

Ökohaus Projekt in der Toskana, individuell anpassbar

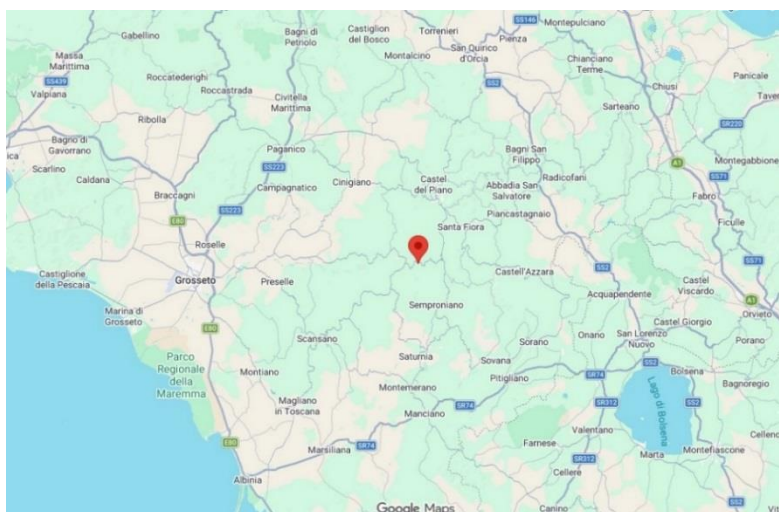
€ 290.000



- Selbstversorgendes Haus (keine Nebenkosten)
- 258 m², 3-Etagen
- Hauptschlafzimmer, Einzelzimmer, Studio, Wohnzimmer, Küche, 2 Badezimmer, großer Keller, Speisekammer
- Wintergarten
- Carport (mit PV-Modulen)
- Regenwassersammeltanks
- See
- 6 Ha Land mit jahrhundertealten Olivenbäumen

Lage

Das Haus liegt in einem ruhigen und abgeschiedenen Tal, in dem der Fluss Albegna entspringt. Der Fluss selbst grenzt an das Grundstück, und zu Fuß ist ein reizvoller Platz leicht zu erreichen, an dem man auch baden kann. Die Gegend liegt zwischen dem malerischen Monte Amiata, den weltberühmten heißen Quellen von Saturnia und der naturbelassensten Küste der Toskana, der Maremma-Küste. Die Stadt Grosseto ist 50 Autominuten entfernt.



Roccalbegna, 58053 Italien



/ WhatsApp
+39 338 9718503



moroni.daniele@gmail.com

Projekt

Das Haus befindet sich derzeit im Bau und wird mit **erteilten Baugenehmigungen angeboten**. Das Projekt ist sehr ökologisch und besteht aus einem Untergeschoss und zwei Obergeschossen aus **Holzkonstruktion und Strohballendämmung**. Außenkalkputz und Innenlehmputz vervollständigen die Struktur zusammen mit einem **hinterlüfteten Dach**, das mit traditionellen Dachziegeln gedeckt ist.

- Im Untergeschoss befinden sich ein Keller, eine Speisekammer und der Technikraum.
- Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, die Küche und ein Badezimmer.
- Im ersten Stock befinden sich ein Doppelzimmer, ein Einzelzimmer, ein Arbeitszimmer und ein zweites Badezimmer.

Das Haus ist **netzunabhängig und autark** (keine Rechnungen!). Es ist kein Abwassersystem erforderlich, **Komposttoiletten** wandeln die menschlichen Abfälle direkt in Dünger um. Regenwasser wird in zwei 30-m³-Tanks gesammelt und mit Wasser aus dem vorhandenen Brunnen gemischt. Ein Filtersystem versorgt dann das Haus mit Wasser. Grauwasser wird durch ein **Phytosanierungssystem** im Wintergarten aufbereitet. Der Strom wird durch eine **Photovoltaikanlage** erzeugt, die auf dem vorhandenen Carport montiert wird, und in Batterien gespeichert. Warmwasser wird durch eine Wärmepumpe erzeugt. Ein großer, nach Süden ausgerichteter Wintergarten ist Teil des Projekts und erweitert die Fläche um zusätzliche 38 m². Dank des Wintergartens und der hohen Wärmedämmung der Strohballenwände **kann das Haus mit nur einem Holzofen beheizt werden**. Das Küchenprojekt umfasst auch einen Holzofen.



Roccalbegna, 58053 Italien



/ WhatsApp
+39 338 9718503



moroni.daniele@gmail.com

Baustelle

Ein kleiner See mit einer Fläche von 200 m² ist Teil des Projekts und bereits vorhanden. Die Struktur der Wassertanks ist fertiggestellt. Der Hausbau des Untergeschoßes ist erfolgt; die Außenmauer muss noch fertiggestellt werden. Die meisten Materialien sind vor Ort verfügbar oder können aus der Fabrik geliefert werden. **Die Materialien sind bezahlt und im Verkaufspreis enthalten.** Im Einzelnen:

- Ziegel und Bewehrungsstahl zur Fertigstellung des Untergeschosses,
- die Holzkonstruktion des gesamten Hauses einschließlich Dach und Dachziegel,
- alle Fenster, mit Ausnahme der Südseite und des Wintergartens.

Die zusätzlichen Kosten für die Fertigstellung des Projekts wurden anhand der folgenden zwei Optionen geschätzt:

1. Eigenbau: 150.000 €
2. Beauftragung einer Baufirma: 300.000 €

Zuzüglich des Kaufpreises würde ein komplettes Haus 590.000 € kosten (Option 2). Im Vergleich dazu hat ein ökologisches Haus mit Grundstück in der Gegend Marktwerte von über 3.000 €/m² und würde Gesamtkosten von 800.000 € verursachen.



Fundamente und Kellerwand



Regenwassersammeltanks



See



Carport



Land und sonstige Gebäude

Die Baugenehmigung für das Haus wurde unter Rückgewinnung von Volumen aus anderen bereits bestehenden Gebäuden erteilt, aber es gibt noch eine Scheune mit zwei Stockwerken von jeweils 30 m². Diese Scheune kann in ein zweites, kleineres Haus umgewandelt oder abgerissen werden, um das im Bau befindliche Haupthaus zu erweitern. Die Scheune dient derzeit als Lagerraum und verfügt über einen Holzofen im ersten Stock und einen Holzherd im Erdgeschoss.

Das Haus ist von 6,3 Hektar Land umgeben, auf dem jahrhundertalte Olivenbäume und ein junger Obstgarten mit Pflaumen-, Mandel-, Pfirsich- und Apfelbäumen stehen. Der Rest ist Ackerland oder eignet sich zur Viehhaltung. Landwirtschaftliche Geräte und Werkzeuge werden separat angeboten.



Grundstückskarte



Scheune



Feld mit Blick auf Roccalbegna



Weizenfeld



Fluss Albegna



Mandelbaum



Roccalbegna, 58053 Italien



/ WhatsApp
+39 338 9718503



moroni.daniele@gmail.com

Olivenhaine

Wie auf dem Bild unten zu sehen ist, gibt es **vier separate Olivenhaine mit insgesamt 58 Bäumen, von denen die meisten ein Jahrhundert alt ist und zur lokalen Sorte *Olivastra Seggianese* gehört**, einer Sorte, die wegen ihrer hervorragenden Nährwerte und Geschmackseigenschaften sehr begehrt ist. Die durchschnittliche jährliche Ernte, die halbmanuell eingebracht wird, liegt bei etwa 700 kg Oliven mit einem Ölertrag von 17%. Gelegentlich wurden Spitzenwerte von 1.000 kg Oliven mit einem Ölertrag von 21% erzielt.



| Sorte/Feld | A | B | Gesamt |
|------------|----|----|--------|
| Frantoiano | 0 | 2 | 2 |
| Moraiolo | 0 | 6 | 6 |
| Olivastra | 43 | 7 | 50 |
| Gesamt | 43 | 15 | 58 |



Feld A, Ostseite



Feld A, Nordseite



Feld B, Nordseite



Feld B, Westseite



Nahegelegene Städte und lokale Annehmlichkeiten

Die Immobilie gehört zur Gemeinde Roccalbegna, die 3 km entfernt liegt. Das Dorf verfügt über eine Bank, ein Postamt, Schulen, eine Apotheke, einen Rettungsdienst, eine Bar, ein Hotel, zwei Restaurants, Lebensmittelgeschäfte und einen Baumarkt. Weitere Dienstleistungen finden Sie in der Gegend des bekannten Santa Fiora und in den nahe gelegenen Dörfern Arcidosso und Castel del Piano, wo sich auch ein Krankenhaus befindet. Die Anbindung erfolgt durch die örtliche Busgesellschaft. Die Stadt Grosseto (82.000 Einwohner) ist 45 km entfernt und bietet wichtige Dienstleistungen wie Zugverbindungen.

Roccalbegna ist Teil der toskanischen Maremma, einer überwiegend landwirtschaftlich geprägten Region. Von der Ebene bis zu den Hügeln findet man hier auch heute noch Ruhe und Frieden. Die Lichtverschmutzung ist minimal, was diesen Ort zu einem beliebten Ziel für passionierte Astronomen macht. Im Süden, 40 Autominuten entfernt, befinden sich die berühmten Thermalquellen von Saturnia. Weiter nördlich und östlich liegen weitere Thermalquellen wie Petriolo, Bagni S. Filippo und Bagno Vignoni, mitten im berühmten Val d'Orcia. Ebenfalls 40 Autominuten entfernt liegt der Monte Amiata, wo man Ski fahren, wandern und Kletterparks erleben kann. Die Küste südlich von Grosseto ist größtenteils unberührt und gehört zum Naturschutzgebiet Parco Regionale della Maremma. Die Küste erstreckt sich über die malerischen Orte Talamone, Orbetello, Ansedonia und Capalbio bis zum Vorgebirge Argentario, wo sich die malerischen Dörfer Porto S. Stefano und Porto Ercole befinden. Die Küste nördlich von Grosseto bis nach Castiglione della Pescaia, Follonica und Piombino bietet organisierte Strände und romantische Buchten. Das Meer bietet einen spektakulären Blick auf die berühmten toskanischen Inseln wie Elba, Giglio und Montecristo.



Roccalbegna

[J, Sailko, CC BY-SA 3.0](#), via Wikimedia Commons



Insel Elba

[Thhe at English Wikipedia, CC BY-SA 3.0](#), via Wikimedia Commons



Monte Amiata

[Ligadue, CC BY-SA 4.0](#), via Wikimedia Commons



Thermalquelle von Saturnia. Mulino Wasserfall
© Raimond Spekking

Das Objekt wird ohne einen Makler verkauft. Es fällt deshalb keine Provision.

Für weitere Informationen und Besichtigung, wenden Sie sich bitte an den Eigentümer:

Daniele Moroni



Roccalbegna, 58053 Italien



/ WhatsApp
+39 338 9718503



moroni.daniele@gmail.com