



# Marliana

PT - Toscana

€ 1.099.000

Flot villa med pool og en formidabel panoramaudsigt

Skøn, velholdt villa beliggende i smukke omgivelser ved landsbyen Marliana, en kort køretur fra kurbyen Montecatini Terme, hvor der findes et væld af gode restauranter, butikker mm. Ejendommen består af to lejligheder, og er derfor velegnet til udlejning i de perioder man ikke selv benytter stedet.

Lejligheden på førstesalen har to soveværelser, to badeværelser og adgang til en stor terrasse. I stueplan findes ligeledes to soveværelser, samt et stort badeværelse og adgang til en terrasse og en lille have.

Der er aircondition i begge lejligheder som hver især har en stue med skøn udsigt samt et funktionelt køkken. Lejlighederne deler et stort poolområde med lækker pool med udsigt og tilstødende overdækket terrasse, ude-køkken og udendørs bruser.



1966

2

3

4

10

6000

210

Toscana Bolig

.... tryk bolighandel i Italien

Som købermægler kan Toscana Bolig assistere med køb af denne bolig. Kontakt os på tlf. : +45 4581 4511



11/6/2024

SAGSNR.  
**CH 272**

TYPE EJENDOM  
**Villa**

Toscana   
**Bolig**

.... tryk bolighandel i Italien

## GENEREL INFORMATION OG EVENTUELT TILBEHØR

Boligen blev totalrenoveret i 2009, og i denne forbindelse blev også poolen anlagt.

Ejendommen har yderst indbydende udearealer med flere terrasser, en lille have samt et lækkert poolområde med overdækket terrasse og flot infinity-pool med mosaik og panoramaudsigt.

I forbindelse med poolområdet findes et separat teknikrum med vaskeri og god plads til opbevaring af udemøbler, grill mm. når man ikke benytter ejendommen.

Der er installeret både solcelleanlæg og et fotovoltaisk anlæg der genererer strøm, samt et regnvandsopsamlingsystem til bl.a. vanding af haven. I begge lejligheder er der installeret gulvarme og A/C.

Man har adgang til ejendommen via en automatisk indgangsport og asfalteret indkørsel. Der er plads til parkering af flere biler direkte ved boligen.

## LOKALOMRÅDET OG SÆRLIGE FORHOLD

Ejendommen ligger i et smukt bakkelandskab mellem Firenze og Lucca, med smuk panoramaudsigt til Montecatini Alto og Firenze i det fjerne. Beliggenheden i cirka 450 meters højde sikrer en skøn udsigt til det smukke omkringliggende naturlandskab. Her er der rig mulighed for vandreture via de mange markerede stier og området er desuden et yndet træningssted for cyklister - både professionelle og amatører.

Blot 1,5 km fra ejendommen ligger den lille by Marliana, hvor man finder en lille købmand, posthus, apotek, pizzeria, kaffebar mm. En af områdets bedste restauranter ligger blot 500 meter fra villaen, mens der i den nærmeste større by, Montecatini Terme (15 minutter i bil) er et væld af spisesteder og alle andre fornødenheder. Ejendommen er det perfekte udgangspunkt for udflugter til hele Toscana, med 60 km til såvel Firenze som Pisa, og 30 km til Lucca og i området ligger mange hyggelige landsbyer. Afstanden til både Firenzes og Pisas lufthavn er cirka en time.

## EJENDOMSDATA

Beliggenhed	Marliana
Provins	PT
Region	Toscana
Ejendomstype	Villa
Opført år (anslået til)	1966
Ombygget år	2009
Grundareal udgør	6000
Boligareal	210
Antal etager	2
Antal soveværelser	4
Antal badeværelser og/el. toiletter	3
Altan	Ja
Terrasse	Ja
Kælder	Nej
Have	Privat
Pool	Ja
Parkering	Ja
Ejendommens primære varmekilde	Gulvarme
Energimærke	
Højdeplacering over havets overflade	460
Udsigt	Natur/bakkelandskab
Tilkørselsforhold	Asfalteret vej
Afstand fra hovedvejen	100
Nærmeste lufthavn	Firenze
Kilometer til nærmeste lufthavn	40
Nærmeste indkøbsmuligheder	1
Nærmeste restaurant	1
Storbyer i nærheden (under 1 time)	Montecatini Terme, Pistoia, Firenze, Lucca