



Italien Hauskauf
EIN UNTERNEHMEN VON RUSTICASA CONCEPT

Urbino ! Historisches Landgut mit Pool und Stallungen bei Urbino | Immobilie Toskana



IT-0597-KA

Panoramablick
61029 Urbino
Italien



Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Bauernhaus/Landhaus
PLZ	61029
Land	Italien
Ort	Urbino
Regionaler Zusatz	Marken
Wohnfläche	ca. 620 m ²
Anzahl Zimmer	12
Grundstücksgröße	ca. 239.600 m ²
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	8
Kaufpreis	1.390.000,00 €
Courtage	f. den Käufer 3,66 % inkl. MwSt.
Zustand	Saniert
Ansprechpartner	Italien Hauskauf Ein Unternehmen von RustiCasa Concept Nicole Siedersberger-King Lierstraße 8 80639 München E-Mail: info@italien-hauskauf.de Homepage: www.italien-hauskauf.de

Beschreibung

Dieses landwirtschaftliche Anwesen, dessen Ursprünge bis mindestens ins Jahr 1813 zurückreichen, vereint einen etablierten Agriturismo-Betrieb, einen großzügigen privaten Wohnbereich und moderne Reitanlagen.

Es liegt inmitten einer sanften Hügellandschaft unweit von Urbino und umfasst ein Areal von rund 24 Hektar.

Das Anwesen erstreckt sich über eine Fläche von ca. 626 m² und umfasst das Hauptbauernhaus sowie einen modernen Holzstall; eingebettet ist es in ein ca. 24 Hektar großes Gelände mit landwirtschaftlichen Flächen, Wald, eingezäunten Weiden und einem Swimmingpool.

Das ursprünglich 2005 renovierte Anwesen bietet heute eine Kombination aus Wohnraum, Gästebereichen und weitläufigen Außenanlagen. Dies eröffnet vielfältige Möglichkeiten: vom Weiterbetrieb des bestehenden Agriturismo-Geschäfts bis hin zur Realisierung unterschiedlichster Lifestyle- oder Landwirtschaftsprojekte.

Hauptgebäude

Das Hauptbauernhaus verfügt über eine Fläche von ca. 626 m² und ist derzeit in den Gästebereich (Agriturismo) sowie den privaten Wohnbereich der Eigentümer unterteilt.

Der Gästebereich umfasst ca. 380 m² und beherbergt vier unabhängige Ferienwohnungen, während der private Wohnbereich ca. 246 m² einnimmt. Obwohl die Eigentümerwohnung derzeit in zwei separate Einheiten aufgeteilt ist, war sie ursprünglich als ein einziges Wohnhaus konzipiert und lässt sich problemlos in den ursprünglichen Grundriss zurückversetzen.

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Ebenen, wobei die privaten und die Gästebereiche so angeordnet sind, dass sowohl Unabhängigkeit als auch Funktionalität gewährleistet sind.

Erdgeschoss:

Auf der rechten Gebäudeseite befindet sich die Wohnung der Eigentümer. Der Grundriss umfasst eine Küche mit Essbereich und Thermo-Kamin, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit eigenem Bad sowie ein Gäste-WC. Ein Technikraum und eine Waschküche sind von außen separat zugänglich. Auch wenn diese Ebene derzeit als eigenständige Wohnung genutzt wird, lässt sie sich leicht wieder mit dem Obergeschoss verbinden, um den ursprünglichen,

zweigeschossigen Wohnbereich wiederherzustellen.

Auf der linken Gebäudeseite befinden sich zwei unabhängige Ferienwohnungen für Gäste.

Die erste Wohnung ist als Studio konzipiert: Küche, Ess- und Wohnbereich bilden einen offenen Raum, ergänzt durch einen teilweise abgetrennten Schlafbereich. Ein barrierefreies Badezimmer vervollständigt das Raumangebot.

Die zweite Wohnung umfasst eine Küche und ein Esszimmer mit traditionellem Herd, ein gemütliches Lesezimmer, ein Wohnzimmer, das sich leicht in ein zusätzliches Schlafzimmer umwandeln lässt, ein Hauptschlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine kleine Galerie.

Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen, unabhängigen Eingang, sodass Gäste und Eigentümer absolute Privatsphäre genießen können.

Obergeschoss:

Auf der rechten Gebäudeseite befindet sich der obere Teil der Eigentümerwohnung, der derzeit als eigenständiger Wohnbereich gestaltet ist. Die Aufteilung umfasst einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Kamin sowie zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Auf der linken Gebäudeseite befinden sich zwei weitere eigenständige Gästewohnungen. Die erste Wohnung besteht aus einem offenen Wohn-, Küchen- und Essbereich mit Kamin, einem Arbeitszimmer (das sich leicht als zusätzliches Schlafzimmer nutzen lässt), einem Abstellraum, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer.

Die zweite Wohnung umfasst ein Wohnzimmer, eine Küche und einen Essbereich mit Kamin und Zugang zu einem privaten Balkon sowie zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Wie im Erdgeschoss verfügen auch auf dieser Etage alle Wohnungen über einen eigenen, unabhängigen Eingang.

Ergänzend zum Haupthaus befindet sich auf dem Gelände ein 210 m² großer Holzstall, der 2010 errichtet wurde.

Das für die Pferdehaltung konzipierte Gebäude umfasst sieben Pferdeboxen, ein Heulager, eine Sattelkammer sowie einen Umkleideraum mit Bad und Dusche und bietet somit eine zweckmäßige Infrastruktur für die tägliche Versorgung der Tiere.

Direkt vor dem Stall erstreckt sich eine ebene Fläche, die bereits über Wasser- und

Stromanschlüsse verfügt.

Das Anwesen erstreckt sich über rund 24 Hektar und umfasst ertragreiches Ackerland, Waldflächen sowie etwa 4 Hektar eingezäunte Weideflächen, die sich ideal für die Pferdehaltung und den Reitsport eignen.

Direkt um das Bauernhaus herum befinden sich angelegte Gärten und Außenbereiche, die für den Agrotourismus genutzt werden, während die übrigen Flächen weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Zum Anwesen gehören zudem etwa 20 bis 22 Olivenbäume, ein kleiner Weinberg sowie eine Vielzahl von Obstbäumen.

Im Mittelpunkt des Außenbereichs steht ein 5 x 10 Meter großer Salzwasserpool, der eine entspannende Atmosphäre mit Blick auf die umliegende Landschaft bietet. Ergänzt wird der Pool durch einen 45 m² großen Servicebereich im Untergeschoss; dieser umfasst einen Lagerraum, ein Badezimmer mit Dusche sowie den Technikraum für die Poolanlage und erleichtert so die Bewirtschaftung der Außenanlagen.

Weitere und ähnliche Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.italien-hauskauf.de.

Lage

Das Anwesen liegt an einem Hang, nur 8 km von Urbino entfernt, und bietet einen atemberaubenden Panoramablick auf die umliegende Landschaft. Es garantiert absolute Privatsphäre und ein authentisches Naturerlebnis, während Einrichtungen des täglichen Bedarfs dennoch leicht erreichbar sind.



Italien Hauskauf
EIN UNTERNEHMEN VON RUSTICASA CONCEPT

Ihr Ansprechpartner

Italien Hauskauf
Ein Unternehmen von RustiCasa Concept
Nicole Siedersberger-King
Lierstraße 8
80639 München
E-Mail: info@italien-hauskauf.de
Homepage: www.italien-hauskauf.de

Alle Angaben und Annoncen von **Italien Hauskauf** sind ohne Gewähr