

# Toscana

## Civitella Val di Chiana

Réf. 5387: Fermette indépendante avec piscine, 2-3 chambres, panorama, accessibilité optimale.  
Prix: € 630.000

# Description

La casa est une « casa colonica ou casolare » idéalement située au sommet d'une colline toscane, à l'emplacement d'un ancien « castrum » romain. L'emplacement domine la « Val di Chiana » et dispose d'une vue à 90 ° sur les villages de Monte San Savino et Ciggiano outre une vaste zone boisée allant jusqu'au très beau village de Civitella della Chiana.

Elle fait partie de la zone du « CHIANTI SUD »

## 1° localisation

La maison se situe le long de la via del castellare, aussi dénommée « strada comunale per Civitella » à 1 km du petit village d'Oliveto et environ 4 km du très beau village de Civitella bien connu pour sa vue panoramique époustouflante sur toute la vallée de la Chiana, portant jusqu'à Cortona et au lac Trasimène. La maison est située en zone boisée, en retrait de la route (peu fréquentée) bénéficiant ainsi d'un calme absolu et d'une « privacy » parfaite.

Tout en bénéficiant d'une situation retirée, elle est néanmoins proche de :

- l'autoroute A1 (sortie Arezzo) à environ 10 kms
- de la belle ville d'Arezzo à environ 20 kms
- des villages de Monte San Savino (environ 8 kms) de Badia al Pino et Pieve al toppo (environ 5 kms) où se trouvent de nombreux commerces et supermarchés.
- de Sienne à environ 50 kms et de Florence à environ 80 kms (et de son aéroport à env. 90 kms)

La maison est construite en pierres de pays sur un terrain entièrement clôturé de 1700 m2. Le terrain est en plat et se compose d'une belle pelouse avec piscine (6x11m). Il est planté d'une dizaine d'oliviers, de chênes verts, de cyprès, de lauriers roses ainsi que de quelques arbres fruitiers, dont un vieux figuier, ainsi que de lavandes. La clôture est bordée d'une abondante végétation (haies) qui isole le jardin et la piscine des environs immédiats assurant ainsi une parfaite tranquillité à ses occupants.

Le bâtiment se développe sur 130 m2 bâtis sur 2 niveaux et a été entièrement rénové en 2012. Il s'agit d'une typique maison toscane (casa colonica ou casolare) avec sols en « cotto » en parfait état et plafonds avec poutres apparentes en châtaigner et « pianelle » d'origine.

La maison est bordée d'une vaste véranda avec barbecue et les pourtours immédiats de la maison sont revêtus d'une allée en dur.

Le jardin entourant la piscine est doté d'un éclairage nocturne et un talus surplombe la piscine offrant une belle vue panoramique sur les alentours.

Un vaste parking fait face à l'arrière de la maison et à la véranda. Une cabane-remise s'y trouve également surplombé d'une installation de panneaux photovoltaïques.

La maison est construite sur 2 niveaux. (rez-1er)

On y accède par deux entrées possibles, l'une latérale face à l'allée provenant de la route, l'autre depuis la véranda située à l'arrière du bâtiment.

- Au rez de chaussée, on trouve une grande salle à manger /salon avec beau foyer à bois en fonte. Attenante à cette pièce de vie, la cuisine entièrement équipée communiquant avec la salle à manger par un passe-plats. La cuisine est équipée d'une table à induction (4 taques), de deux frigos avec espaces de congélation et d'un lave-vaisselle. Elle est de type rustique en harmonie avec les pièces attenantes.

A l'arrière de la cuisine, on trouve une première salle de douche avec wc et lavabo ainsi que d'un dégagement pour une machine à laver.

A l'autre bout de la salle à manger /salon, vers la véranda, on trouve un second salon annexe avec très beau feu ouvert. Cette pièce fait office de première chambre à coucher et est actuellement dotée d'un lit-divan pour deux personnes. Elle est séparée de la pièce voisine par une épaisse tenture qui l'isole bien du reste du rez .

- A l'étage, accessible par un magnifique escalier en châtaigner, on trouve une première chambre matrimoniale avec lit à baldaquin et salle de douche attenante avec wc et lavabo puis une grande salle de bains avec douche baignoire lavabo et wc et enfin une seconde chambre à lits jumeaux + un divan-lit d'une personne.

La maison est dotée de :

- un système d'alarme connecté par gsm
- une installation de conditionnement d'air (froid/chaud) au rez et dans les chambres outre des radiateurs électriques en cuisine et dans les salles de bains
- une installation de panneaux photovoltaïques (puissance 4,32 KWh) produisant une partie de la consommation électrique de la maison et reliée au circuit Enel
- une installation de 4 panneaux thermiques réchauffant l'eau de la piscine en été
- une piscine 6 X 11 m au chlore avec douche extérieure
- système d'arrosage automatique des pelouses et plantations
- l'eau potable provient d'un puits artésien (nouvelle pompe depuis 2012) L'eau chaude est produite par 2 boilers électriques de 100 l chacun.
- une fosse septique individuelle équipée d'une installation de phyto-dépuration
- une antenne parabolique pour tv
- une antenne permettant de capter internet par voie aérienne (abonnement à souscrire auprès d'un fournisseur local)

# Endroit & détails



(la marque n'est pas l'emplacement exact du bien)

- Reference: 5387
- Villa/Ferme
- Vue panoramique
- 80 km de la mer
- 1.5 km du village
- Jardin
- Terrasse
- Chauffage central
- Cheminée
- Climatisation
- Garage: Oui
- piscine: Oui
- Prix: € 630.000
- Surface habitable: 140 m<sup>2</sup>
- Surface du terrain: 1700 m<sup>2</sup>
- Salles de bains: 3
- potentiel à la location: Très bon
- Condition du bien: Bon
- Statut: Disponible

# Information

## Le processus et les frais d'achat

Pour plus d'information sur la procédure d'achat, n'hésitez pas à nous contacter. Nous vous enverrons avec plaisir notre documentation détaillée sur le processus d'achat, les démarches à faire et les frais d'acquisition.

## Que fait ItaliaCasa

ItaliaCasa est un agence international immobilier avec seulement 1 spécialisation: l'immobilier italien! Nous combinons le meilleur de deux mondes. Solidement installé en Italie, nous n'oublions pas nos racines d'Europe du Nord. Nos représentants multilingues en Italie sont une garantie pour une connaissance parfaite des conditions du marché local. Nous comprenons nos clients internationaux comme nous comprenons la manière italienne de faire des affaires. Cela nous permet d'offrir à nos clients la meilleure assistance possible au cours du processus d'achat.

## Pourquoi choisir ItaliaCasa?

Nous parlons votre langue et comprenons vos désirs. Sur internet, de nombreux intermédiaires proposent de l'immobilier à l'étranger. Souvent, ces intermédiaires n'ont aucune connaissance de l'immobilier Italien, de la situation du marché Italien, du système juridique Italien, ce qui nuit gravement à un quelconque accompagnement sérieux et professionnel. Chez ItaliaCasa nous connaissons tous les objets proposés et les avons sélectionné spécifiquement pour pouvoir correspondre aux souhaits des clients du marché nord-européen. Ensuite nous accompagnons la totalité du processus d'achat. Il s'agit d'un travail de spécialistes qui savent à quel moment des difficultés peuvent être rencontrées et quelles affaires nécessitent une attention plus particulière lors d'un achat. Tous les aspects cadastraux, juridiques et de permis de construire sont mis en perspective afin de représenter le client au mieux. Avec comme principal objectif : un achat réussi et sans soucis!

## Voulez-vous en savoir plus?

ItaliaCasa BV

Téléphone

Belgique: +32 3 3699432

Pays Bas: +31 71 3649732

Italie: +39 0332 1791448

[info@italiacasa.net](mailto:info@italiacasa.net)

