anima sardà
bed & wine

Via Rennu 5

Tresnuraghes (OR)

Sardinië

Aanvaarding: in overleg

Omschrijving

Zeezicht, vrijheid, ruimte en rust!

Hou je van de serene rust en stilte van het buitengebied, maar heb je wel graag voorzieningen binnen handbereik? Met een supermarkt, apotheek, bank, openbaar vervoer en horeca op loopafstand?
Deze vrijstaande woning ligt aan de rand van het dorp op 5 minuten van zee en circa 10 minuten van het toeristische stadje Bosa.

Het uitzicht is fenomenaal. Vanuit de woning en de tuin heb je een panoramische view over de Middelandse zee met iedere avond een adembenemende traktatie van de zonsondergang. Met een blik opzij kijk je op de bergen, landerijen en het heuveldorpje Magomadas.

Hier is het heerlijk ongestoord en comfortabel wonen in de in 2020 grotendeels gemoderniseerde woning met B&B.

Het ruime grondstuk van circa 3.232 m2 is qua onderhoud goed behapbaar en biedt alle mogelijkheden voor het mediterrane buitenleven. Het geheel omheinde perceel bestaat uit, onder andere, een kleine wijngaard, een boomgaard met verschillende fruitbomen, een moestuin en een bloementuin. Twee ruime zitterrassen waarvan één met een houten pergola begroeit door jasmijn en tafeldruiven.

Zeker 6 auto's kunnen geparkeerd worden op eigen terrein. Het perceel is omheind met een oude Sardijnse gestapelde stenen muur, een natuurlijke afscheiding d.m.v. bramenstruiken en afsluitbaar met twee ijzeren poorten aan de voor- en achterzijde. De 'hoofd' toegangspoort is handmatig te openen en sluiten maar de voorzieningen zijn er om deze elektrisch bedienbaar te maken. De poort is voorzien van een nieuwe video-intercominstallatie die vanuit huis bedienbaar is.

Qua bebouwing is er een originele tufstenen ruïne (60 m2) van ruim 100 jaar oud, die nu in gebruik is als proeflokaal, buitenterras en orangerie voor citrusboompjes.
De ruïne heeft echter ook potentie voor het realiseren van een extra woning of drie verhuurbare kamers.
Er is een stenen buitenberging (cassetta) voor het tuingereedschap en dergelijke, voorzien van elektra en een eigen grondwaterpomp (pozzo). Er bestaat de mogelijkheid om het huis ook op dit eigen water aan te sluiten. Recentelijk is het grondwater geanalyseerd door een laboratorium uit Alghero en de Universiteit Groningen.

* aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

De wijngaard is ongeveer 40 jaar oud en telt circa 500 wijnstokken; in 2020/2021 is deze vigna volledig gerenoveerd en gedeeltelijk voorzien van nieuwe aanplant, met druivenrassen zoals de fameuze blauwe Cannonau, blauwe Monica en de witte Vermentino.

De B&B telt 4 tweepersoonskamers, drie nieuwe badkamers en een eetkamer. Alle ruimtes zijn gemoderniseerd in 2020. De volledige elektrische installatie alsook de waterleidingen en riolering zijn vernieuwd.

Het volledige interieur zoals; bedden, matrassen, gordijnen en meubilair, het bad- en bedlinnen, complete huisraad, de website en social media en boekingen zijn in de overnameprijs inbegrepen. Je koopt een 'going concern', dus een lopend bedrijf. Je hoeft niets meer zelf aan te schaffen dan alleen de zaken die je zelf persoonlijk wil maken.

<u>Indeling:</u>

Begane grond:
Veranda met nieuwe autoclava (500 liter wateropslag) incl. drukpomp en CV combiketel Riello, inpandige garage met alle voorbereidingen (nieuwe aansluitingen en leidingen) voor een nieuw te plaatsen keuken, de woonkeuken met nieuwe hoogrendement houtkachel en nieuw rookgaskanaal, de grote berging (voor gereedschap en proviand) met nieuwe wandstellingen en automatische verlichting, de wasruimte met wasmachine en wastafel, het centrale trappenhuis, de extra (slaap)kamer, het nieuw toilet (2020), de nieuwe volledig geïsoleerde slaapkamer met inloopdouche (2021).

Eerste verdieping:
Deze verdieping is zowel extern als intern via een vaste natuurstenen trap bereikbaar. Hal/entree, vier tweepersoons B&B kamers, waarvan twee met geheel nieuwe badkamer en-suite en een inpandig panoramaterras (loggia). De twee andere kamers kunnen/worden samen verhuurd als 'suite' bestaande uit twee slaapkamers met een eigen gezamenlijke badkamer. De eetkamer is in gebruik als ontbijt- en dinerruimte. Op deze kamer bevindt zich ook de draadloze router voor internet en wifi. De kamers op de bovenverdieping zijn voorzien van centrale verwarming door middel van radiatoren.

Tweede verdieping:
Via vaste trap te bereiken zolder met veel bergruimte.

De begane grond is gedeeltelijk gemoderniseerd. Er is onder andere een slaapkamer met een inloopdouche en inbouwkast gerealiseerd en een nieuw toilet. Ook is er een nieuwe houtkachel met nieuwe rookgasafvoeren e.d. geplaatst. Alle technische voorbereidingen zijn gemaakt voor het realiseren van een nieuwe keuken en woonkamer.

* aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Bijzonderheden

- Electra, riolering en waterleidingen voor de verhuurbare ruimtes zijn vernieuwd in 2020
- De B&B en het privé woongedeelte hebben een separate toegang voor optimale privacy
- CV gascombiketel Riello 2002, nieuwe centrale gasregelaansluiting
- Gehele woning is voorzien van luiken, aluminium, verstelbare shutters.
- Gemeentelijke wateraansluiting in het huis, maar het is vrij eenvoudig om water te gebruiken via de eigen waterbron
- De buitengevels behoeven enkele overzichtelijke gevelreparaties
- Gemeentelijk riool, dus geen septictank
- Perceeloppervlak ca. 3.232 m2
- gebruiksoppervlak ca. 249 m2
- Bouwjaar woning 1978
- Bestemming: gecombineerd; wonen en toerisme
- Fruitboomgaard met onder andere: abrikozen, perzik, appels, peren, granaatappel, pruim, frambozen, kiwi, olijfbomen en tafeldruiven.
- Moestuin van ca. 70 m2. Zeer geschikt voor eigen kweek van o.a. tomaten, courgette, aubergine, tuinbonen, uien, aardappel, knoflook, sla etc.
- Tuin is gelegen op het zuidwesten met de hele dag zon, tot dat deze aan het eind van de dag langzaam in de zee zakt. De lucht verandert in een geweldig kleurenpalet naar een fonkelende sterrenhemel.
- Zowel de Middellandse zee als het pittoreske en toeristische Bosa liggen met al hun voorzieningen op slechts een 10 minuten rij-afstand.
- Afstanden: Alghero 50 minuten, Oristano 50 minuten, Olbia airport 1.45 uur, Cagliari airport 1,5 uur.
- Het westen van Sardinië, met name de regio rond Bosa, is sterk in ontwikkeling. Er ligt dan ook veel potentie om verder te groeien en eventueel uit te breiden met bijvoorbeeld camperplaatsen en/of de ruïne geschikt te maken als vakantiewoning. Ook liggen er in de toeristenbranche nog veel mogelijkheden en kansen die nog niet ingevuld danwel gerealiseerd zijn.

* aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Kenmerken	

Status	beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw	
Soort object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1978
Specifiek	Grotendeels gestoffeerd
Soort dak	Samengesteld dak, beton constructie met dakpannen

Oppervlakten en inhoud	
Gebruiksoppervlak	249 m2
Inhoud (circa)	1.100 m3
Externe bergruimte	9 m2
Bijgebouw	60 m2
Perceel	3.232

* aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Indeling	
Aantal kamers	10 (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	4 (1 apart toilet)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Toegangspoort, intercom, rookkanaal, internet

Energie	
Energielabel	In aanvraag
Isolatie	Gedeeltelijk geïsoleerd
Verwarming	CV ketel en houtkachel
Warm water	CV ketel
CV Ketel	Riello VR 2002, gasgestookt
Houtkachel	Nordic, HR, 2021

Kadastrale gegevens	
Tresnuraghes	Foglio 4; 1533, 2090, 2951
Oppervlakte	3.232 m2
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte	
Ligging	Rand van bebouwde kom, Aan rustige weg, Vrij uitzicht

* aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Tuin	
Ligging	Tuin rondom
Balkon / terras	2

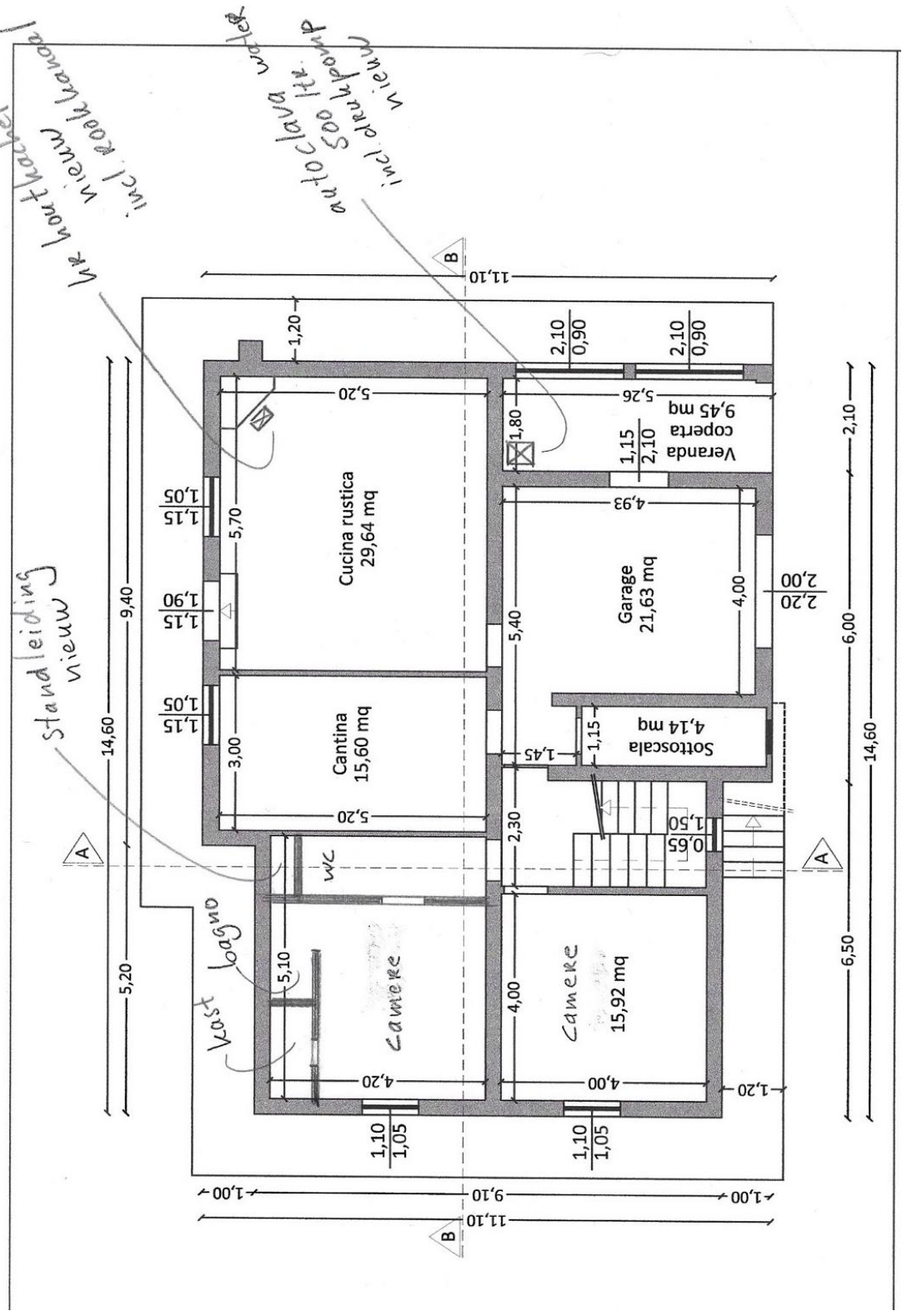
Bergruimte	
Schuur /berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Electra, water

Parkeren	
Parkeerplaatsen	6 stuks op eigen terrein

* aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden

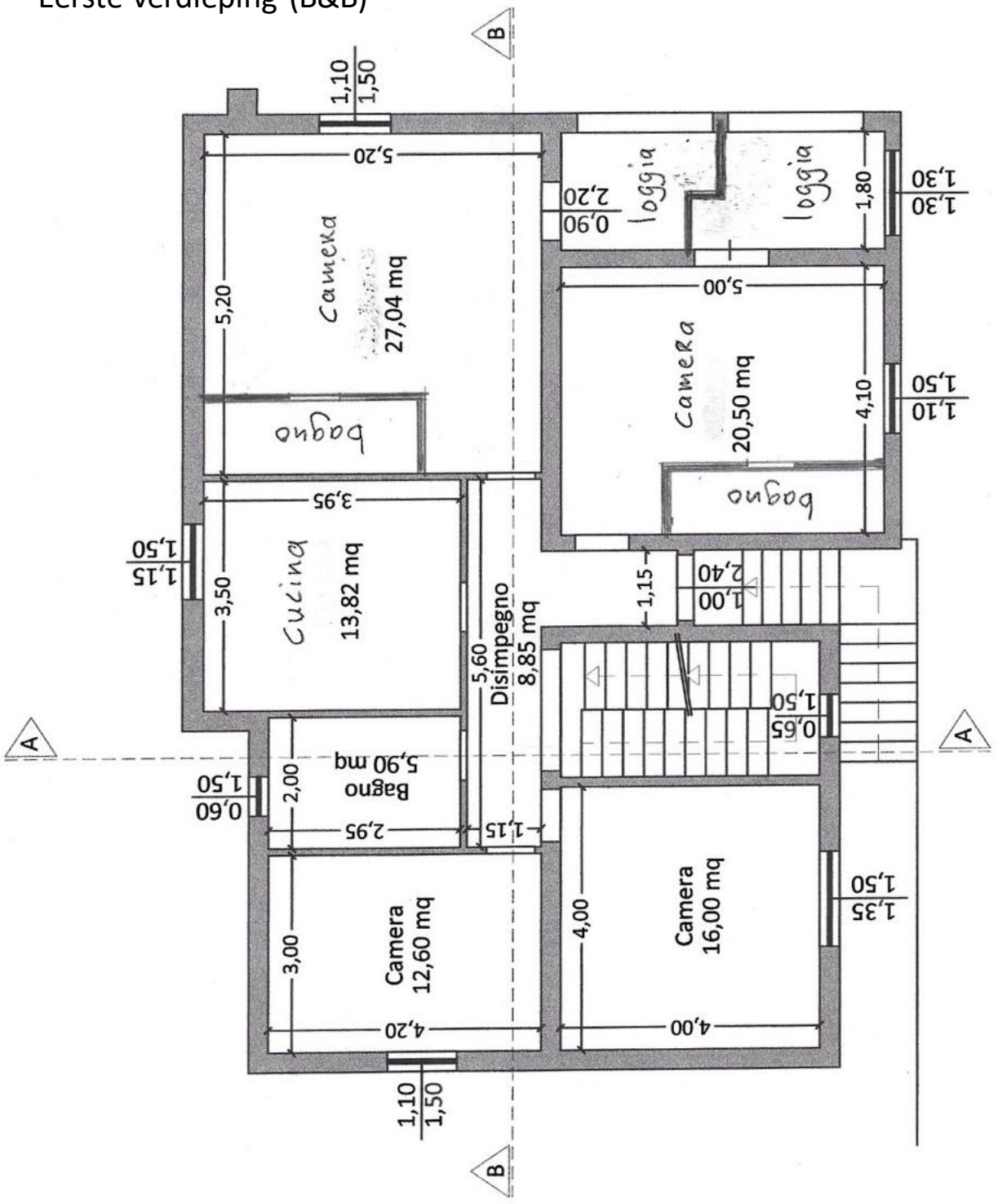
Begane grond



* aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden

Eerste verdieping (B&B)

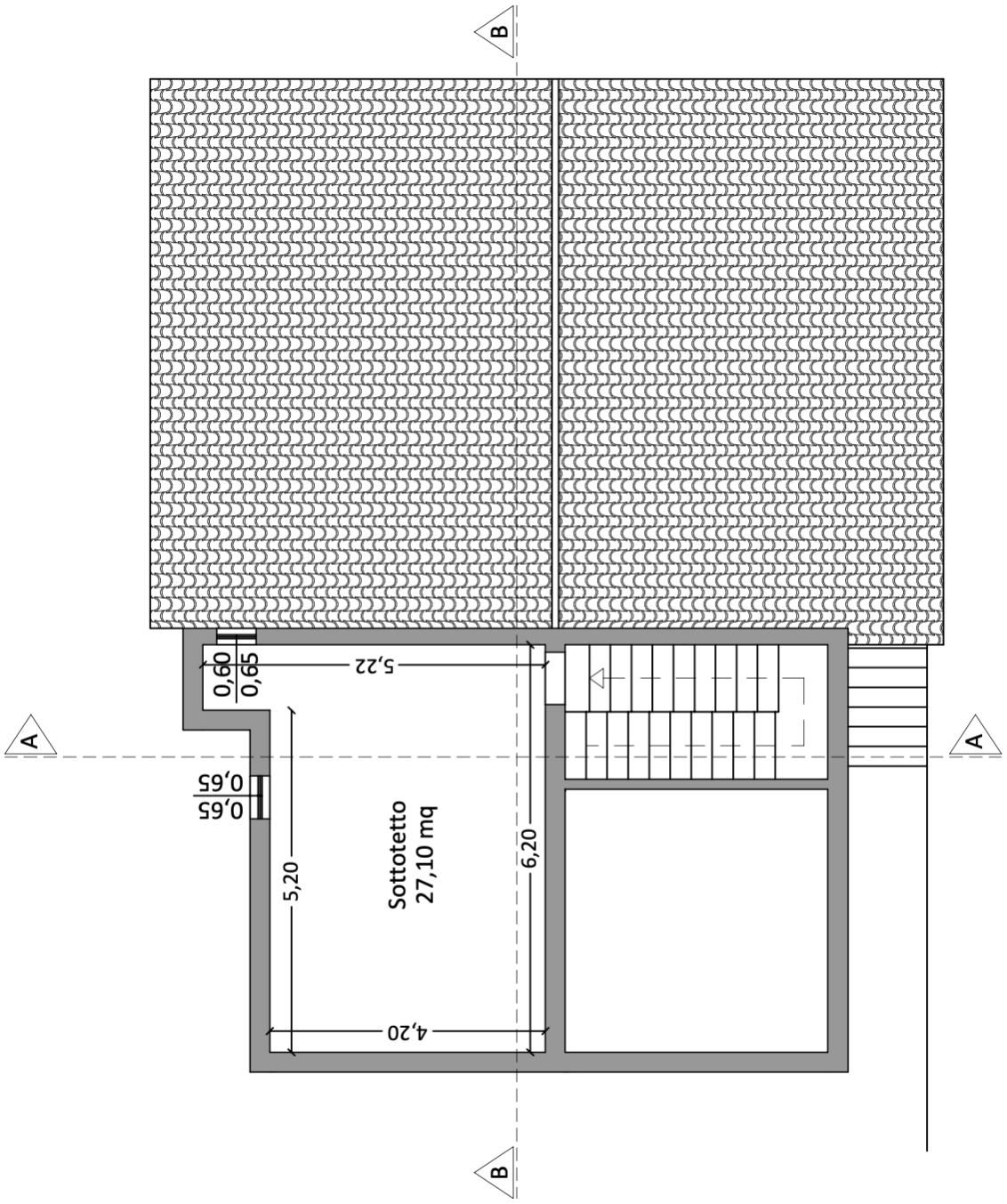


* aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping; gastenkamers met benaming en inrichting (B&B)

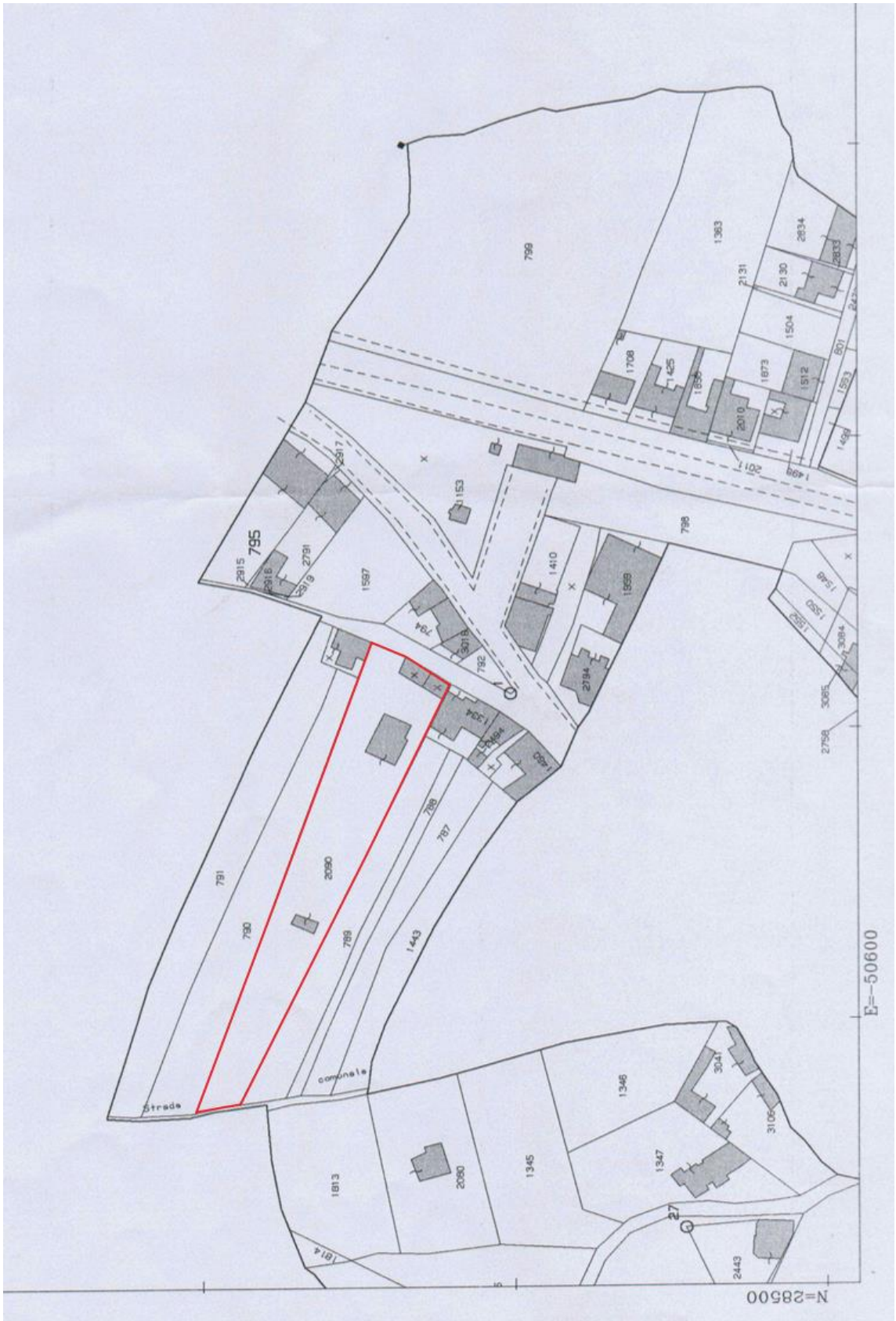
* aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Tweede verdieping; zolder



* aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Kadaster



* aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Oost

Noord

Zuid

West (ri. Zee)

* aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

Is uw interesse gewekt?

Neem gerust contact met ons op voor meer informatie:
+39 349 75 18 185

Meer foto's?
Laat het ons weten dan sturen we ze via WeTransfer.

Jurgen en Marieke