

Beschrieb Agriturismo Residenza

Dominioni Lage:

Das Anwesen befindet sich zuoberst auf einer Hügelanhöhe und verfügt daher über einen atemberaubenden Panoramablick auf den Lago di Trasimeno - 95% des Sees ist einsehbar - sowie auf die Landschaften Umbriens und der Toskana. Es ist ringsherum eingebettet in 18,6 ha eigenes Land, wovon 4,5 ha auf Olivenhaine und 14,1 ha auf Wald, Weiden und Seminativo fallen. Grössere und kleinere Ortschaften für Einkäufe, Schulen und medizinische Versorgung sind in 5 bis 10 Autominuten erreichbar. Dank der zentralen Lage erreicht man mit dem Auto Siena in 1 Std, Montalcino 1 Std, Montepulciano 45 Min, Arezzo 40 Min, Cortona 30 Min, Perugia 35 Min, Assisi 45 Min, Orvieto 30 Min usw. Mit dem Zug ist man vom 10 Min entfernten Bahnhof in Chiusi in gut einer Stunde sowohl in Florenz wie auch in Rom. Flugverbindungen gibt es ab Perugia - welcher immer mehr international ausgebaut wird - und natürlich von Florenz oder ab Rom. Mit dem Auto ist Paciano ab der Autobahn A1, Ausfahrt Chiusi-Chianciano, in 20 Min erreichbar.

Anwesen:

Dieses herrliche Anwesen wurde durch uns in den Jahren 2000 bis 2002 komplett restauriert. In dieser Zeit entstanden auch Neubauten. Die Pool- und Saunaanlage sowie die Pferdestallungen wurden neu erstellt. Ebenso das gesamte Abwassersystem sowie schlussendlich der grosse Park mit seiner herrlichen Bepflanzung, seiner lieblichen Laternenbeleuchtung sowie eine Bewässerungsanlage, bestehend aus ca. 120 verteilten Bewässerungsdüsen. Zum elektrischen Eisentor gehört natürlich eine Gegensprechanlage. Das Wasser holen wir aus dem 100 m tiefen Brunnen. Es ist üppig vorhanden und natürlich auch trinkbar. Der natürlich eingelegte Parkplatz ist unauffällig und bietet Parkmöglichkeit für ca. 5 Autos.

Es besteht eine Hauptvilla mit gesamthaft 404 m² Wohnnutzfläche, eingeteilt in einen Privatbereich mit rund 250 m² sowie zwei Apartments mit je ca. 75 m². Es sind 3 Küchen und 4 Bäder vorhanden. Die Hauptvilla verfügt gesamthaft über 11 Zimmer und einige Nebenräume. Die beiden Apartments können jederzeit für eine Gesamtnutzung wieder durchgängig gemacht werden. Die Hauptvilla besticht durch massive Rundgewölbe aus Stein, ein Kunstwerk das man heute kaum mehr antrifft. Ebenso aussergewöhnlich ist der riesige Wintergarten, wo Sie aus 3 grossen Rundfenstern (3 m x 2,5 m) hinaus eine bestechende Panorama-Aussicht haben, die Sie immer wieder verzaubern wird.

Das Nebengebäude mit einem Wohnraum von 75m² bietet zwei grosse separate Doppelzimmer, ein grosses Bad, Wohnküche sowie ein Wohnzimmer. Es ist voll unterkellert und bietet Platz für 2 Autos und viel Material.

Auf dem Parkareal steht eine sehr schöne Pergola aus Massivholz, erstellt auf Zementboden mit Plattenbelägen. Sie ist mit einer Küche ausgestattet. Strom, Wasser sowie ein Gasanschluss (Flasche) sind installiert. Ein wunderbarer Ort für Barbeques am Tag und am Abend mit herrlicher Sicht auf See und Land. Besonders am Abend ist die Atmosphäre mit den vielen Lichtern rund um See und Gegend nochmals ganz anders.

Das Schwimmbad misst 5,20 m X 10,50 m und ist 1,50 m tief. Es ist dank einer separaten Gasfeuerung beheizbar. Mittels einer Betoncasetta haben wir in den Hang hinein eine Biosauna, ein WC sowie einen separaten Duschaum mit viel Platz eingebaut. Alles mit wunderschönen Steinplatten aus örtlichem Gestein ausgekleidet. Das betrifft nicht nur den Saunaeingang unter einem riesigen Steinbogen, sondern auch den übrigen Plattenbelag rund um den Pool sowie die sehr schönen Mäuerchen und den Treppenabgang vom Anwesen herkommend, was von den einheimischen Handwerkern noch nach alter Methode dem Gesamtbild des gesamten Anwesens kunstvoll angepasst wurde.

Die Pferdestallungen bestehen aus einer sehr schönen Holzkonstruktion. Es hat 4 Boxen, 2 Materialräume, 2 WC/Duschen und einen grossen Gesellschaftsraum. Alles massiv auf einer Betonplatte aufgebaut. Es besteht ausserdem ein geräumiger Unterstand aus Beton und Leimbindern, was viel Platz für Pferde und Material bietet. Eine Pferdehaltung von Idealerweise 4 bis 8 Pferde ist bestens geeignet. Ringsherum um die Stallungen gibt es ausreichend Weideplätze und im oberen Waldbereich zusätzliche Möglichkeiten, um mit den Pferden zu trainieren. Das Gelände in dieser Gegend ist für Ausritte schlicht GENIAL. Es gibt viele wundervolle Naturwege, von welcher die landschaftlichen Schönheiten der Gegend - oft sogar in Panoramalage - genossen werden können.

Die gesamte Grundstückgrösse beträgt 169000 m2

Besonnung des Anwesens:

Frühmorgens bis in den späten Sommerabend hinein ist das Anwesen herrlich besonnt. Geniessen Sie die traumhaften blutroten Sonnenuntergänge jeden Abend.

Sonstiges:

Die Gegend rund um den Lago di Trasimeno, die Toskana und natürlich Umbrien kann auch mit folgenden Aktivitäten genutzt werden: Golf, Reiten, Fliegen, Segeln, Fallschirmspringen, es gibt viele Thermen, kulturelles, kulinarisches usw. Die Gegend wird auch „tre laghi“ genannt, weil sich in unmittelbarer Nähe die Seen von Montepulciano, Chiusi und der grösste von Ihnen, der Lago di Trasimeno befinden.

Das Anwesen verfügt über 2,5 ha Olivenhaine, was rund 600 Bäumen entspricht. Produzieren Sie Ihr eigenes Olio extra vergine di Oliva. Der Ertrag liegt je nach Ernte zwischen 700 - 1500 Liter. Es besteht auch die Möglichkeit, die Olivenhaine gegen eine 50% 150% Ernte-Teilung zu verpachten. Damit haben Sie Ihr eigenes Öl, ohne sich aber um die umfangreiche Arbeit in den Olivenhainen kümmern zu müssen. Natürlich können Sie das aber auch selber tun. Es gibt viele Helfer, die Ihnen dazu Hand bieten werden.

Sollten Sie das Anwesen nicht ständig bewohnen wollen und hauptsächlich als Ihre Residenz während den warmen Monaten vom Frühling bis Herbst nutzen wollen, so können wir Ihnen eine zuverlässige Arbeitskraft empfehlen, welche sich mit der Anlage bestens auskennt. Auch in diesem Falle wäre für Pflege, Administration und sonstiges gesorgt, wenn Sie nicht immer Zeit dazu haben. Eine Anstellung dieser Person mit einem entsprechenden Pflichtheft wäre zu empfehlen. Sie ist deutsch 1 italienisch sprechend und stünde auch für alle anderen notwendigen Kontakte zur Verfügung (Behörde! Handwerker usw.)

Die Lizenz für Agriturismo (Vermietung Appartements) kann übertragen werden. Auf Wunsch kann auch die hierfür bestehende Betriebsgesellschaft übernommen werden.

Attraktive Besonderheit:

Dieser Grundbesitz befindet sich schon seit ca. 40 Jahren in einer Schweizer Aktiengesellschaft in Lugano, welche von einer bestbekanntesten und seriösen Treuhand-Gesellschaft ebenso lange verwaltet wird. M.a.W. kaufen Sie nicht Land und Häuser in Italien, sondern die Aktien dieser Schweizer Gesellschaft, welche in Italien als Besitzerin des hier genannten eingetragen ist. Das bringt natürlich grosse steuerliche Vorteile, weil dadurch keine Register- und Notariatskosten anfallen. Auch bei einem späteren Verkauf entfällt eine Plusvalenza, was einer Besteuerung des Wertzuwachses gleichkäme. Die Steuerersparnis ist enorm und beträgt rund 10% des Verkaufspreises. In Italien fallen dadurch nur wenige Steuern an. Es ist die Steuer auf der Rendite von Haus und Land zu zahlen und für den Privatbereich des Anwesens eine comunale Gebäudesteuer. Alles zusammen etwa € 1400. im Jahr. Für den gesamten Bereich Agriturismo - Tourismus auf dem landwirtschaftlichen Betrieb - also für die Appartements, Stallungen usw. Ist keine comunale Gebäudesteuer zu zahlen, da sie landwirtschaftlich genutzt davon ausgenommen sind. Die Übertragung des Besitzes erfolgt durch einen Aktienkaufvertrag am Sitz der Gesellschaft in Lugano.

Durch den Kauf der Gesellschafts-Aktien kann der Erwerb nebst Privatpersonen, auch durch Investoren-Gruppen und 1 oder Firmen vorgenommen werden. Das Anwesen kann privat wie gewerblich genutzt werden. Für Firmen beispielsweise im Sinne von besonderer Benefiz für Mitarbeiter oder gute Kunden. Für Privatpersonen entweder als eigene Residenz - mit oder ohne Weiterführung des Agriturismo. Die exklusive Lage, die Schönheit des Anwesens und die wirklich traumhafte Gegend, lassen alle Besuche auf der Residenza zum unvergesslichen Erlebnis werden. Wir erhalten diese Bestätigung laufend immer wieder durch unsere Gäste. Viele davon sind ja Stammkunden geworden.

Der Marktwert dieses Anwesens inkl. Material, Arbeitsgeräte, Traktor, Einrichtungen und Möblierung usw. beträgt gemäss Berechnungen nach aktuellen Bewertungsrichtlinien durch zwei verschiedene Geometer rund € 2,5 Mio. Dies dient auch als Basis für die Verkaufsverhandlungen.

Natürlich können sowohl Häuser wie auch das Land direkt aus der AG erworben werden für den Fall, dass jemand nicht die Schweizer AG übernehmen möchte. In diesem Falle würden aber umfangreiche Steuern in Italien anfallen, was das Objekt verteuern würde.

Verkaufsgrund: Neues Projekt im Ausland

Das Anwesen besitzt aufgrund der ausserordentlichen Toplage und seiner Grösse noch ein erhebliches Wertpotential. Ein Kauf würde also auch unter der Optik einer Kapitalanlage und Diversifizierung des Vermögens durchaus Sinn machen.

Paciano, September 2007

11 calcolo

Secondo: Geour. Roberto Gulietti, Chiusi
Geour. Rosita Ceccini, Ellera di Corciano

| Villa | | | Euro |
|---|--------|----------|--------------------|
| Superficie | 410 m2 | 3500.- | 1'435'000.- |
| La soffitta | 100 m2 | 900.- | 90'000.- |
| Cassetta | | | |
| Superficie | 75m2 | 4000.- | 300'000.- |
| La soffitta | 75m2 | 900.- | 68'000.- |
| Cantina | 75m2 | 1200.- | 90'000.- |
| Parco | | | |
| Parco | 3500m | 2000.- | 70'000.- |
| Gazebo | | | |
| Fondamenta cemento, piastrelle, cucina, acqua, corrente | | | 20'000.- |
| Piscina | | | |
| Piscina, Sauna, cassetta in cemento, impianto mattonelle naturale, scaldameüto niscina | | | 120'000.- |
| Stalle | | | |
| Fondamente in cemento, costruzione legno, impianti etc. | | | 100'000.- |
| Arredamenti fissi | | | |
| Cancello elettronico, Satellite (3), cucine, pozzo | | | 30'000.- |
| Terreni | | | |
| 2,8 ha uliveto | | 22'000.- | 62'000.- |
| 13,75 ha bosco/seminativo etc. | | 5'000.- | 70'000.- |
| 0,35 ha parco | | | |
| TOTAL 1 | | | 2'455'000.- |
| Mobili agriturismo, attrezzi, arredamenti, Materiale etc. | | | 95'000.- |
| Licenza | | | |
| TOTAL 2 | | | 2'550'000.- |