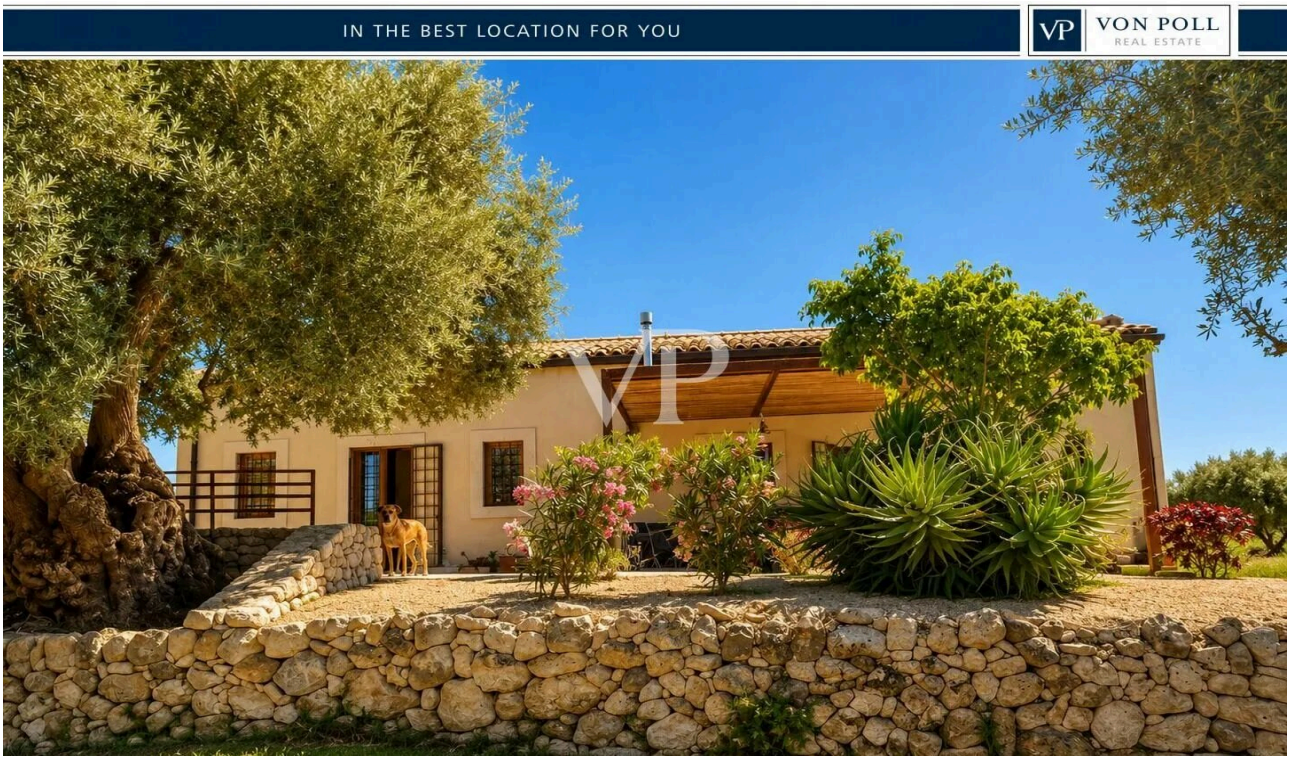
Noto – Sizilien

# Une demeure de campagne exceptionnelle, située à seulement quatre kilomètres de la capitale du baroque.

*CODE DU BIEN: IT262943163*




PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 13500 $m^2$

CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | IT262943163 |
| Année de construction | 1800 |
| Place de stationnement | 6 x Autre |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 640.000 EUR |
| Type de bien | Aire de services |
| Surface total | ca. 180 m² |

CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage à poêle |
| Source d'alimentation | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |
| Classement énergétique | A3 |

CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# La propriété





CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# La propriété





CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# La propriété





CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# La propriété





CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# La propriété





CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# La propriété





CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

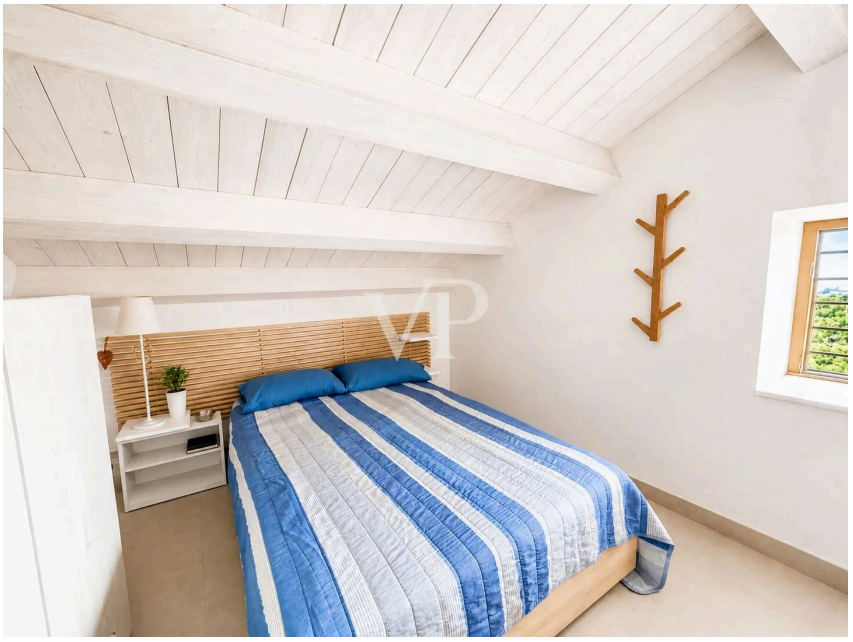
# La propriété





CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# La propriété





CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# La propriété





CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# La propriété





CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# La propriété





CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# La propriété





CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# La propriété

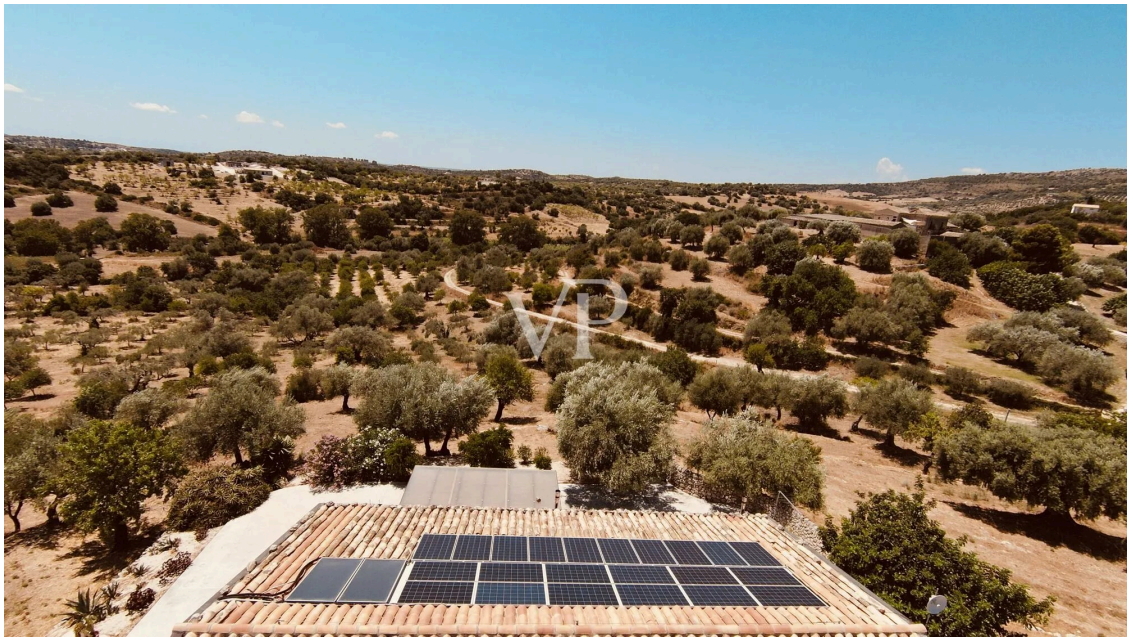




CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# La propriété





CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

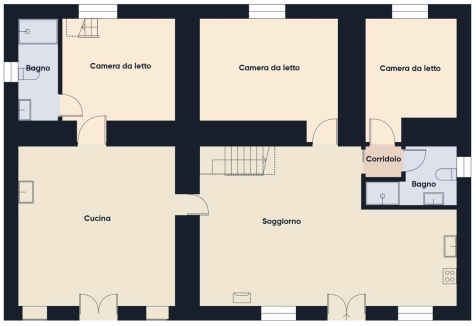
# La propriété



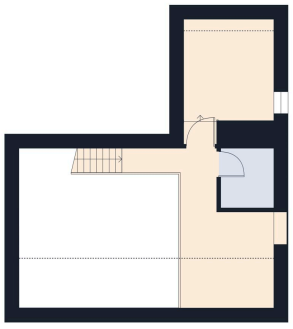


CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# Plans d'étage




Piano 0






Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# Une première impression

Une demeure de campagne exclusive, à seulement quatre kilomètres de la capitale du baroque.
Nichée au sommet d'une colline de la Val di Noto, elle offre une vue qui se perd dans le bleu de la mer Ionienne. Une alliance parfaite entre le charme authentique de la tradition rurale sicilienne et un confort de vie répondant aux normes élevées de l'habitat contemporain.

Entièrement et magistralement rénovée en 2017, la propriété se présente aujourd'hui comme une oasis d'une rare beauté et d'une intimité absolue, nichée au cœur d'un parc privé de 13 500 m². Ici, la terre raconte des histoires anciennes à travers la majesté de vingt oliviers pluriséculaires (sur un total de 60 arbres), 50 amandiers, 10 caroubiers et une grotte naturelle fascinante, gardienne silencieuse du passé de cette demeure intime.

La ferme dispose d'une superficie totale de plus de 180 m² répartis sur deux niveaux, où la lumière naturelle est la vedette incontestée de chaque pièce. Conçue pour offrir un maximum de polyvalence et de confort, la propriété abrite en son sein :

L'espace de vie : deux grandes cuisines ouvertes sur le salon, conçues pour accueillir et partager la convivialité sicilienne.

L'espace nuit : trois chambres doubles raffinées, une chambre simple et trois salles de bains aux finitions soignées.

L'espace créatif : une chambre supplémentaire idéale pour servir de bureau privé ou de bibliothèque.

À l'extérieur, la vie se déroule sous la grande véranda couverte donnant sur la cour : l'endroit parfait pour des dîners d'été à la belle étoile et des après-midis de détente totale, immergés dans les parfums du maquis méditerranéen.

CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# Détails des commodités

Technologie et durabilité d'avant-garde
Derrière le charme intemporel de cette propriété se cache un cœur technologique d'une très grande efficacité. La villa a été conçue pour garantir une indépendance totale et le plus grand respect de l'environnement :
Classe énergétique d’excellence : A3
Autosuffisance énergétique : installation photovoltaïque de 6 kW et installation électrique de nouvelle génération de 6 kW.
Ressources en eau et confort : chauffe-eau solaire thermique de 300 litres pour l’eau chaude, une citerne de 15 000 litres pour l’eau domestique et une deuxième citerne de 25 000 litres pour la récupération des eaux de pluie.
Climatisation et sécurité : chauffage autonome à granulés, climatisation réversible (chauffage/climatisation) dans chaque pièce et système d’alarme périmétrique moderne sur les portes et les fenêtres.
La propriété est agrémentée d’une double entrée (dont l’une avec portail automatique) et d’un vaste parking privé pouvant accueillir jusqu’à 7 voitures, avec deux places couvertes et ombragées.

CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# Tout sur l'emplacement

CONTRADA CANALISI NOTO est l'un des quartiers ruraux les plus exclusifs et les plus prisés de l'arrière-pays immédiat de Noto. Il bénéficie d'un emplacement magnifique sur les collines, au nord-est du centre historique.
Situé sur une hauteur panoramique, le quartier bénéficie d'une brise constante qui adoucit la chaleur de l'été sicilien. La vue s'étend sur les terrasses typiques de Noto, plantées d'oliviers, d'amandiers et d'agrumes, qui descendent en pente douce vers la côte ionienne jusqu'à laisser entrevoir clairement la ligne d'horizon. C'est un cadre caractérisé par un calme absolu, l'intimité et la sécurité. Ces dernières années, la région a connu un important renouveau grâce à la restauration d'anciennes fermes et à l'émergence de villas de campagne exclusives et de gîtes ruraux de charme, qui préservent le charme rural du territoire sans renoncer au confort moderne. Centre historique de Noto (capitale du baroque) : environ 4 km (7 à 10 minutes en voiture). Cette proximité permet de rejoindre la cathédrale, le palais Nicolaci et les restaurants du centre-ville en quelques minutes seulement.

Lido di Noto (les plages) : environ 10 à 12 km (15 minutes en voiture). C'est le point côtier le plus proche, idéal pour les établissements balnéaires et les services.

Réserve naturelle de Vendicari et plage de Calamosche : environ 15 à 18 km (20 à 25 minutes en voiture). Une oasis préservée pour les amoureux de la nature et d'une mer cristalline.

Village balnéaire de Marzamemi : environ 25 km (30 minutes en voiture). Célèbre pour son ancienne madrague, sa place pittoresque et sa vie nocturne animée.

Syracuse et l'île d'Ortigia : environ 35 km (35 minutes en voiture par l'autoroute A18 toute proche).

Aéroport international de Catane (Fontanarossa) : environ 85 km (60 minutes en voiture, presque entièrement par l'autoroute), un détail essentiel pour la clientèle étrangère.

CODE DU BIEN: IT262943163 - 96017 Noto – Sizilien

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com