



Villa Nencioni



Agenten-Info

Name:	ArKadia
Name der Firma:	
Land:	Vereinigtes Königreich
Telefon:	
Sprachen:	Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

Anzeigen-Details

Immobilie für:	Kaufen
Preis:	EUR 290,000

Standort

Land:	Italien
Staat/Region/Provinz:	Umbrien
Stadt:	Tuoro sul Trasimeno
Veröffentlicht:	21.04.2026

Beschreibung:

Diese Mehrfamilienvilla bietet ein idyllisches Refugium für alle, die ein ungestörtes Leben inmitten der Natur suchen. Sie liegt in den unberührten Hügeln um Tuoro sul Trasimeno, im Herzen des Trasimenotals. Die elegante Lage besticht durch außergewöhnliche Privatsphäre und einen atemberaubenden Panoramablick über die umliegenden Hügel bis hin zum Trasimeno See, der nur wenige Kilometer entfernt liegt. Die Zufahrt über einen weniger als einen Kilometer langen Feldweg macht diese Immobilie exklusiv und privat, bietet aber gleichzeitig eine gute Anbindung an die wichtigsten Dienstleistungen des Dorfes, das etwa 3–5 km entfernt ist. Das dreistöckige Hauptgebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 350 Quadratmetern bietet großzügigen Wohnraum für jede Wohneinheit. Es besticht durch seine hochwertige Ausstattung und die funktionalen, gut gestalteten Räume, die sowohl für Wohn- als auch für Gastzwecke geeignet sind. Nur wenige Schritte vom Hauptgebäude entfernt befindet sich ein Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von 47 Quadratmetern, das als Lagerraum und Holzschuppen dient. Der Außenbereich umfasst einen kleinen Garten, ideal für einen privaten Pool, der die Qualität der Immobilie zusätzlich steigern würde. Die umliegende Naturlandschaft bietet eine charmante Atmosphäre und unterstreicht die Ruhe und natürliche Schönheit Umbriens. Die Hanglage bietet zudem eine ausgewogene Ost-West-Ausrichtung und sorgt so den ganzen Tag über für angenehmes, diffuses Tageslicht. Im Inneren verfügt die Villa über sieben Schlaf- und Wohnräume, verteilt auf mehrere Ebenen und verbunden durch ein schlichtes und funktionales Treppenhaus. Jede Wohnung besitzt eine separate Küche und drei Badezimmer und bietet ihren Bewohnern somit Komfort und Unabhängigkeit. Die Innenräume zeichnen sich durch hochwertige Ausstattungen aus, wobei originale Bauelemente aus den 1980er-Jahren erhalten geblieben sind. Die Elektro-, Heizungs- und Sanitäreinrichtungen stammen aus der Bauzeit. Sie sind zuverlässig, könnten aber modernisiert werden, um die Energieeffizienz zu verbessern (derzeit



Energieeffizienzklasse G).

Dieses Objekt besticht durch seine hochwertige Fassade mit langlebigen Materialien und viel Liebe zum Detail, die für Langlebigkeit und ein dauerhaft ansprechendes Erscheinungsbild sorgen. Die Innenräume präsentieren sich funktional und durchdacht gestaltet. Die Raumaufteilung fördert Komfort und einen fließenden Übergang zwischen den Räumen – ideal für einen modernen und komfortablen Lebensstil. Die Ausstattung ist von mittlerem Standard, mit Standard-Bodenbelägen wie Feinsteinzeug und sorgfältig ausgewählten Wandverkleidungen, die Ästhetik und Strapazierfähigkeit vereinen. Die perfekt verputzten und in neutralen, dezenten Farben gestrichenen Wände schaffen eine harmonische Atmosphäre, die das natürliche Licht optimal nutzt und den Raum mit Schlichtheit und Wärme erfüllt. Die drei Badezimmer befinden sich in exzellentem Zustand und sind mit modernen Armaturen und Wandverkleidungen ausgestattet, deren Oberflächen dauerhaft makellos sauber bleiben. Die beiden funktional gestalteten Küchen verfügen über hochwertige Oberflächen und langlebige Materialien, die für den täglichen Gebrauch bestens geeignet sind. Die ebenfalls exzellent erhaltenen Türen und Fenster verfügen über modernste Wärme- und Schalldämmung und bestechen durch ein elegantes Design, das den Räumen ein neues Gleichgewicht zwischen Sicherheit und Komfort verleiht. Das solide Dach und Fundament gewährleisten dank regelmäßiger Wartung und laufender Kontrollen einen stabilen und zuverlässigen Zustand und somit die dauerhafte Stabilität der Konstruktion. Der Garten besticht durch seine wunderschön gestalteten Oberflächen, und die sorgfältig gepflegten Außenbereiche bieten eine Oase der Ruhe und Privatsphäre. Die Villa vereint klassische Eleganz mit modernen Akzenten und ist perfekt erhalten. Sie heißt all jene willkommen, die ein sorgfältig gepflegtes Haus mit vielen raffinierten Details suchen.

Die Versorgungseinrichtungen dieser Immobilie sind veraltet und wurden vor über dreißig Jahren installiert. Dies spiegelt einen technologischen und funktionalen Stand wider, der mehrere Jahrzehnte zurückliegt. Die Elektrik ist zwar vorhanden, muss aber modernisiert werden, um den aktuellen Sicherheits- und Funktionsstandards zu entsprechen. Die Heizungsanlage ist ebenfalls über dreißig Jahre alt und traditionell. Ihre Energieeffizienz reicht für die grundlegende Raumheizung aus, innovative Lösungen oder moderne Steuerungssysteme fehlen jedoch. Auch die Klimaanlage folgt einem konventionellen Aufbau, der auf veraltete Konstruktion zurückzuführen ist. Die Wasser- und Abwasserleitungen stammen aus derselben Zeit und müssen modernisiert werden, um langfristig eine gute Funktion und Zuverlässigkeit zu gewährleisten. Die Wasserversorgung ist durch ein Standardnetz gesichert, der Verschleiß der Systeme legt jedoch eine Analyse und gezielte Wartung nahe. Die Immobilie verfügt über Strom- und Wasseranschlüsse, es fehlen jedoch ökologisch nachhaltige Systeme oder fortschrittliche Energiesparlösungen, was durch die Energieeffizienzklasse „G“ bestätigt wird. Das Vorhandensein grundlegender Systeme ermöglicht es jedoch, zukünftige Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz zu evaluieren. Ausstattungsmerkmale wie Alarmanlage, Video-Gegensprechanlage, Breitband-Internetanschluss und TV-Anschluss fehlen oder müssen noch ergänzt werden. Dies bietet die Möglichkeit, die Immobilie individuell anzupassen und mit moderner Technologie und aktuellen Sicherheitssystemen auszustatten. Es gibt weder Aufzug noch Spa, Sauna oder Luftentfeuchter. Barrierefreie Einrichtungen können bei Bedarf integriert werden. Die Immobilie stellt daher eine attraktive Gelegenheit für all jene dar, die renovieren und technologisch aufrüsten möchten. Innovative Lösungen und modernste Systeme lassen sich integrieren, um Komfort, Effizienz und Sicherheit zu steigern und die Immobilie in einen zeitgemäßen und funktionalen Wohnraum zu verwandeln.



Diese Immobilie eignet sich ideal als Hauptwohnsitz und bietet absolute Privatsphäre. Sie liegt eingebettet in eine Panoramalandschaft mit Blick auf die sanften Hügel Umbriens und in der Nähe des Trasimeno Sees und schafft so eine ruhige und abgeschiedene Atmosphäre. Dank der ebenerdigen Bauweise und der großzügigen Innenräume eignet sie sich außerdem zur Vermietung an Touristen und bietet Potenzial für Renditen durch die Nähe zum Niccone-Tal, einem Gebiet von landschaftlichem und touristischem Interesse, nur wenige Kilometer von Freizeiteinrichtungen entfernt.

Eingebettet in die ruhige Landschaft des Trasimeno-Tals liegt erwartet Sie diese Villa unweit des malerischen Trasimeno Sees, nur 3 Kilometer vom Zentrum von Tuoro sul Trasimeno und etwa 25 Minuten von Perugia entfernt, einer Stadt reich an Geschichte und Kultur. Die Villa schmiegt sich an einen Hügel und bietet einen weiten Panoramablick auf die sanften Hügel Umbriens, den See und die umliegende Landschaft. Dank der privaten, weniger als einen Kilometer langen Schotterstraße, die einen diskreten und sicheren Zugang gewährleistet, genießen Sie hier Ruhe und Privatsphäre.

Die Gruppe Great Estate führt bei jeder erworbenen Immobilie über den Sachverständigen des verkaufenden Kunden eine technische Due-Diligence-Prüfung durch, die es uns ermöglicht, die städtebaulichen und katastertechnischen Gegebenheiten jeder Immobilie detailliert einzuschätzen. Diese Due-Diligence kann vom Kunden bei echtem Interesse an der Immobilie angefordert werden.

Das Objekt wird mit vollen Eigentumsrechten verkauft, sodass Sie es uneingeschränkt nutzen können. Der Verkäufer ist eine Privatperson, was direkte und transparente Verhandlungen gewährleistet. Diese Konstellation bietet maximale Autonomie und Sicherheit bei der Nutzung und Verwaltung der Immobilie und ist ideal für alle, die in ihrem Immobilienportfolio Wert auf Einzigartigkeit und Stabilität legen.

Neu: Ja
Gebaut: 1985

Allgemein

Grundstücksgröße: 1210 m²

Mietbedingungen

Verfügbar ab:

Zusätzliche Informationen

URL der Website: http://www.arkadia.com/KPMQ-T2554/?utm_campaign=multicast&utm_medium=web&utm_source=IMLIX.COM

Kontaktinformation

IMLIX ID: 9922



IMLIX

IMLIX Immobilienmarkt
<https://www.imlix.com/de/>

