

Zes hectare Toscane: rivier, olijfbomen, vrijheid

€ 250.000



Het terrein: Uw eigen stukje Toscane

- 6 hec. grond grenzend aan de rivier Albegna
- Monumentale olijfbomen
- Ecologische vijver
- Boomgaard met diverse fruitbomen

De vrijheid: Mogelijkheid om een ecohuis te bouwen

- 258 m², 3 verdiepingen, 2 woon-, 2 badkamers
- Serre
- Carport (met fotovoltaïsche panelen)
- Regenwateropvangtanks



Roccalbegna, 58053 Italië



/ WhatsApp
+39 338 9718503

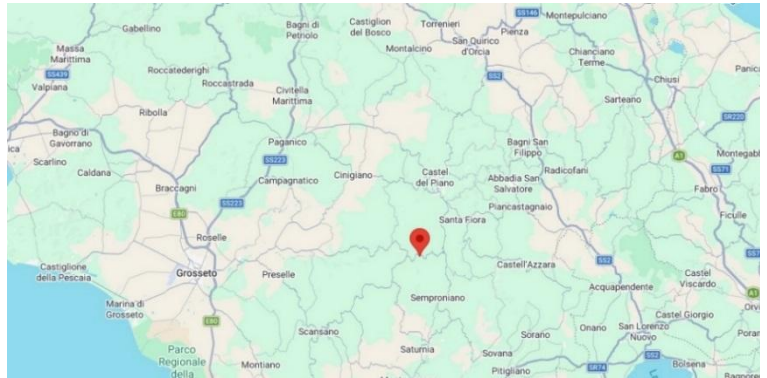


moroni.daniele@gmail.com

Locatie

Het pand ligt in een rustige en afgelegen vallei nabij de bron van de rivier Albegna. De rivier grenst aan het terrein en er is een sfeervolle plek die gemakkelijk te voet bereikbaar is en waar u ook een duik kunt nemen.

Het gebied ligt tussen de pittoreske berg Amiata, de wereldberoemde warmwaterbronnen van Saturnia en de meest natuurlijke Toscaanse kust, de Maremma-kust. De stad Grosseto ligt op 50 minuten rijden.



Project

Het huis is momenteel in aanbouw en wordt aangeboden met **gedgekeurde bouwvergunningen**. Het project is zeer natuurvriendelijk en bestaat uit een kelder verdieping en twee bovengrondse verdiepingen, met muren gemaakt van **een houten constructie gevuld met strobalen**. Kalkpleisterwerk aan de buitenkant en leempleisterwerk aan de binnenkant maken de constructie compleet, samen met een **geventileerd dak** bedekt met traditionele dakpannen.

- Op de benedenverdieping bevindt zich een kelder, een voorraadkamer en de technische ruimte.
- Op de begane grond zijn de woonkamer, de keuken en een badkamer.
- De eerste verdieping omvat twee slaapkamers, een studeerkamer en een tweede badkamer.

Het huis is **off-grid en zelfvoorzienend** (geen nutskosten!). Er is geen riolering nodig, **composttoiletten** zetten menselijk afval direct om in mest. Regenwater wordt opgevangen in twee tanks van 30 m³ en gemengd met water uit de bestaande put. Een filtersysteem zorgt vervolgens voor het water voor het huis. Afval water wordt behandeld door een plantenfilter (**fyto-remediatiesysteem**). Elektriciteit wordt opgewekt door een **fotovoltaïsche-installatie** die op de bestaande carport wordt gemonteerd en wordt opgeslagen in accu's. Warm water wordt geproduceerd door een warmtepomp. Een grote serre op het zuiden maakt deel uit van het project en voegt 38 m² extra ruimte toe. Dankzij de serre en de hoge thermische isolatie van de strobalenmuren **kan het huis worden verwarmd met alleen een houtkachel**. De keuken omvat ook een houtgestookt fornuis.



Roccalbegna, 58053 Italië



/ WhatsApp
+39 338 9718503



moroni.daniele@gmail.com

Bouwplaats

Een vijver met een oppervlakte van 200 m² maakt deel uit van het project en is al aanwezig. De structuur van de watertanks is voltooid. De bouw van het huis bevindt zich momenteel op het niveau van de benedenverdieping, de ommuring moet nog worden voltooid. De meeste materialen zijn ter plaatse beschikbaar. **De materialen zijn betaald en zijn inbegrepen in de verkoopprijs.** Concreet gaat het om:

- bakstenen en wapeningsstaal om de benedenverdieping te voltooien,
- de houten structuur van het hele huis, inclusief het dak en de dakpannen,
- alle ramen, met uitzondering van de zuidkant en de serre.

De extra kosten voor de voltooiing van het project zijn geraamd op basis van de volgende twee opties:

1. zelfbouw: € 150.000
2. met behulp van een bouwbedrijf: € 300.000

Als we de vraagprijs hierbij optellen, zou een compleet huis € 550.000 kosten (optie 2). Ter vergelijking: een ecologisch huis met grond in de omgeving heeft een marktwaarde van meer dan 3.000 €/m² en zou in totaal € 800.000 kosten.



Funderingen en keldermuur



Regenwateropvangtanks



Meer



Carport



Roccalbegna, 58053 Italië



/ WhatsApp
+39 338 9718503



moroni.daniele@gmail.com

Grond en andere bouwwerken

De bouwvergunning voor het grootte van het huis is verkregen door de volumes van andere bestaande bouwwerken samen te voegen. Daarnaast is er een schuur aanwezig, met twee verdiepingen van elk 30 m². Deze schuur kan worden omgebouwd tot een tweede, kleiner huis, of worden gesloopt om het hoofdgebouw dat in aanbouw is uit te breiden. De schuur wordt momenteel gebruikt als opslagruimte en is voorzien van een houtkachel op de eerste verdieping en een houtgestookte keukenfornuis op de begane grond.

Het huis is omgeven door 6,3 hectare grond met monumentale olijfbomen en een jonge boomgaard met pruimen-, amandel-, perzik- en appelbomen. De rest is akkerland of geschikt voor het begrazing. Landbouwwerktuigen en -gereedschap zijn afzonderlijk verkrijgbaar.



Kaart van het terrein



Schuur



Veld met uitzicht op Roccalbegna



Korenveld



De rivier Albegna



Amandelboom



Roccalbegna, 58053 Italië



/ WhatsApp
+39 338 9718503



moroni.daniele@gmail.com

Olijfgaarden

Zoals te zien is op de onderstaande afbeelding, zijn er **twee afzonderlijke olijfgaarden met in totaal 58 bomen, waarvan de meeste een eeuw oud is en behoort tot de lokale variëteit *olivastra seggianese***, een cultivar die zeer gewild is vanwege zijn uitstekende voedingswaarde en smaak. De gemiddelde jaarlijkse productie, die semi-handmatig wordt geoogst, bedraagt ongeveer 700 kg olijven met een olieopbrengst van 17%. Er zijn incidentele pieken geweest van 1.000 kg olijven met een olieopbrengst van 21%.



Variëteit/Veld	A	B	Totaal
Frantoiano	0	2	2
Moraiolo	0	6	6
Olivastra	43	7	50
Totaal	43	15	58



Veld A, oostzijde



Veld A, noordzijde



Veld B, noordzijde



Veld B, westzijde



Nabijgelegen steden en lokale voorzieningen

Het pand maakt deel uit van de gemeente Roccalbegna, met het dorp op 3 km afstand. Het middeleeuwse dorp heeft: een bank, een postkantoor, scholen, een apotheek, eerstehulpverpleegkundigen, een bar, een hotel, twee restaurants, kruidenierswinkels en een ijzerhandel. Meer voorzieningen zijn te vinden in de omgeving van het bekende Santa Fiora en in de nabijgelegen dorpen Arcidosso en Castel del Piano, waar ook een ziekenhuis is. Er zijn verbindingen met de lokale busmaatschappij. De stad Grosseto (82.000 inwoners) ligt op 45 km afstand en biedt voorzieningen zoals het treinstation.

Roccalbegna maakt deel uit van de Toscaanse Maremma, een overwegend agrarisch gebied. Van de zee tot in de heuvels is het vandaag de dag nog steeds mogelijk om rust en stilte te vinden. De lichtvervuiling is minimaal, waardoor het een favoriete plek is voor gepassioneerde astronomen. In het zuiden, op 40 minuten rijden, liggen de beroemde warmwaterbronnen van Saturnia. In het noorden en oosten zijn nog andere warmwaterbronnen te vinden, zoals Petriolo, Bagni S. Filippo en Bagno Vignoni, midden in de beroemde Val d'Orcia. Ook op 40 minuten rijden ligt de berg Amiata, waar u kunt skiën, wandelen en boomklimparken kunt bezoeken. De kust ten zuiden van Grosseto is grotendeels ongerept en wordt omringd door het Parco Regionale della Maremma, een natuurreservaat. De kust strekt zich uit langs de pittoreske stadjes Talamone, Orbetello, Ansedonia en Capalbio tot aan het schiereiland Argentario, waar de schilderachtige dorpjes Porto S.Stefano en Porto Ercole liggen. De kust ten noorden van Grosseto tot aan Castiglione della Pescaia, Follonica en Piombino biedt uitgestrekte zandstranden en schilderachtige baaien, met een spectaculair uitzicht op de beroemde Toscaanse eilanden, zoals Elba, Giglio en Montecristo.



Roccalbegna

[I, Saiko, CC BY-SA 3.0](#), via Wikimedia Commons



Elba

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



Monte Amiata

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



Thermale baden van Saturnia. Mulino-waterval
© Raimond Spekking

Het pand is zonder makelaar verkocht. Er is daarom geen commissie verschuldigd.

Neem voor meer informatie en bezichtigingen contact op met de eigenaar:

Daniele Moroni



Roccalbegna, 58053 Italië



/ WhatsApp
+39 338 9718503



moroni.daniele@gmail.com