



# LUNIGIANA 2000

real estate

**Ref. 300A**

---

# Renoviertes Steinhaus mit Pool



## BESCHREIBUNG

Auf 500 Metern über Meereshöhe, mit einem atemberaubenden Blick auf die Apuanischen Alpen und das Tal, verkaufen wir ein vollständig renoviertes Steinhaus mit Swimmingpool und 17.300 m<sup>2</sup> Grundstück.

Der Zugang in das Haupthaus im ersten Stock erfolgt durch ein automatisch öffnendes Eisentor und einen gepflasterten Innenhof.

### Raumaufteilung

Im ersten Stock Küche mit Kamin und Flur, Esszimmer, ein Wohnzimmer mit großem Kamin und zwei Schlafzimmer mit Bädern. Die über 4 Meter hohen Decken werden von freiliegenden Kastanienbalken getragen, die Böden bestehen aus Kastanienparkett oder antiken Terrakotta-Fliesen.

Im Erdgeschoss ein großes Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer, zwei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad sowie ein sehr großes Schlafzimmer, verbunden durch eine Innentreppe mit Flur zum eigenen Bad.

Im Untergeschoss eine Waschküche, ein für Sauna und ein türkisches Bad vorgesehener Raum komplett aus Stein, eine Terrasse mit Pergola sowie eine weitere große Terrasse, die zum Swimmingpool im Untergeschoss führt.

Im ersten Stock befindet sich außerdem ein ehemaliger Trockenraum, heute ein Gästehaus mit Bad.

Auf ebendieser Etage führt ein großes Eisentor mit einem Fachwerkdach aus dem 16. Jahrhundert zu einem weiteren Innenhof, ebenfalls mit Steinboden. Dieser Innenhof verfügt über eine Pergola und einen jahrhundertealten Olivenbaum, einen großen Abstellraum (ehemals Trockenraum) und ein großes Wohn-/Arbeits-/Fitnesszimmer.

Im Untergeschoss desselben Gebäudes befindet sich ein großer Raum mit separatem Eingang und einem Arbeits-/Wohnzimmer. Zum Anwesen gehören außerdem ein Abstellraum unter dem Gästehaus und ein Keller am Ende der Römerstraße. Ein terrassierter Weg, bepflanzt mit Rosmarin, Lavendel und Heilkräutern, führt zum komplett renovierten Swimmingpool, der mit einer Salzwasser-Reinigungsanlage und einer automatischen elektrischen Abdeckung ausgestattet ist.

Das gesamte Anwesen wurde von Experten mit historischen Materialien fachkundig renoviert und besticht durch Armaturen, Türen und Böden aus Kastanienholz und Stein. Es verfügt außerdem über zwei 6,6-kW-Photovoltaikanlagen mit über 20 kW Speicherbatterien. Die komplett mit umweltschonenden Elementen erneuerte Heizungsanlage kann entweder mit Flüssiggas (mit einem kürzlich renovierten Boiler und Tank) oder einer leistungsstarken elektrischen Wärmepumpe betrieben werden. Dank der Photovoltaikanlage sorgt sie für ausreichend Warmwasserbereitung zu sehr geringen Kosten. Die Klimaanlage in den verschiedenen Räumen wird über mehrere umweltschonende Wärmepumpen versorgt. Die Sanitäranlagen sind mit einem Wasserenthärter und einem UVA-Antibakterien-System ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine eigene Solaranlage und einen 300-Liter-Boiler. Alle Anlagen sind neu.

Das Anwesen liegt nur 45 km vom Meer und etwa 1 Stunde und 40 Minuten vom Flughafen Pisa entfernt.

## **TECHNISCHE DETAILS**

Nutzfläche

420 m<sup>2</sup>

Außenfläche

630 m<sup>2</sup>

Lärmpegel

0 - zona molto silenziosa

Stockwerke

3

Zimmer

14  
Schlafzimmer  
6  
Badezimmer  
6  
Garten  
Ja  
Grundstück  
17363 m<sup>2</sup>  
Innenhof  
106 m<sup>2</sup>  
Schwimmbad  
30 m<sup>2</sup>  
Keller  
Ja  
Stellplatz  
3 m<sup>2</sup>  
Terrasse  
50 m<sup>2</sup>  
Vorbau  
17 m<sup>2</sup>  
Höhe ü. d. M.  
520  
Status  
ristrutturato  
Heizung  
Autonomo a gas propano  
Panoramablick  
Ja  
Blick auf die Apuanen  
Ja

## **Kategorie**

F

MESSAGES.PROPERTY\_IMAGES







































































