

Dokumentation 6-Zimmer Einfamilienhaus mit 2-Zimmer-Einlegerwohnung

Lage: Via Brosia 49, 12053 Castiglione Tinella
Piemont / Italien

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage des Grundstückes**
- 2. Bestehende Immobilie**
- 3. Beschreibung der Räume**
- 4. Dokumentation Fotos**
- 5. Besichtigung Anmeldung**

1. Lage des Grundstückes

Castiglione Tinella liegt im Herzen des Geniesser- und Naturparadieses Piemont. In nur 5 Stunden (ab Aarau, CH) erreicht man die Liegenschaft. Eingebettet zwischen Rebbergen bietet das Landgut dank seiner Hügellage eine eindrückliche Panoramansicht über das Piemont bis hin zu den Alpen, welche den Horizont abschliessen. Gemäss Kartenausschnitt (Beilage 1) befindet sich die Liegenschaft zwischen Asti und Alba, je ca. 50 km. Turin im Norden liegt ca. 80 km entfernt. Ca. 100 km nach Mailand oder 120 km nach Genua.

Das Grundstück beträgt ca. 1'826 m² und ist umgeben von Rebbergen. Die weite Sicht mit der ruhigen naturverbundenen Lage beeindruckt jeden Besucher.

Die nächsten Ortschaften S. Stefano Belbo, Canelli oder Castagnole delle Lanze sind mit dem Fahrzeug innert zehn Minuten erreichbar und eignen sich für den Einkauf des täglichen Bedarfs.

In Castiglione Tinella hat es ebenfalls einen Einkaufsladen der mit dem Fahrzeug in wenigen Minuten erreichbar ist.

Beilage 1. Kartenausschnitt Piemont

Beilage 2. Situationsplan

2. Bestehende Immobilie

Das ursprüngliche Haus ist im Jahr 1820 gebaut und an Details wie Regenwasserzisterne, Erdnische für Weinflaschen-Lagerung, sowie den massiv dicken Mauern aus Naturstein im Kellergewölbe erkennbar. Zwei Sodbrunnen im Garten und im Neubau sind Zeugen früherer Bewohner.

Das Haus hat eine Zentralheizung mit einem modernen Öl-Ofen sowie einem neuen Brenner (Jg 2016) für sämtliche Räume. Der Ofen wird vom Öltank 5'000 Liter gespeist. Für die Übergangszeit steht ein Umluft Cheminée zusätzlich zur Wärmeerzeugung zur Verfügung. Das Gebäude ist mit einem fixen Telefonanschluss verbunden. Auf der hinteren Seite ist das Haus mit einem unbewohnten Nachbargrundstück verbunden.

Im Gebäude befindet sich eine Einlegewohnung mit separatem Eingang, eingerichteter Küche, WC, Dusche und Schlafraum, sowie ein grosser, gedeckter Sitzplatz von über 30 m². Das Gebäude ist in einem baulich sehr guten Zustand. Sämtliche Räume sind mit Keramikbodenplatten ausgestattet. Strom und Wasseranschluss, sowie ein 3-Kammer-Sammelschacht für das Schmutzwasser mit Anschluss an die Kanalisation.

3. Beschreibung der Räume

Untergeschoss

Ein Teil des Gebäudes ist unterkellert mit einem grossen Kellerraum von rund 42 m², mit alten renovierten Kellergewölben und einem Plattenboden. Im Anbau befindet sich die Einlegewohnung von ca. 80 m² mit Küche, WC, Dusche, separatem Eingang und fünf Tagesfenster. (Plan Beilage 3)

Erdgeschoss, Wohnen, Essen

Eingang mit Treppenhaus und Garderobe ca. 15 m², Gäste-WC mit Dusche, Küche 13 m² mit direktem Ausgang in den Wintergarten von ca. 30 m², oder Essraum 20 m² und Wohnraum von 32 m². Zudem befindet sich neben dem Eingang eine Garage / Abstellplatz von 26 m². Als Anbau befindet sich ein gedeckter Abstellplatz von 18 m² sowie ein Abstellraum von ca. 6 m². (Plan Beilage 4)

Obergeschoss, Schlafbereich Atelier

2 Schlafräume mit je 15,4 m², sowie ein Schlafraum mit 22 m², WC, Bidet mit Badewanne, sowie ein Studio mit Balkon von über 15 m² (inklusive Balkon). Sämtliche Schlafräume sind mit grosszügigen Einbauschränken versehen. Im Obergeschoss befindet sich ein Atelier von 30 m², geeignet für geistige Tätigkeiten wie schreiben, malen, lesen u.s.w. (Plan Beilage 5)

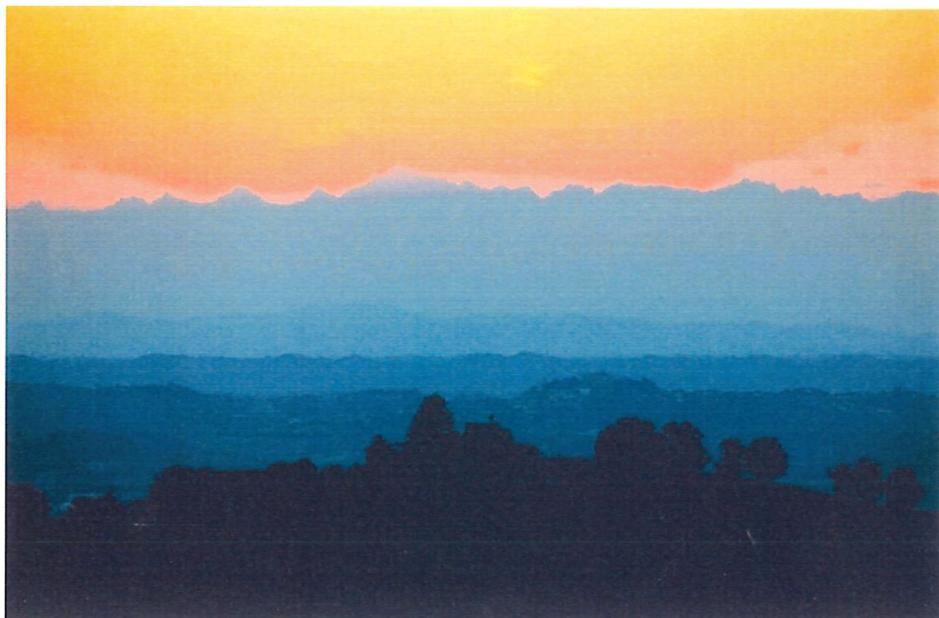
Obergeschoss, Dachgeschoss

Unter dem Dach befindet sich zusätzlicher Stauraum. Das Dach ist in gutem Zustand mit alten Tonziegeln gedeck.

4. Dokumentation / Fotos



Hausansicht



Panoramasicht auf die Alpen



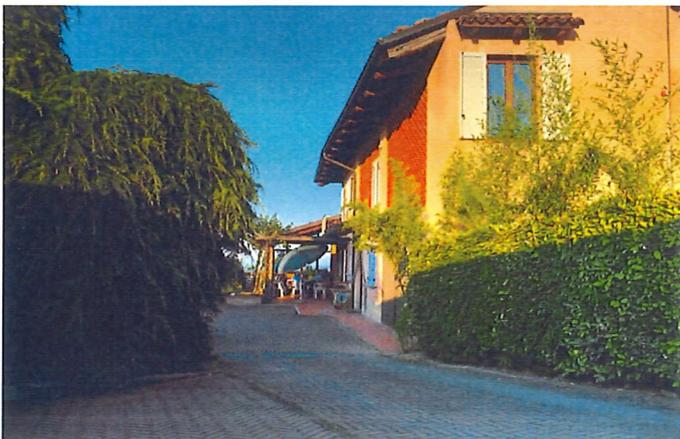
Morgenstimmung in Castiglione Tinella



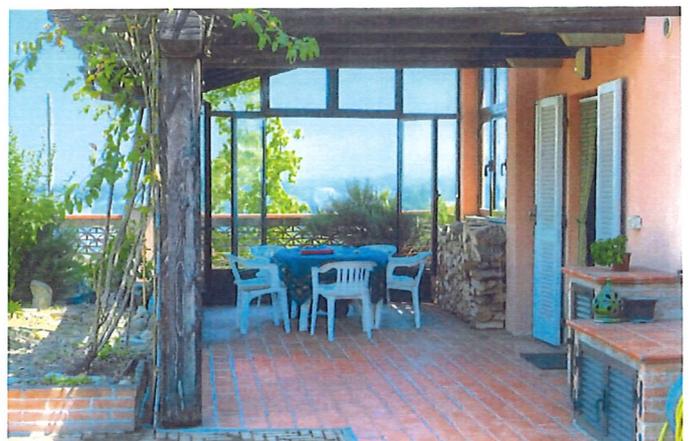
Regenwasserzisterne



Gartenanlage



Zugang zum Grundstück



Gartensitzplatz



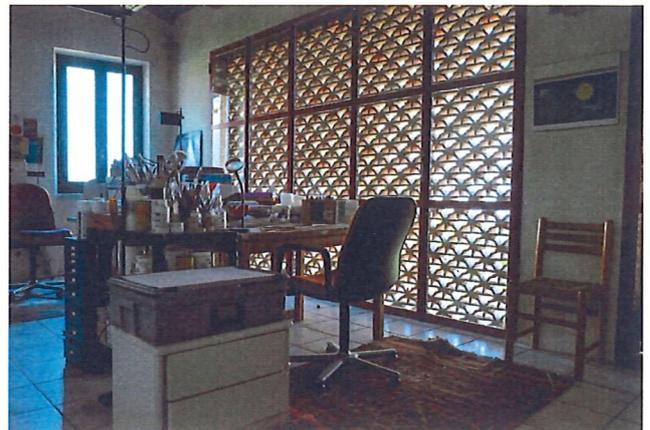
Esszimmer



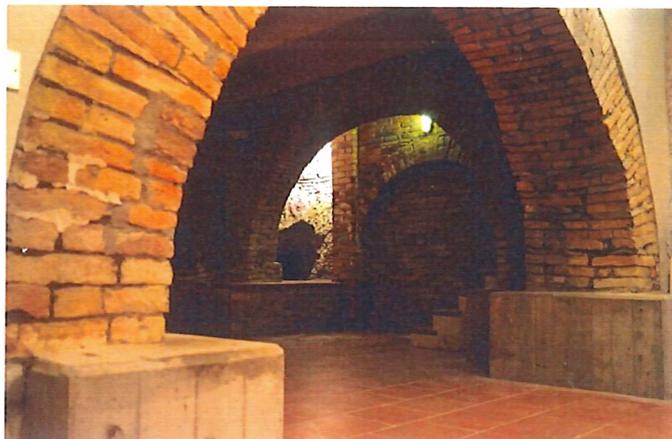
Wohnzimmer



Wohnzimmer



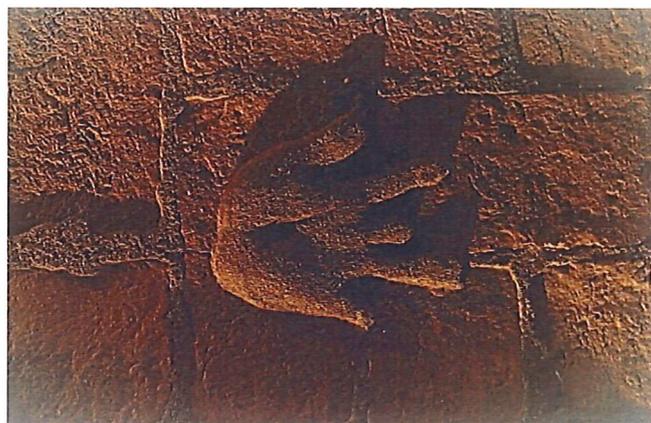
Atelier



Keller

Keller mit Erdnische für
Weinflaschenlagerung

Hammer des Maurers



Handabdruck des Maurers

5. Besichtigung Anmeldung

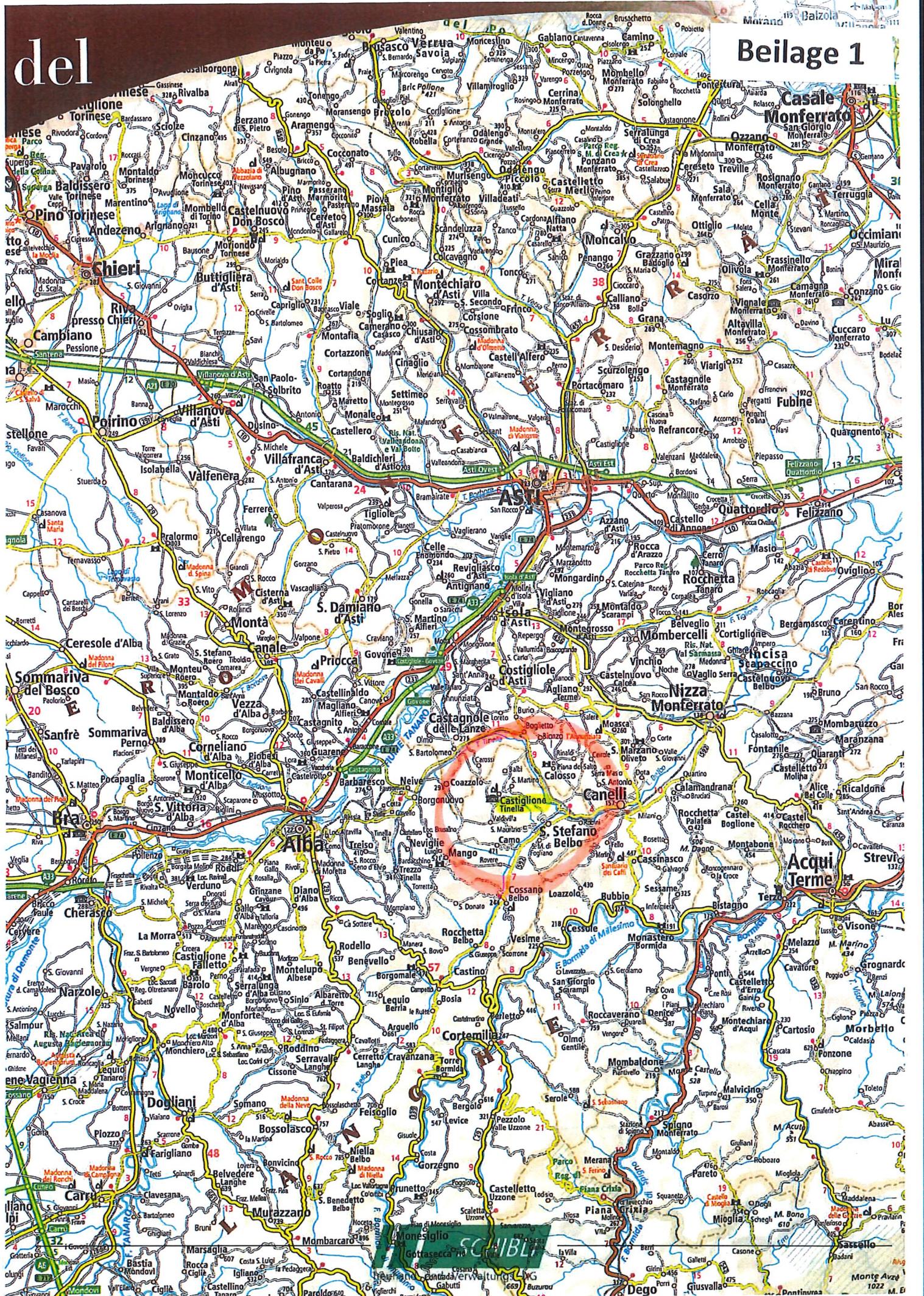
Der Eigentümer (Jg 1929) lebt mit seiner Frau in Seengen. In den letzten Jahren hat das Ehepaar viele Jahre in diesem schönen Haus gelebt und die Ruhe der Umgebung genossen.

Für zusätzliche Auskünfte, sowie eine unverbindliche Besichtigung, verbunden mit einem 2-tägigen Aufenthalt, steht die beauftragte Treuhandfirma Schibli Treuhand AG, Herr Urs Schibli, Telefon 062 888 88 88 gerne zur Verfügung.

Niederlenz, den 28. Juni 2021/us

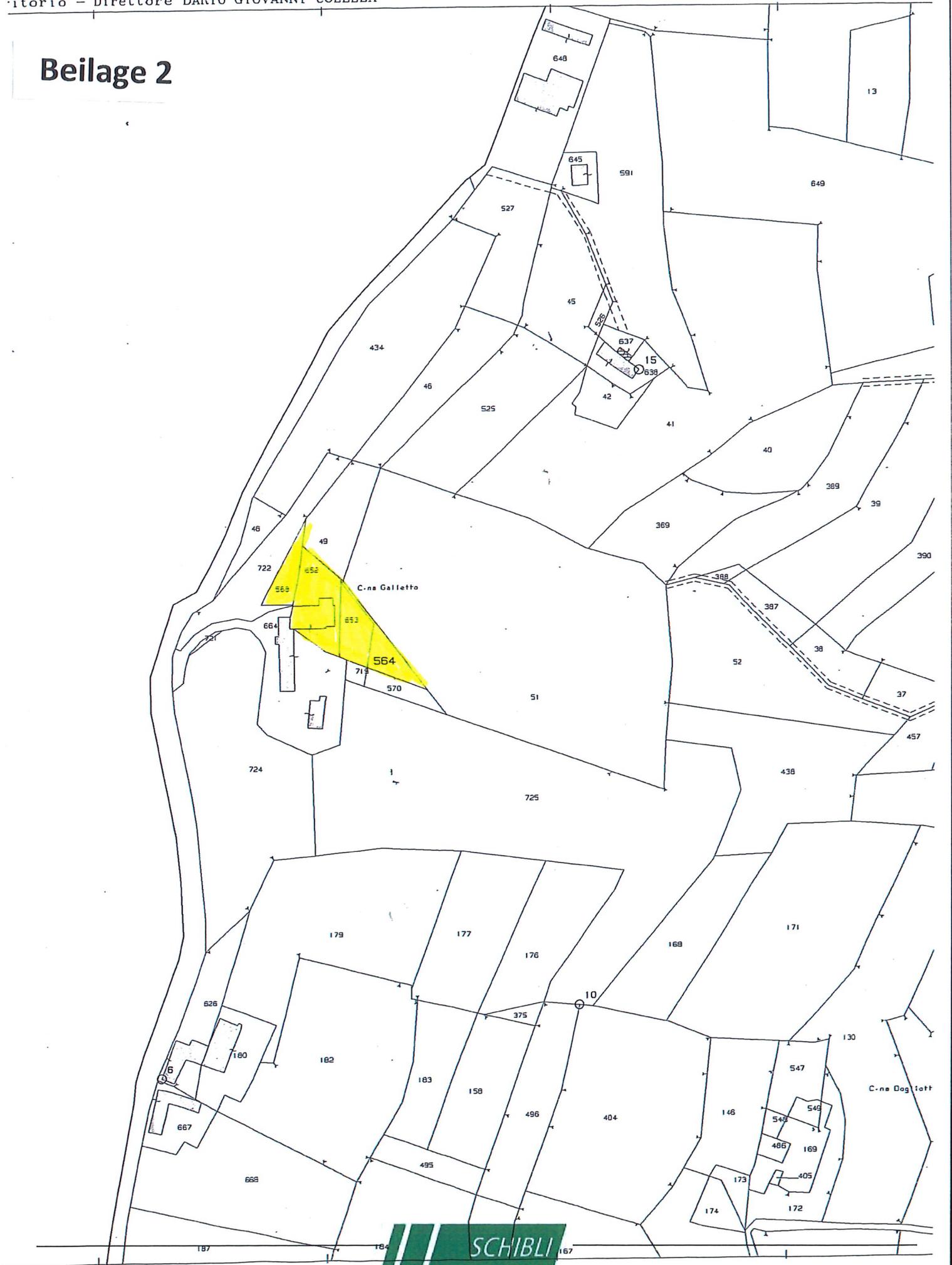
del

Beilage 1

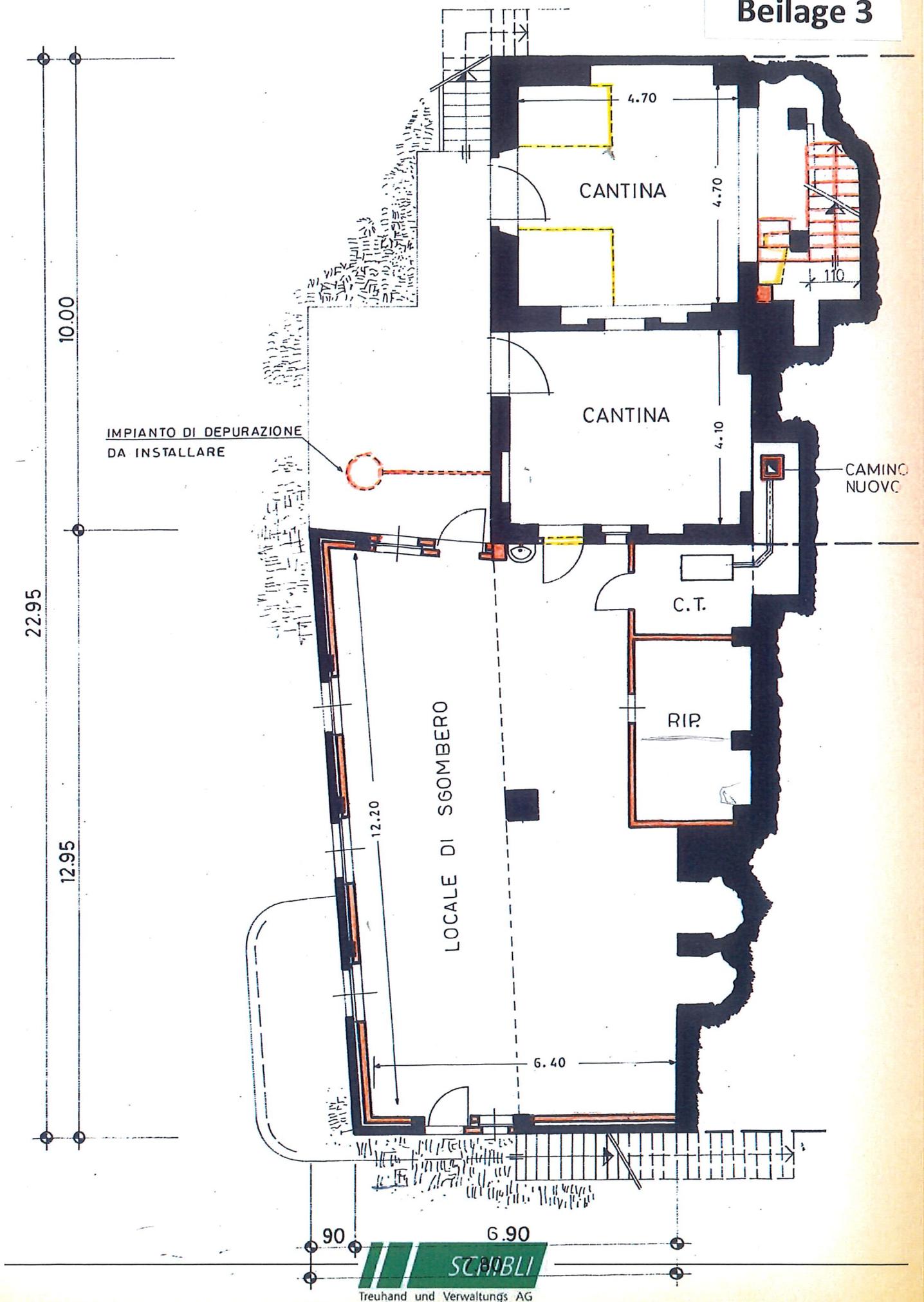


SCIBLI

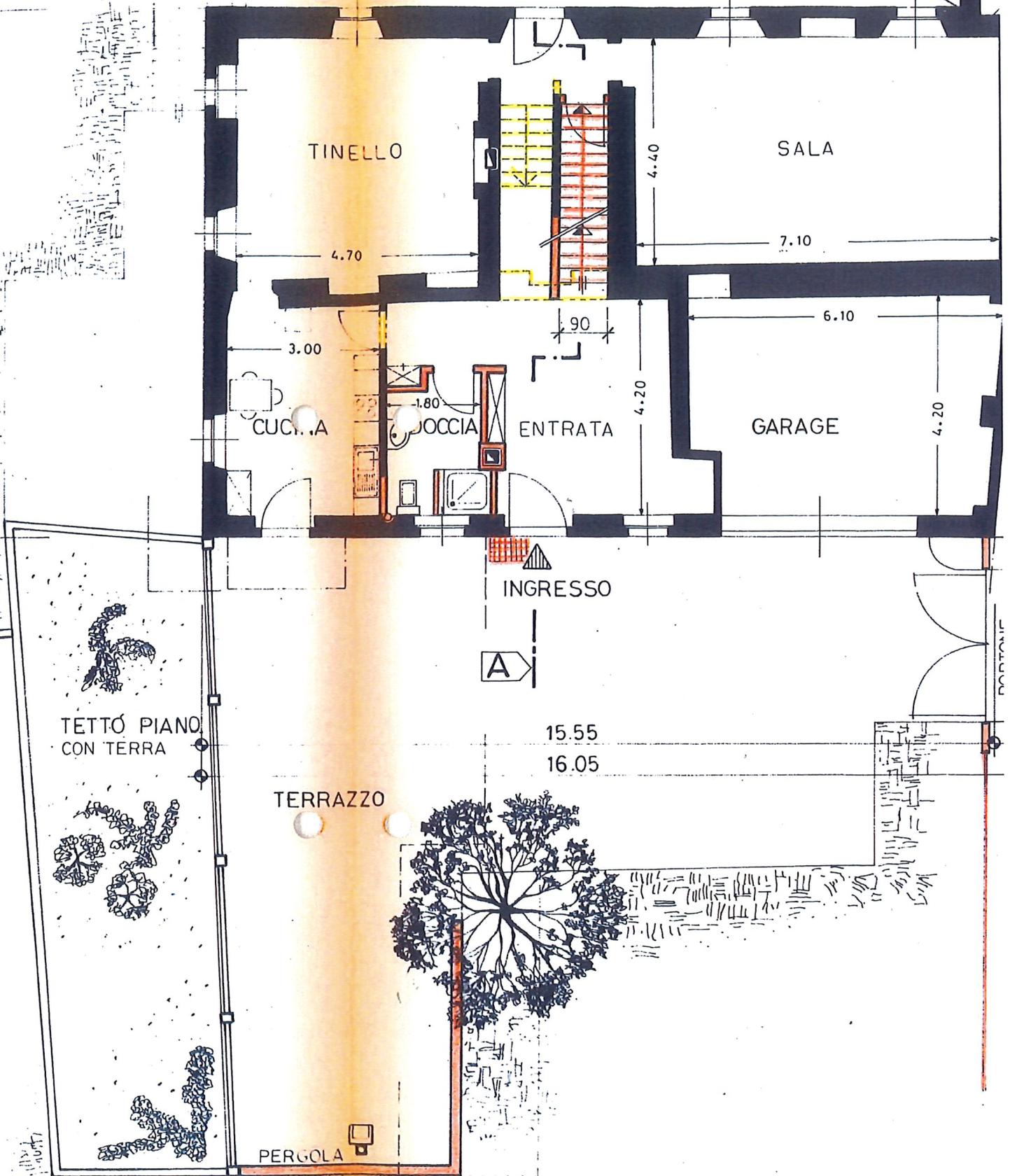
Beilage 2



Beilage 3

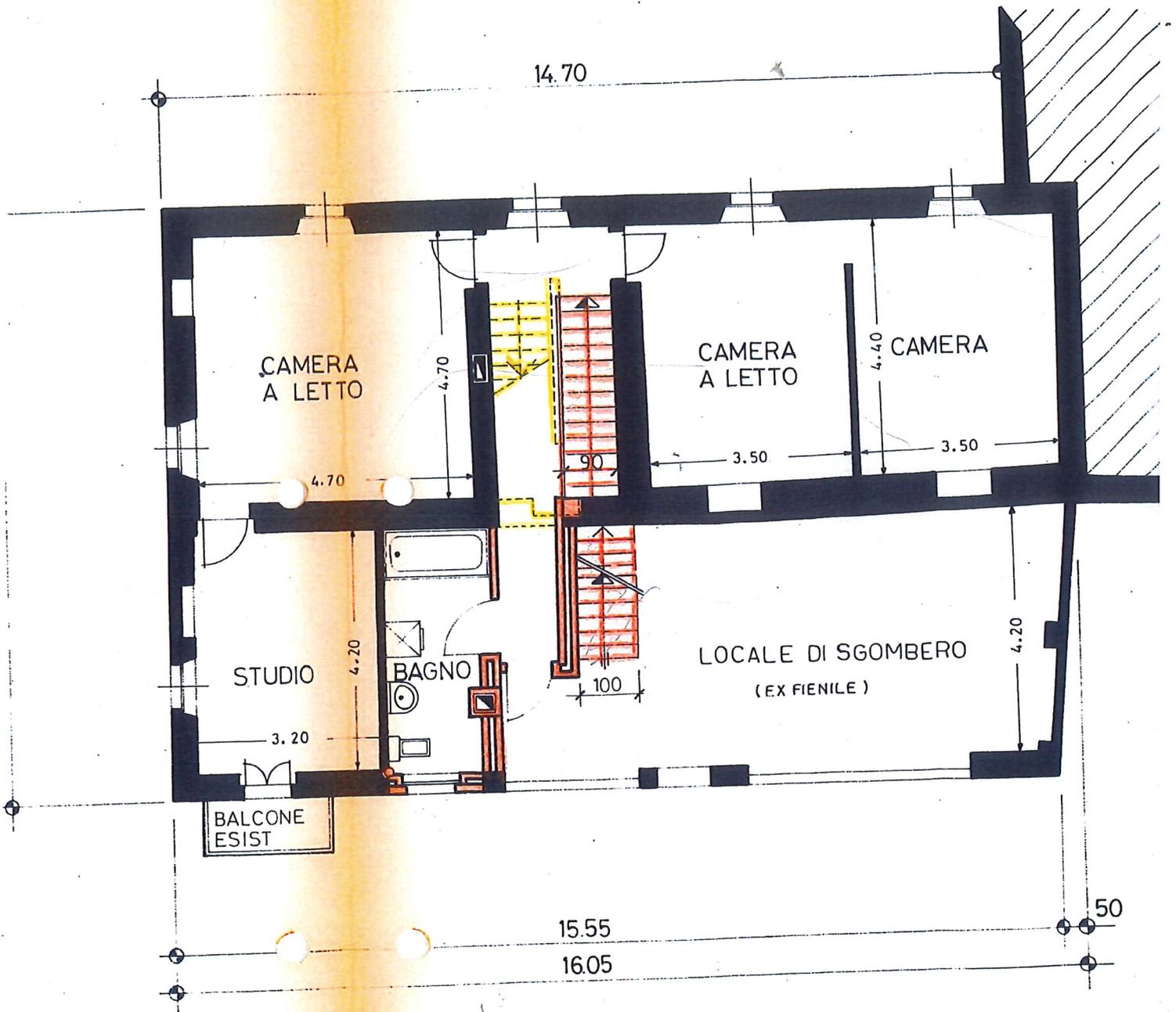


Beilage 4



PRIMO PIANO +2.60

Beilage 5



PIANO RIALZATO ± 0.00