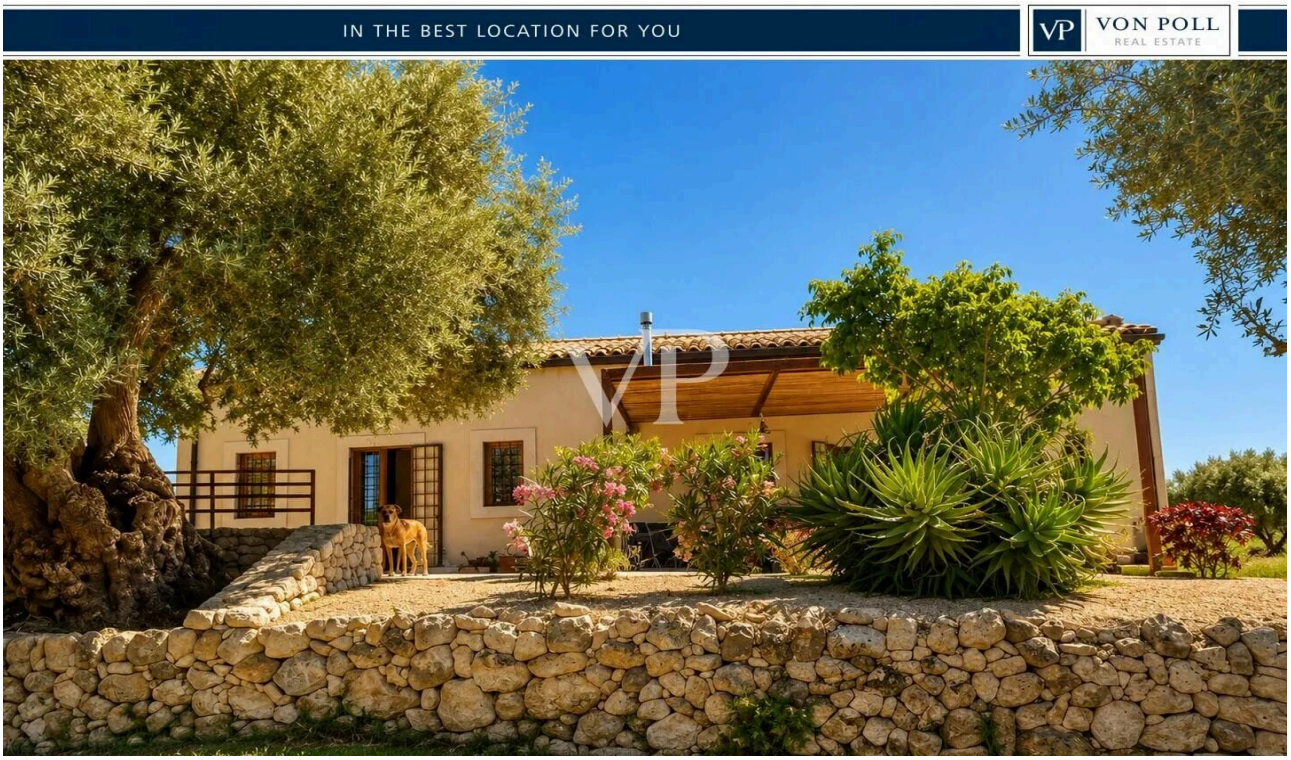
Noto – Sizilien

Esclusivo casale di campagna situato a soli quattro chilometri da Noto, la capitale del Barocco

Objektnummer: IT262943163



KAUFPREIS: 640.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 13500 m^2

Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Auf einen Blick

Objektnummer	IT262943163	Kaufpreis	640.000 EUR
Baujahr	1800	Haustyp	Resthof
Stellplatz	6 x Andere	Gesamtfläche	ca. 180 m²

Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Energie-Effizienzklasse	A3

Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Die Immobilie





Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Die Immobilie





Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Die Immobilie





Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Die Immobilie





Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Die Immobilie





Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Die Immobilie





Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

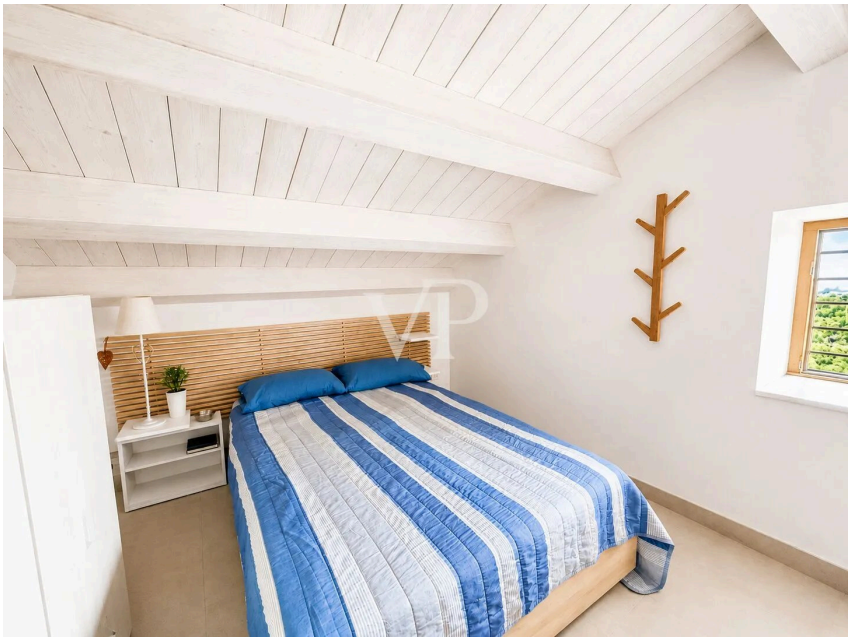
Die Immobilie





Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Die Immobilie





Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Die Immobilie





Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Die Immobilie





Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Die Immobilie





Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Die Immobilie





Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Die Immobilie

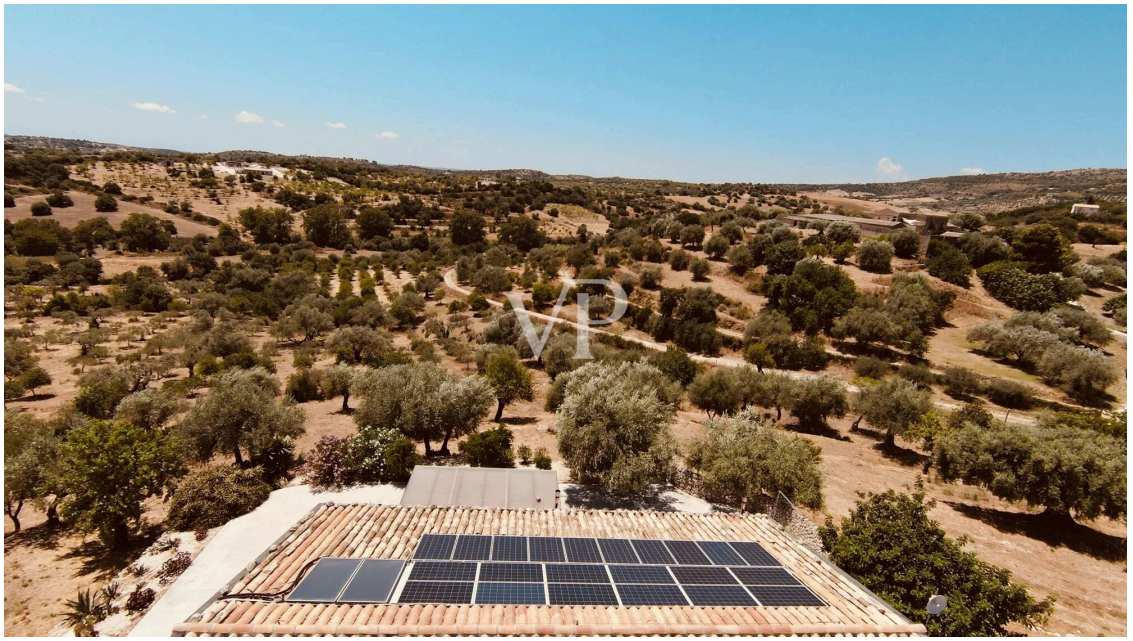




Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Die Immobilie





Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Die Immobilie





Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Ein erster Eindruck

Ein exklusives Landhaus, nur vier Kilometer von Noto, der Hauptstadt des sizilianischen Barocks, entfernt.

Auf einem Hügel im Val di Noto gelegen, eröffnet sich ein weiter Blick bis zum tiefblauen Ionischen Meer. Hier verbinden sich der authentische Charme der sizilianischen Landschaft und die Annehmlichkeiten modernen Wohnens auf harmonische Weise.

Das Anwesen wurde 2017 vollständig und mit viel Sorgfalt renoviert. Heute präsentiert es sich als Oase der Ruhe und Privatsphäre, eingebettet in einen 13.500 m² großen Privatpark. Das Grundstück ist geprägt von zwanzig jahrhundertealten Olivenbäumen, die Teil eines Bestands von insgesamt sechzig Olivenbäumen sind, sowie fünfzig Mandelbäumen, zehn Johannisbrotbäumen und einer beeindruckenden natürlichen Grotte, die den ursprünglichen Charakter des Anwesens unterstreicht.

Das Landhaus verfügt über eine Wohnfläche von über 180 m², die sich auf zwei Ebenen verteilt. Große Fensterflächen und die durchdachte Architektur sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Der Wohnbereich umfasst zwei großzügige Wohnküchen mit integriertem Wohnbereich, die ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bieten.

Der Schlafbereich besteht aus drei stilvollen Doppelzimmern, einem Einzelzimmer und drei hochwertig ausgestatteten Badezimmern.

Ein weiterer Raum eignet sich hervorragend als Arbeitszimmer, Bibliothek oder kreativer Rückzugsort.

Das Herzstück des Außenbereichs bildet die großzügige, überdachte Veranda mit Blick auf den Innenhof. Sie bietet den perfekten Rahmen für lange Sommerabende, gemeinsame Essen im Freien oder entspannte Stunden inmitten der Düfte der mediterranen Vegetation.

Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Ausstattung und Details

Modernste Technologie und Nachhaltigkeit
Hinter dem zeitlosen Charme dieses Anwesens verbirgt sich ein hocheffizientes technologisches Herzstück. Die Villa wurde so konzipiert, dass sie völlige Unabhängigkeit und höchsten Umweltschutz gewährleistet:
Hervorragende Energieeffizienzklasse: A3
Energieautarkie: 6-kW-Photovoltaikanlage und 6-kW-Stromversorgungssystem der neuesten Generation.
Wasserressourcen und Komfort: 300-Liter-Solarwarmwasserspeicher, eine 15.000-Liter-Zisterne für Brauchwasser und eine zweite 25.000-Liter-Zisterne zur Regenwassernutzung.
Klimatisierung und Sicherheit: Eigenständige Pelletheizung, Heiz- und Kühlklimaanlage in jedem Raum sowie ein modernes Einbruchmeldesystem an Türen und Fenstern.
Das Anwesen verfügt außerdem über zwei Eingänge (einer davon mit automatischem Tor) sowie einen großzügigen Privatparkplatz für bis zu 7 Fahrzeuge, darunter zwei überdachte und schattige Stellplätze.

Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Alles zum Standort

CONTRADA CANALISI NOTO ist eines der exklusivsten und begehrtesten ländlichen Gebiete im unmittelbaren Umland von Noto. Es erstreckt sich in herrlicher Hügellage nordöstlich der Altstadt.
Da der Ortsteil auf einer Anhöhe mit Panoramablick liegt, herrscht hier eine konstante Brise, die den heißen sizilianischen Sommer erträglicher macht. Der Blick schweift über die für Noto typischen Terrassenfelder, die mit Olivenbäumen, Mandelbäumen und Zitrusfrüchten bepflanzt sind und sanft zur ionischen Küste hin abfallen, bis man die Meereslinie deutlich erkennen kann. Es ist eine Umgebung, die sich durch absolute Ruhe, Privatsphäre und Sicherheit auszeichnet. In den letzten Jahren hat das Gebiet dank der Sanierung alter Bauernhäuser und der Entstehung exklusiver Landvillen und Boutique-Agriturismi eine bedeutende Aufwertung erfahren, wobei der ländliche Charme der Gegend erhalten bleibt, ohne auf modernen Komfort zu verzichten.
Altstadt von Noto (Hauptstadt des Barocks): ca. 4 km (7–10 Autominuten). Dank der Nähe sind die Kathedrale, der Palazzo Nicolaci und die Restaurants im Zentrum in wenigen Minuten zu erreichen.

Lido di Noto (die Strände): ca. 10–12 km (15 Autominuten). Dies ist der nächstgelegene Küstenabschnitt, ideal für Strandbäder und Dienstleistungen.

Naturschutzgebiet Vendicari & Strand von Calamosche: ca. 15–18 km (20–25 Minuten mit dem Auto). Eine unberührte Oase für Liebhaber der Natur und des kristallklaren Meeres.

Fischerdorf Marzamemi: ca. 25 km (30 Minuten mit dem Auto). Berühmt für seine alte Thunfischfangstation, den malerischen Platz und das abendliche Nachtleben.

Syrakus und die Insel Ortigia: ca. 35 km (35 Minuten mit dem Auto über die nahegelegene Autobahn A18).

Internationaler Flughafen Catania (Fontanarossa): ca. 85 km (60 Minuten mit dem Auto, fast ausschließlich über die Autobahn) – ein entscheidender Vorteil für ausländische Gäste.

Objektnummer: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1, 20122 Milano
Tel.: +39 02 6206 9360
E-Mail: milano@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com