



Rufina

FI - Toscana

€ 1.300.000

Bella tenuta di campagna con piscina e vista mozzafiato sulle montagne

Bellissima proprietà in campagna, situata a soli 45 minuti da Firenze, nella zona vinicola del Chianti Rufina. La proprietà di 8,5 ettari dispone di un bel casolare su due livelli con ingresso, cucina, due soggiorni, 3 camere e un grande bagno. Adiacente alla casa principale, un piccolo appartamento con camera, soggiorno e bagno. Infine, un fienile con due camere da letto, un bagno e una cucina/soggiorno open space molto suggestiva. Tutte le unità abitative sono state completamente ristrutturate con tanto gusto e rispetto per le origini della casa. Oltre a diverse terrazze e accoglienti angoli del giardino, la struttura dispone di un'incantevole area piscina, collegata alla casa da un sentiero idilliaco con cipressi, il tutto con splendide viste panoramiche. Vicino alla piscina si trova un bel rudere di un'antica torre di avvistamento dell'anno 1000, che eventualmente può essere ristrutturata per abitazione.

1650	2	3	6	16	85000	400	G

Via Giovanni XXIII, 18
50059 Vinci (FI)

Tel. +39 0571 56253

www.ChangeHome.com
RealEstate@ChangeHome.com

P.IVA & C.F.: 07041950481

ChangeHome
... Real Estate

RIF.
CH 221

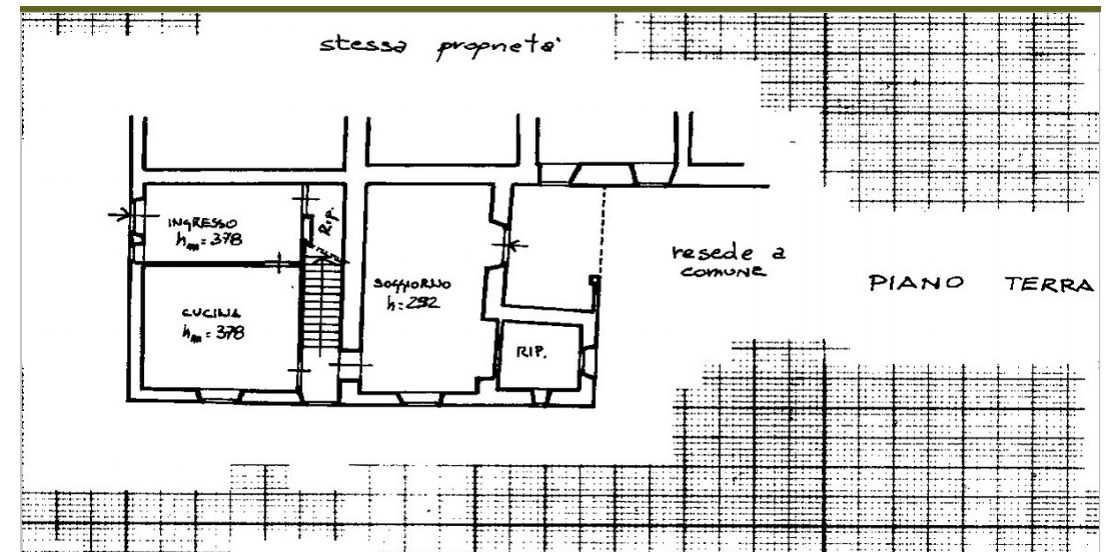
TIPO IMMOBILE
Villa

PROSPETTO COSTI (esempio indicativo per l'acquisto di una seconda casa)

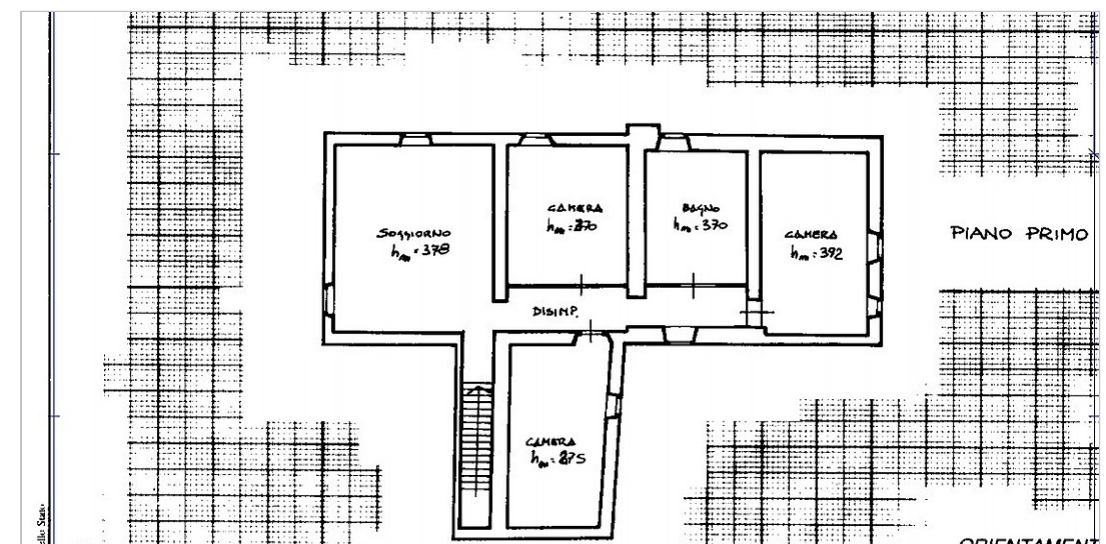
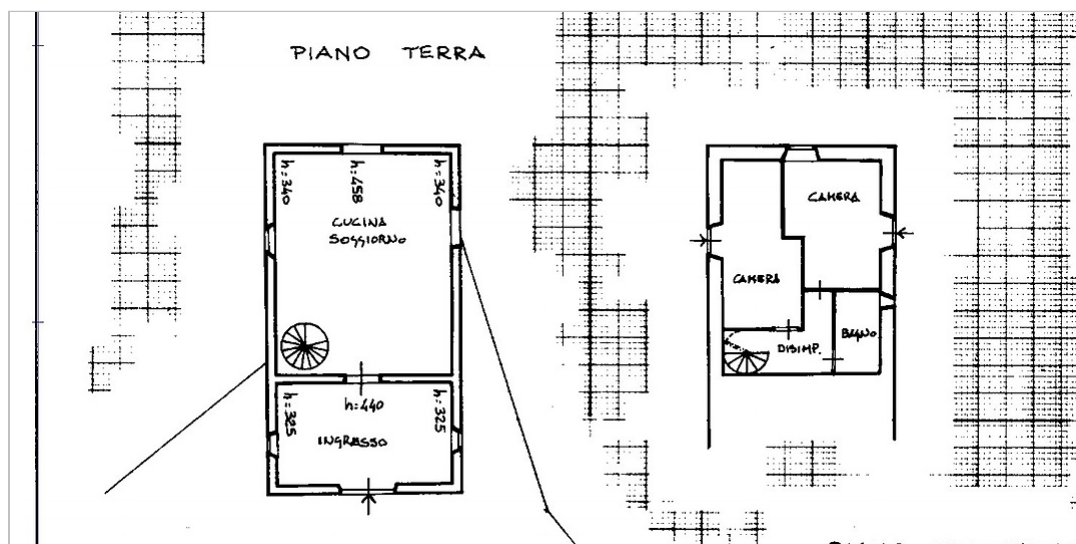
Prezzo d'acquisto	€ 1.300.000
Tasse e imposte sull'acquisto	€ 12.855
Bollo e registrazione	€ 1.067
Notaio	€ 15.600
Relazione tecnica/geometra	€ 13.520
Provvigione agente immobiliare	€ 39.000
IVA (su notaio, geometra e agente immobiliare)	€ 14.986
Costi di transazione	€ 97.028
Costi d'acquisto	€ 1.397.028

Quanto sopra è soltanto un esempio dei costi di transazione e di acquisto, quando si compra una seconda casa. Il calcolo è puramente indicativo e ChangeHome Real Estate non si assume alcuna responsabilità per l'accuratezza delle informazioni. Consigliamo sempre di rivolgersi a una consulenza legale qualificata, quando si acquista un immobile. Per qualsiasi ulteriore informazione non esitare a contattarci.

PLANIMETRIE



Le planimetrie non sono in scala e sono puramente indicative. ChangeHome Real Estate non si assume alcuna responsabilità per quanto riguarda l'accuratezza delle planimetrie qui riportate.



RIF.
CH 221

TIPO IMMOBILE
Villa



INFORMAZIONI GENERALI

Grazie ad una costante e scrupolosa manutenzione, la casa è in perfette condizioni, ed abitabile da subito..

L'immobile è perfetto ai fini dell'ospitalità, in quanto è già suddiviso in tre unità abitative separate.

L'impianto della piscina è stato aggiornato recentemente e nuove pompe sono state installate.

La proprietà dispone di un pozzo privato, e di un impianto di depurazione delle acque reflue aggiornato, conforme alle normative ambientali regionali.

Il piccolo uliveto della proprietà è stato continuamente mantenuto e coltivato e produce delizioso olio d'oliva toscano.

Le principali fonti di riscaldamento sono il GPL e una stufa a pellet.

NELLE VICINANZE

Situata alla fine di una strada sterrata, lungo la quale ci sono caratteristici muri a secco e bellissimi casolari in pietra, la proprietà vanta completa privacy e tranquillità. La vista panoramica mozzafiato sulla vallata sottostante con il suo sfondo montuoso, è la ciliegina sulla torta di questo luogo unico ed incantevole.

La posizione nella campagna collinare a nord est di Firenze, a soli 25 km dalla famosa città rinascimentale, al confine con il Mugello, lo rende il punto di partenza ideale per escursioni, sia che preferiate fare lo shopping in città, le escursioni in montagna, un tuffo nel lago o visitare antichi borghi medievali toscani.

Il vicino paese di Rufina, dotato di tutti i servizi, è il capoluogo della famosa regione vinicola Chianti Rufina - il più piccolo "sottodistretto" del Chianti DOCG, noto per i suoi vigneti ad elevate altitudini, con giornate soleggiate e notti fresche, conferiscono al vino un gusto raffinato e speciale.

Il famoso outlet di design di lusso, The Mall, si trova a soli 30 minuti dalla struttura. La proprietà vicina è un agriturismo dove si può gustare la cucina regionale e le specialità tipiche toscane, tutto l'anno.

INSIEME DI INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

Località	Rufina
Provincia	FI
Regione	Toscana
Tipo immobile	Villa
Anno di costruzione (stimato)	1650
Anno ristrutturazione	2000
Area esterna (mq)	85000
Superficie abitabile (mq)	400
Piani	2
Camere	6
Bagni e bagnetti	3
Balcone	No
Terrazza	Sì
Cantina	Sì
Giardino	Privato
Piscina	Sì
Parcheggio	Sì
Riscaldamento	Gas
Classe energetica	G
Altitudine (metri s.l.m.)	180
Vista	Montagne
Accesso alla proprietà	Strada sterrata/bianca
Distanza alla strada principale (m)	2400
Aeroporto più vicino	Firenze
Distanza all'aeroporto più vicino (km)	50
Alimentare più vicino (km)	5
Ristorante più vicino (km)	1
Città nelle vicinanze (max. 1 ora)	Firenze