

Casale Marittimo – Toscana

# VERTRAULICHE VERHANDLUNG Herrenhaus und Olivenfarm mit 24ha und herrlichem Meerblick

????????? ??????????: Immo-2021-119



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

?????????: ca. 400 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 240.000 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ??????? ??????????????????????
- ?????????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ??? ??????

???????? ??????????	Immo-2021-119
????????????	ca. 400 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	10
?????????????? ??? ????????????	5
????????????	3

??????	
????????????	Provisionspflichtig
???????????? ???????	ca. 440 m <sup>2</sup>
????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, ??????

???????? ?????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?????????????? ????????????

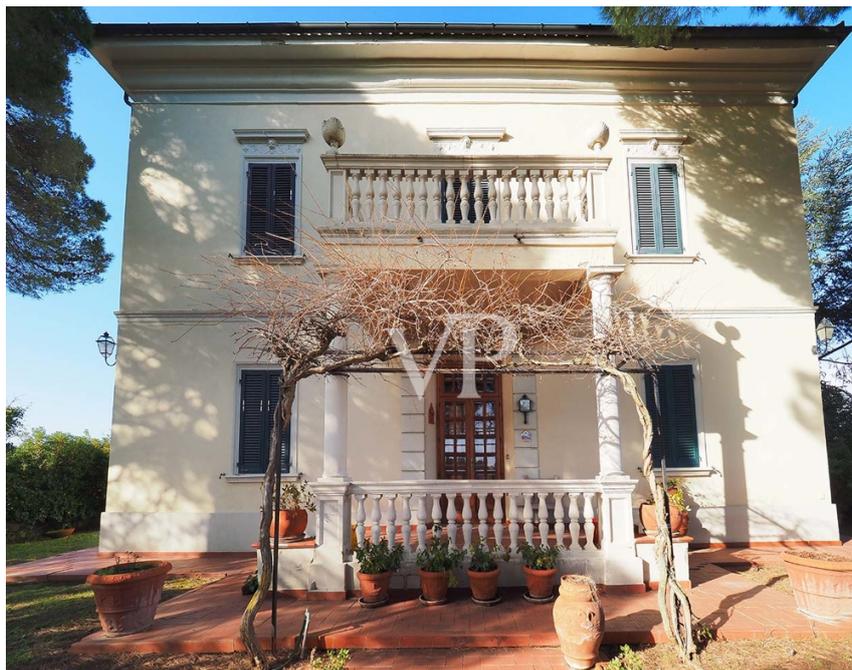
???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
??????????????	18.01.2030	???????? ?????????	164.30 kWh/m²a
????????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	G
		?????????????????	
		?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ?????????



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ?????????



???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ?????????



???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ?????????



???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ?????????



???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ?????????



???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ?????????



???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ?????????



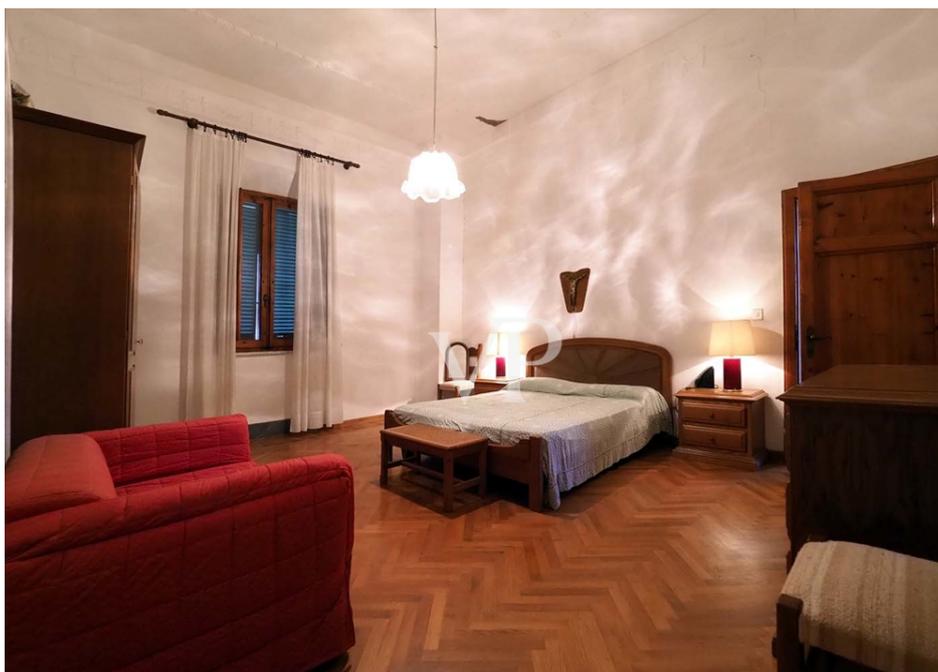
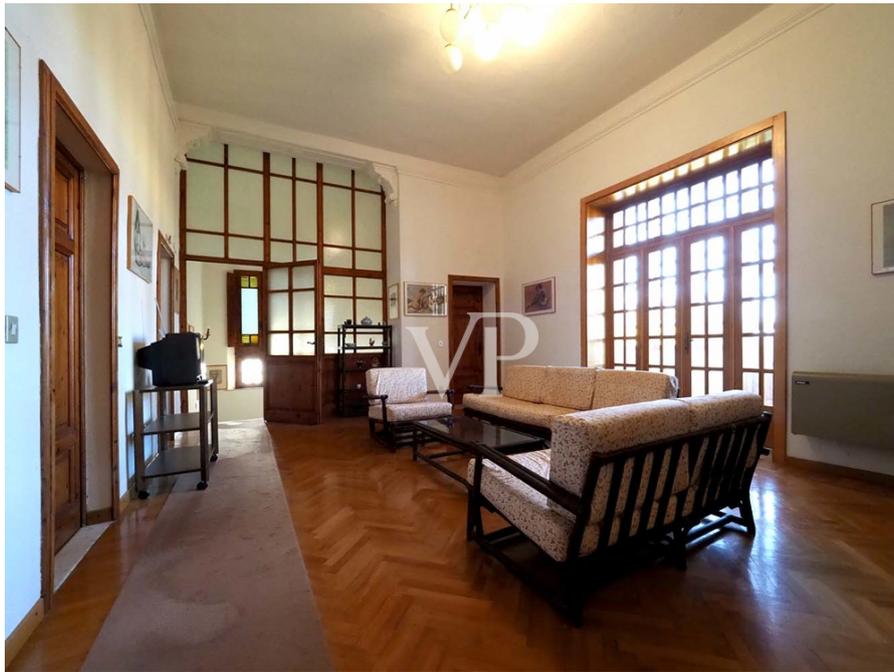
???????? ?????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ????????



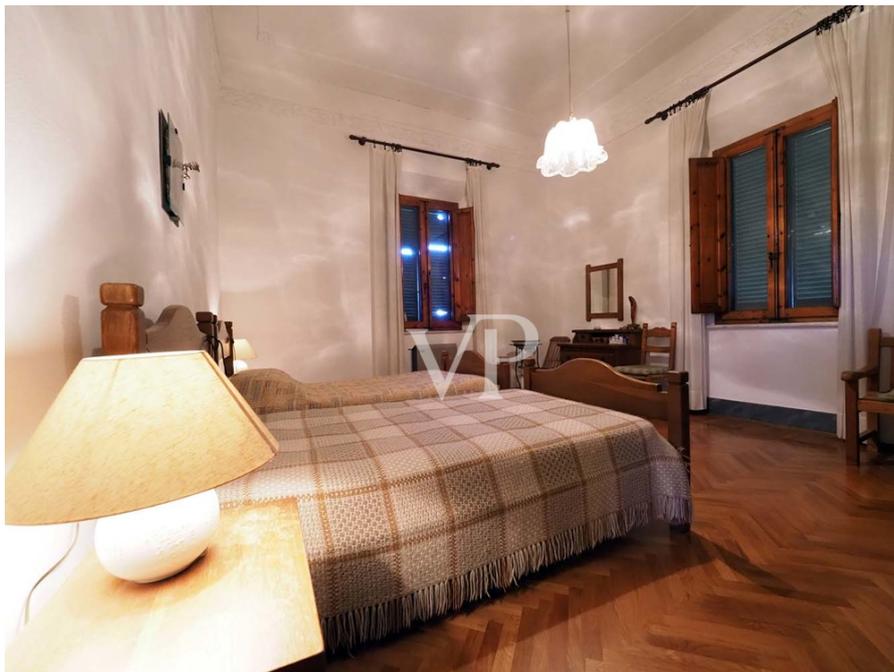
???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ?????????



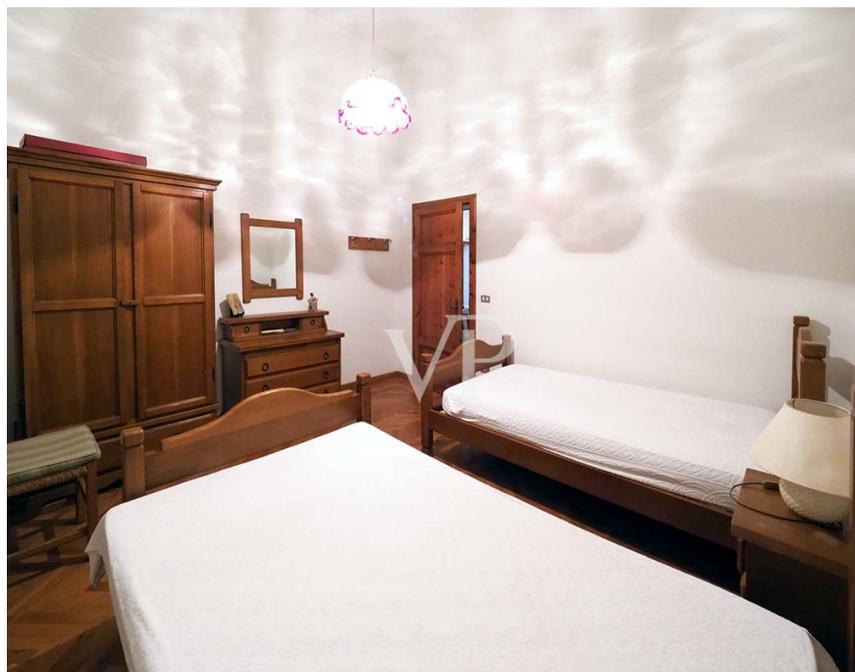
???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ?????????



???????? ????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ????????



???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ?????????



???????? ????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ????????



???????? ?????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ?????????



???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ?????????



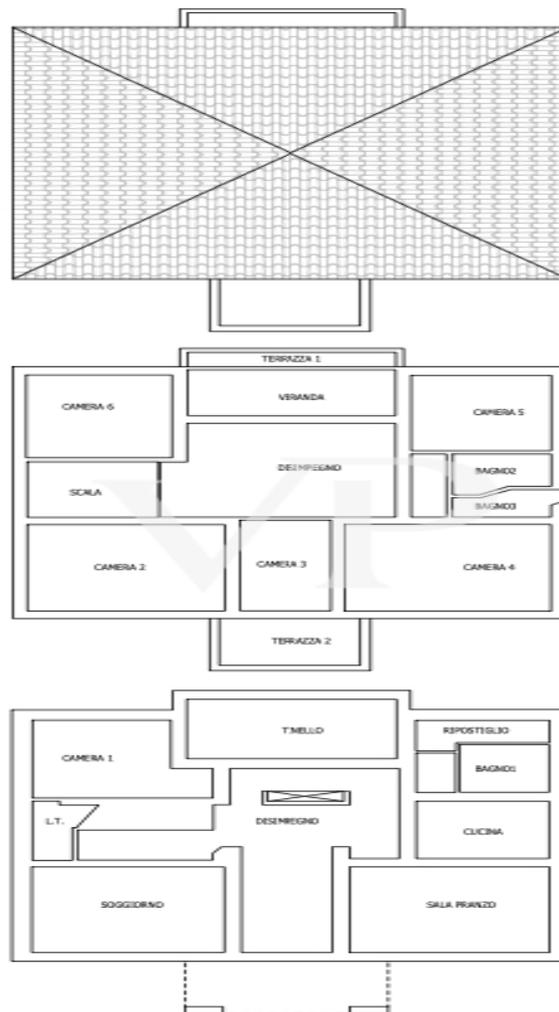
???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?? ?????????

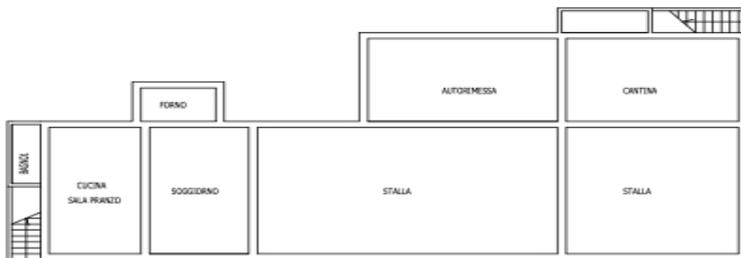
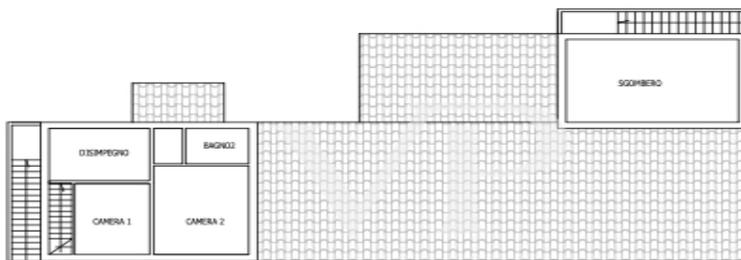
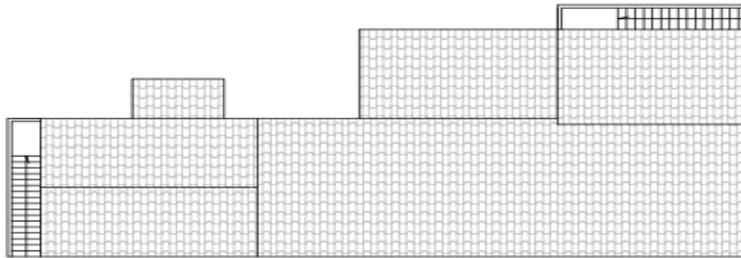


???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

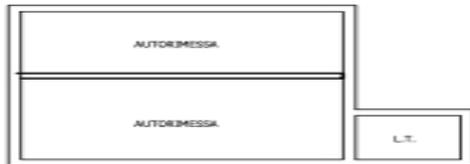
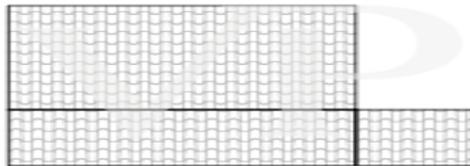
???????



VILLA



FABBRICATO - B



FABBRICATO - A

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

??? ?????? ???????????

Eine Hauptvilla, ein restaurierungsbedürftiges toskanisches Rustico mit Meerblick, eine Olivenfarm in voller (und exzellenter) Produktion, außergewöhnliches Potenzial als Weingut - und so viel mehr, dieses Anwesen lässt sich nicht in einer einzigen Beschreibung zusammenfassen, aber alle Teile, aus denen es besteht, heben dennoch einen gemeinsamen Nenner hervor: eine Oase der Ruhe mit atemberaubendem Blick über die etruskische Küste. Das Grundstück ist komplett eingezäunt und ein elektrisches Tor erleichtert den Zugang von der Straße aus. Danach geht es auf einer internen Straße in hervorragendem Zustand weiter, die uns zur Hauptvilla führt. Neben diesem, das große Räume bietet, die typisch für die 20er Jahre des letzten Jahrhunderts sind, mit Salons und Sälen im Erdgeschoss und 5 Schlafzimmern mit zwei Bädern zusätzlich zu einem Innenwohnzimmer und einer schönen geschlossenen Veranda, gibt es einige landwirtschaftliche Volumen, in der Vergangenheit das Haus des Bauern, der mit seiner Familie für die Instandhaltung des gesamten Anwesens zuständig war, die Ställe und andere Servicebereiche. Einige hohe Bäume schützen die Villa vor der Sommerhitze und jeder Winkel zeichnet sich durch den bezaubernden Blick auf das Meer und die umliegende Landschaft aus. Die Olivenhaine erstrecken sich über ca. 10 Hektar und werden nach dem modernen Konzept des Monokultivars bepflanzt - jede Olivenbaumsorte nimmt eine andere Fläche ein und ermöglicht so die Selektion des Öls, für eine Produktion von höchster Qualität. Alle Olivenhaine verfügen über ein Bewässerungssystem, das vom eigenen Brunnen des Anwesens gespeist wird, der eine konstante und reichliche Wasserzufuhr gewährleistet, die weit über dem Durchschnitt der Gegend liegt. Ein Hektar Weinberg und die restliche Fläche des Niederwaldes schließen das Land um die Villa ab, Es ist unschwer zu erkennen, dass die Einbeziehung des Gebietes Casale Marittimo in das D.O.C.-Gebiet Montescudaio auch eine Ausweitung der Weinproduktion nahelegen könnte. Neben der Anpflanzung weiterer Weinberge werden die Flächen auch die Einrichtung eines Weinkellers und aller dazugehörigen technischen Räume ermöglichen.

???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

????????????????? ??? ??????????

- Die Hauptvilla, wahrscheinlich aus dem frühen '900, hat einen regelmäßigen quadratischen Grundriss, mit Wohnbereich im Erdgeschoss und Schlafbereich im ersten Stock, ist derzeit bewohnbar mit kleinen außerordentlichen Wartungsarbeiten.
- Die ländlichen Gebäude, die auf ein nicht nachgewiesenes Datum zurückgehen und auf jeden Fall vor 1967 erbaut wurden, zeigen regelmäßige Formen, die typisch für die ländliche Architektur sind, mit einem Gebäude für die Wohnnutzung, Ställen, einem Trockenraum und einem Keller. Die Gebäude weisen Abnutzungserscheinungen auf und bedürfen einer außerordentlichen Wartung oder Gebäudesanierung.
- Die landwirtschaftlichen Flächen sind derzeit in der Produktion mit Olivenbäumen, Weinbergen und Wäldern bepflanzt, sind in perfektem Zustand der Wartung sowohl von einem hydrogeologischen und agronomischen Standpunkt aus.

???????? ????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

??? ??? ??? ????????????

Casale Marittimo erstreckt sich südlich des Flusses Cecina auf einem Hügel im Landesinneren namens Poggio al Pruno, der ein weites Panorama der tyrrhenischen Küste beherrscht. Das Meer, die Pinienwälder und die Strände sind nur wenige Kilometer entfernt und die Inseln des toskanischen Archipels: Elba, Capraia und Gorgona sind deutlich sichtbar. Das historische Zentrum mittelalterlichen Ursprungs, das bis heute fast unversehrt geblieben ist, zeigt Elemente von beträchtlichem architektonischem Interesse. Von der Burg, alte Garnison in der Verteidigung der Küste und das Tal, bleiben die Reste der Wände. Dieses alte Dorf, eingebettet in den grünen Hügeln von Pisa, bietet die Möglichkeit zum Wandern, Reiten, Radfahren und Kontakt mit der Natur. In Casale nimmt die Anwesenheit von Ausländern, die Casale zu ihrer Wahlheimat erklären, ständig zu. Die Stadt Casale, die etruskischen Ursprungs ist, rühmt sich bedeutender archäologischer Funde, darunter das berühmte "Tholos"-Grab mit zylindrischer Trommel und zentraler Säule aus dem sechsten Jahrhundert vor Christus. (derzeit im Archäologischen Museum von Florenz). Wichtiges Zentrum auch in der römischen Zeit, hat die Überreste einer wichtigen Villa, deren Bau ist zurück zu dem goldenen Zeitalter des Reiches zurückverfolgt. Die Reste der mittelalterlichen Burg Casale (insbesondere die in das Stadtgefüge integrierten Mauern) und der Palazzo Rocca sind noch sichtbar. Casale zeigt die typische Entwicklung eines Dorfes, das um einen Wohnfelsen herum gebaut wurde, der eine Entwicklung in aufeinanderfolgenden Ringen unter Berücksichtigung der Mauern verfolgt. Tatsächlich wurden Spuren von zwei verschiedenen Schlössern gefunden, ein "Casale Vecchio" und ein "Casale Nuovo", das dem heutigen Casale Marittimo entspricht, das vielleicht nach der Zerstörung des ersten entstanden ist. Casale Nuovo, Hauptort von Pieve, war bis zum XV. Jahrhundert ein Lehen der Grafen Della Gherardesca, danach fiel es unter die Herrschaft von Florenz.

???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

?????? ??????????????????

Kaufanforderungen: Der Erwerber muss als natürliche oder juristische Person den Status eines professionellen landwirtschaftlichen Unternehmers haben (oder ihn auf jeden Fall vor Abschluss des Kaufs haben), damit die vom Gesetzgeber vorgesehenen Steuervergünstigungen für den Kauf und Verkauf von landwirtschaftlichen Betrieben zwischen solchen Personen gelten können;

???????? ??????????: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1 Milan  
E-Mail: milano@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)