

## **Einzigartiger historischer Landsitz aus dem 16. Jahrhundert**

Wohnfläche:	210 m <sup>2</sup>
Terrassen:	100 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	140 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum:	1500 m <sup>3</sup>
Grundstück:	6.000 m <sup>2</sup> (12 ha angrenzendes Land kann erworben werden)
Preis:	890.000,- €

**Außenausstattung:** Parkplätze, Garagen, biologische Gärten, Olivenhain (50 Bäume), Obstgärten (20 Bäume), Terrassen (teilweise überdacht), Pergola, Brunnen, geschmiedetes Einganstor, Beleuchtung, alter Steinofen (Forno / Pizaofen), künstlerische und historische Details.

**Innenausstattung:** Zentralheizung / Holz, 2 offene Kamine, Terracotta-Böden, neues Dach (Kastanienbalkendecke mit Terracotta, doppelte Isolierung), Sprossenfenster und Fenstertüren (Kastanie natur, Isolierglas), künstlerische und historische Details.

**Baujahr:** Turm ca. 1500, Hauptgebäude ca. 1930

**Restaurierung:** 2004 – 2008 in biologischer Bauweise mit erlesenen Materialien wie edlen Hölzern, handgefertigten Terracotta-Fliesen, Mosaiken und Natursteinen unter Berücksichtigung des Feng Shui.

**Technik:** Wasseranschluss, Stromanschluss, Heizungs-Automatik, Wasserreservoir, zentrale Warmwasser-Anlage, Fossa Biologica.

**Raumaufteilung:** 3 Schlafzimmer, 3 Wohnzimmer, toskanische Wohnküche, Bad, Arbeitsraum, Felsenkeller, Weinkeller, Tomba.

**Zustand:** Vollständig restauriert und renoviert und künstlerisch gestaltet, möbliert, vom Eigentümer bewohnt, kann sofort bezogen werden.

- Besonderheiten:** Auf Fels erbaut, historisch, biologische Bauweise, bis zu 2m dicke Bruchsteinwände, künstlerisch gestaltet, im Naturpark gelegen.
- Zufahrt:** Über eine kleine, für den öffentlichen Verkehr gesperrte Asphaltstrasse, die durch den Naturpark führt.
- Lage:** Im Weinanbaugebiet des Orvieto classico, im Naturschutzgebiet des Parco della Valle dei Calanchi, in der einzigartigen Landschaft des Alto Lazio, 40 km von der Südgrenze der heutigen Toskana und 10 km von Umbrien, im Herzen des Etruskerlandes. Hügellage, Panoramablick auf Sonnenauf- und -untergänge und über den Naturpark auf die sagemumwobene Etruskerstadt Civita.
- Entfernungen:** 4 romantische Bergdörfer mit allen Versorgungseinrichtungen auch Ärzten, Apotheken, Bahnhof, Schulen etc. im Umkreis von
- |        |  |
|--------|--|
| 10 km  |  |
| 20 km  | Orvieto, Sommersitz von 36 Päpsten, IC Station, AB-Abfahrt |
| 40 km  | Viterbo, Entlastungsflughafen für Rom im Bau               |
| 80 km  | Perugia  |
| 100 km | Rom  |
| 130 km | Siena  |
| 200 km | Florenz  |
| 800 km | München  |
| 10 km  | Lago di Alviano – Vogelreservat                            |
| 15 km  | Lago di Corbara – Stausee                                  |
| 20 km  | Lago di Bolsena – Kratersee                                |
| 40 km  | mehrere heiße Quellen und Bäder                            |
| 80 km  | Mittelmeer / Tarquinia                                     |
| 90 km  | Monte Amiata Skigebiet                                     |
- Infos:** [www.bes-art.de](http://www.bes-art.de)  
[walter@bes-art.de](mailto:walter@bes-art.de)  
 Tel: 0049-172-820 98 24  
 Tel: 0039-329-449 20 04
- Besichtigung:** Jederzeit nach telefonischer Vereinbarung.

Alle Worte können die Wirklichkeit nur beschreiben – alle Bilder nur einen ersten Eindruck vermitteln.

