



AFFARONE!

PRESTIGIOSA VILLA BIFAMILIARE

Grandioso investimento con ritorno del capitale investito

Importante collocazione geografica situata nel centro della Tuscia



OCCASION EN OR!

Important investissement avec retour sur capitaux investis

PRESTIGIEUSE VILLA SITUEE AU CENTRE DE LA TUSCIA



GREAT OPPORTUNITY!

PRESTIGIOUS VILLA WITH DWELLING ACCOMODATIONS FOR TWO SEPARATE FAMILIES

Great investment with return on invested capitals.

Situated in the centre of the Tuscia



EINMALIGE GELEGENHEIT!

EINDRUCKSVOLLE ZWEI-FAMILIEN-VILLA

Großartige Investition

Bedeutender geographischer Standort im Herzen der Tuscia





Secondo la tradizione, le antiche popolazioni **etrusche** che vivevano nei villaggi dell'alto Lazio, intorno all'attuale Viterbo, venivano chiamati **Tuscia**. La loro raffinata civiltà è testimoniata da preziosi reperti archeologici (riuniti in vari musei) ed estese necropoli. La **TUSCIA VITERBESE** è dunque il nome letterario e turistico di questa provincia a nord di **ROMA**, nel cuore dell'Italia, tra l'Umbria, la Toscana e il mar Tirreno. I paesi che ne fanno parte, depositari di mille storie e leggende, s'appostano quasi sempre su primitivi insediamenti strategici segnalati da inconfondibili tracce di rocche e castelli.

A 5Km dal centro di **Viterbo** (famosa **Città dei Papi** e **delle terme** con innumerevoli fonti di acque sulfuree)

A 15 Km da **Tuscania**, cittadina storica per le sue **tombe etrusche** delle quali le tombe dei **CURUNAS** risalenti al III e IV sec. A.C.

A 25 Km dal **lago di Bolsena**, circondato dalle splendide colline di **Montefiascone** famoso per i suoi vini d.o.c. (il **vino del vescovo** ed il vino **Est! Est!! Est!!!**) ed inoltre i **Monti Cimini** apprezzati nel Mondo per le produzioni d.o.c. di nocciole e castagne.

A 50 Km da **Tarquinia** città etrusca con le sue necropoli e l'acquedotto romano.

A 80 km Roma

Completano il quadro geografico il **lago di Vico** ed il **lago di Bracciano**



SITUATION GEOGRAPHIQUE

Selon la tradition, les anciennes populations **étrusques** qui habitaient dans les villages du Haut Latium, autour de l'actuelle ville de Viterbe étaient appelés **Tuscia**. Cette civilisation raffinée a pour témoins de nombreuses découvertes archéologiques (réunies dans des musées) et de vastes nécropoles. **La Tuscia de Viterbe** est le nom littéraire et touristique de cette province au nord de **Rome**, au cœur de l'Italie, entre la Ombrie, la Toscane et la mer Tyrrhénienne. Les villes qui en font parties sont garantes de mille histoires et légendes. Elles se sont fondées presque toujours sur des sites primitifs stratégiques repérables par les traces incontournables de fortifications et par des châteaux.

À 5Km du centre de **Viterbe** (célèbre ville des Papes et des thermes avec d'innombrables sources d'eaux sulfureuses)

À 15Km de **Tuscania**, petite ville historique pour ses tombes étrusques parmi lesquelles nous retrouvons les tombes des CURUNAS qui datent du IIIe et IVe siècle avant J.C.

À 25Km du **Lac de Bolsena**, entouré par les splendides collines de **Montefiascone** célèbres pour son vin D.O.C. (**le vin de l'archevêque** et le vin **Est ! Est !! Est !!!**) et les **Monts Cimini** appréciés dans le monde entier pour les productions D.O.C. de noisettes et de châtaignes.

À 50Km de **Tarquinia**, ville étrusque avec ses nécropoles et l'aqueduc romain.

À 80Km de **Rome**

Le **Lac de Vico** et le **Lac de Bracciano** complètent ce merveilleux cadre géographique.



According to tradition, the ancient **Etruscan** populations who lived in the towns of Northern Lazio, around the actual Viterbo, were called **Tuscia**. Their refined civilization is testified by precious archaeological finds (gather in many museums) and extended necropolis. The **TUSCIA of VITERBO** is the literary and tourist name given to this province at the north of **Rome**, in the heart of Italy, between Umbria, Tuscany and the Tyrrhenian Sea. The cities belonging to this province, are repository of thousands of stories and legends, and are situated on primitive strategic installations reported by unmistakable fortifications and castles.

5Km from the centre of **Viterbo** (famous City of Popes and famous for its baths with numerous sulphuric water springs)

15Km from Tuscania, little historical town for its Etruscan tombs as the **CURUNAS** tombs dating back to the 3rd and 4th century B.C.

25Km from the Lake of Bolsena surrounded by the beautiful hills of Montefiascone famous for its wine D.O.C. (the **bishop's wine** and the **Est! Est!! Est!!!** wine) and also by the **Cimini Mountains** greatly appreciated in the entire world for the hazelnuts and walnuts D.O.C. productions.

50Km from **Tarquinia**, Etruscan city with its necropolis and its roman aqueduct.

80km from **Rome**

The **Lake of Vico** and the **Lake of Bracciano** complete the wonderful geographical position of the villa.



Der Überlieferung nach wurden die antiken **etruskischen** Völker, die in den Dörfern Nordlatiums in der Umgebung des heutigen Viterbo lebten, **Tuscia** genannt. Ihre hoch entwickelte Kultur ist dank wertvoller archäologischer Fundstücke (in den Sammlungen verschiedener Museen zu bewundern) und ausgedehnter Nekropolen bezeugt. Die **TUSCIA VON VITERBO** ist also der literarische und geographische Name dieser Provinz nördlich von **Rom**, im Herzen Italiens, zwischen Umbrien, der Toskana und dem Thyrrhenischen Meer gelegen. Die Dörfer, die zur Provinz gehören, Schatztruhen für tausende von Geschichten und Legenden, wurden fast immer auf den Überresten primitiver und strategisch gut gelegener Siedlungen erbaut, noch immer unverwechselbar dank ihrer Felsen und Burgen.

In 5 Kilometer Entfernung zum Zentrum von **Viterbo** (berühmt auch als **Stadt der Päpste** und dank der unzähligen Schwefelwasserquellen als **Stadt der Thermen**)

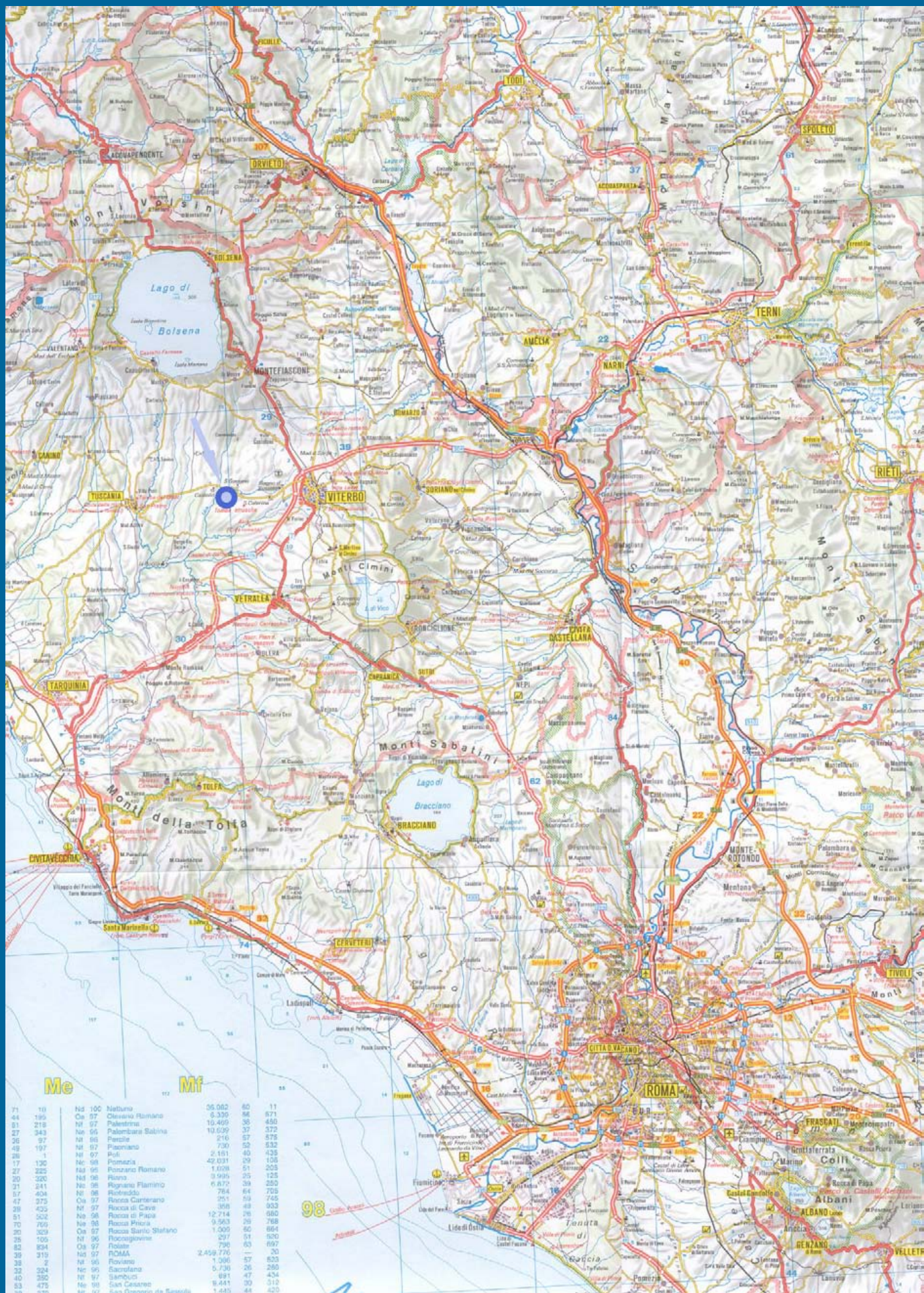
In 15 Kilometer Entfernung zu **Tuscania**, einer kleinen Stadt, bekannt für ihre **Etruskergräber**, wie die Gräber von **CURUNAS** aus dem 3. und 4. Jh. v. Chr.

In 25 Kilometer Entfernung zum **Bolsenasee**, inmitten der wunderschönen Hügel von **Montefiascone**, berühmt für seine DOC Weine (der **Bischofswein** und der **Est! Est! Est!**) und in der Nähe der **Cimini Berge**, die in der ganzen Welt für die DOC Produktion von Nüssen und Kastanien berühmt sind.

In 50 Kilometer Entfernung zu **Tarquinia**, der Etruskerstadt mit ihren Nekropolen und einem römischen Aquädukt.

In 80 Kilometer Entfernung zu **Rom**

Vervollständigt wird das geographische Bild vom **Vico-See** und **Bracciano-See**.



Me	Mf	Code	Name	Upland	Lowland	
71	10	Nd 10C	Nattuno	05.052	60	11
44	195	Cia 07	Ciociaria Flaminia	5.339	94	571
51	218	Nd 07	Palermitra	10.469	38	456
27	343	Nd 05	Palermitra Sabina	10.639	37	372
36	97	Nd 06	Penzile	216	57	575
48	197	Nd 07	Pianano	730	52	532
58	1	Nd 07	Pofi	2.151	40	435
17	130	Nd 08	Pomezia	42.031	29	105
27	225	Nd 05	Pozzano Romano	1.038	51	205
30	320	Nd 06	Roma	3.995	25	125
31	241	Nd 06	Rignano Flaminio	6.877	39	255
57	404	Nd 08	Rondinella	764	64	705
47	275	Cia 07	Rocca Guzmano	351	69	745
38	455	Nd 07	Rocca di Cave	358	43	333
51	502	Nd 08	Rocca di Papa	12.714	36	680
70	760	Nd 05	Rocca Priora	9.963	39	768
20	329	Cia 07	Rocca Salaria Stabato	1.009	50	694
25	105	Nd 06	Roccogiovine	297	51	520
62	834	Cia 07	Tuscolano	798	63	667
39	215	Nd 07	ROMA	2.458	776	20
38	2	Nd 05	Roviano	1.366	57	533
32	324	Nd 09	Sacrofano	5.730	26	250
40	350	Nd 07	Sambucus	891	47	434
63	475	Nd 05	San Cascaro	8.441	30	312
55	545	Nd 03	San Pancrazio di Bonaria	1.435	44	420



DATI TECNICI

Abitazioni disposte su due piani totalmente indipendenti

PIANO TERRA

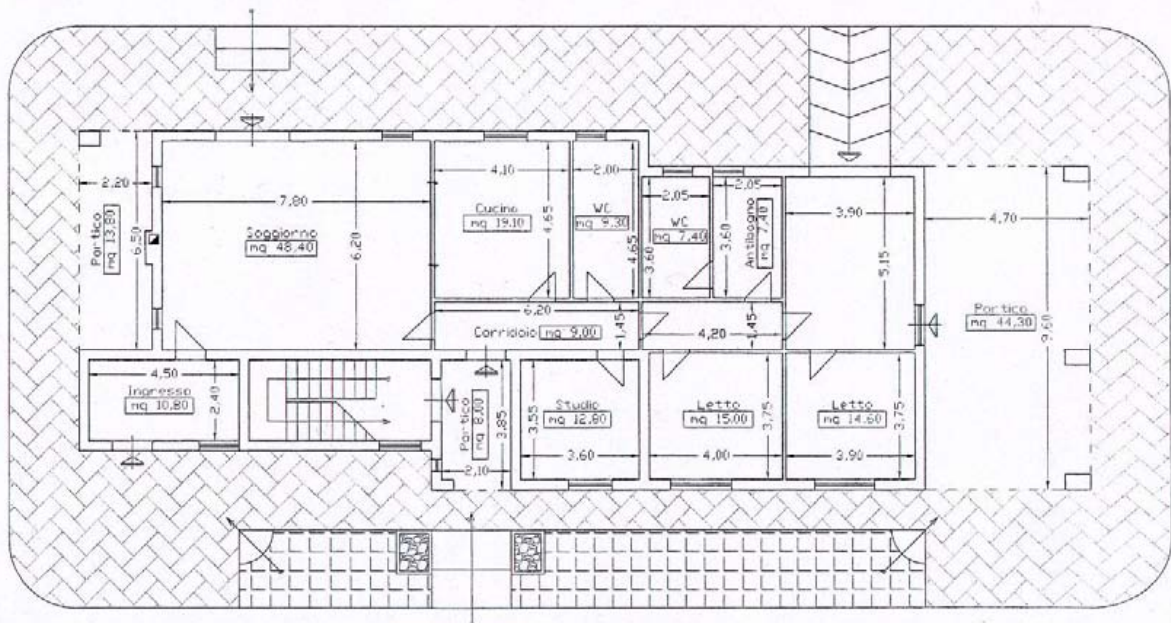
Superficie coperta **226mq** (all'occorrenza divisibile)
Superficie portici **67mq**
Superficie veranda coperta **290mq** con edicola votiva alla Madonna

Tre ingressi, due bagni, salone, studio, quattro camere, camino, portone blindato e due casseforti a muro.
Riscaldamento autonomo fornito di bombolone al completo di combustibile (gas)

Tutti i materiali usati per la costruzione sono di primissima qualità.

Per il fabbisogno dell'energia elettrica l'abitazione è fornita da una linea comunale e di un impianto eolico.

Impianto di allarme collegato per via radio al corpo di vigilanza.



Piano Terra



PRIMO PIANO



Superficie coperta **157mq**

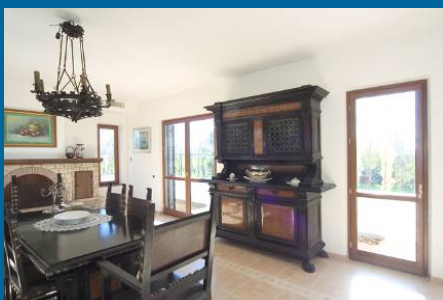
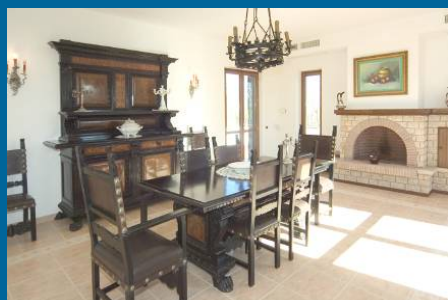
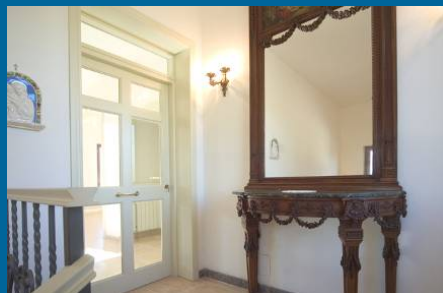
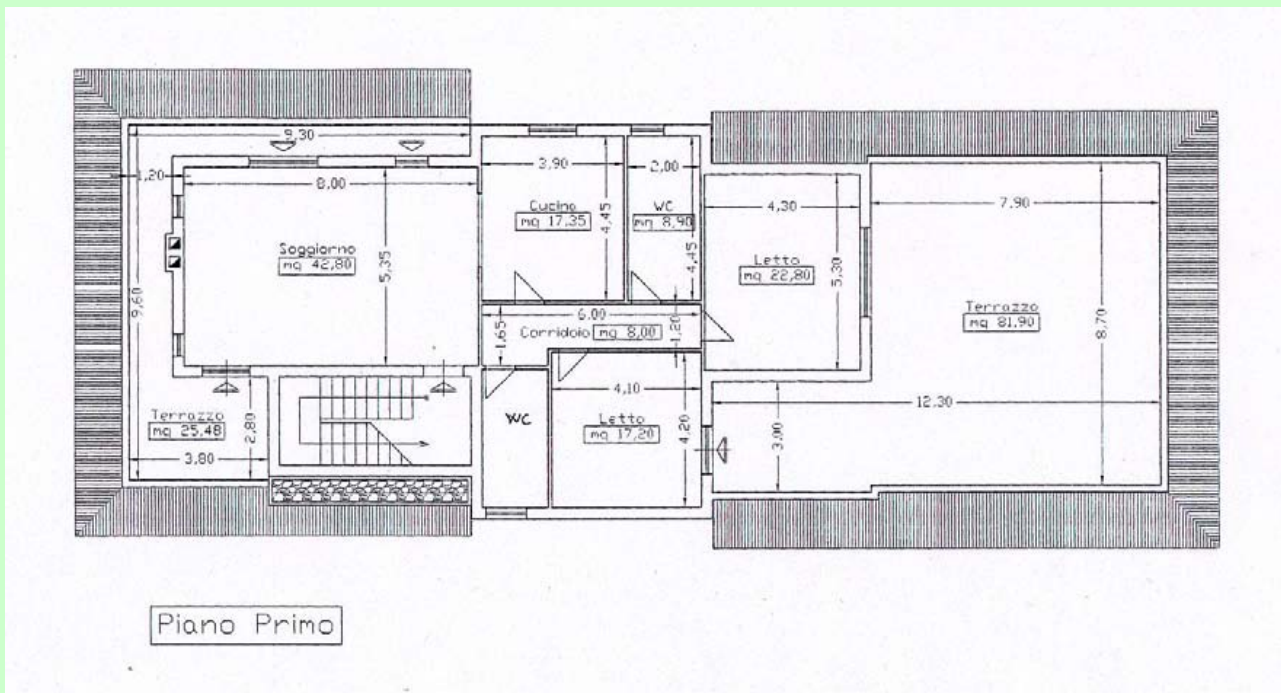
Superficie terrazzi **125mq**

Ingresso con portone blindato, salone, cucina, due bagni, due camere e un camino
Riscaldamento autonomo con impianto a pavimento (invisibile) fornito di bombolone al completo di combustibile (gas).

Impianto di aria condizionata, impianto di allarme collegato alla vigilanza per via radio.

Tutti i materiali usati per la costruzione sono di primissima qualità.

Per il fabbisogno dell'energia elettrica l'abitazione è fornita da una linea comunale e di un impianto eolico.





DONNÉES TECHNIQUES

Maison à deux étages qui comprend deux appartements totalement indépendants

Appartement au REZ DE CHAUSSÉE

Superficie couverte **226mq** (divisible si nécessaire)
Superficie des portiques **67mq**
Superficie véranda couverte **290mq** avec angle à prières à la Vierge Marie

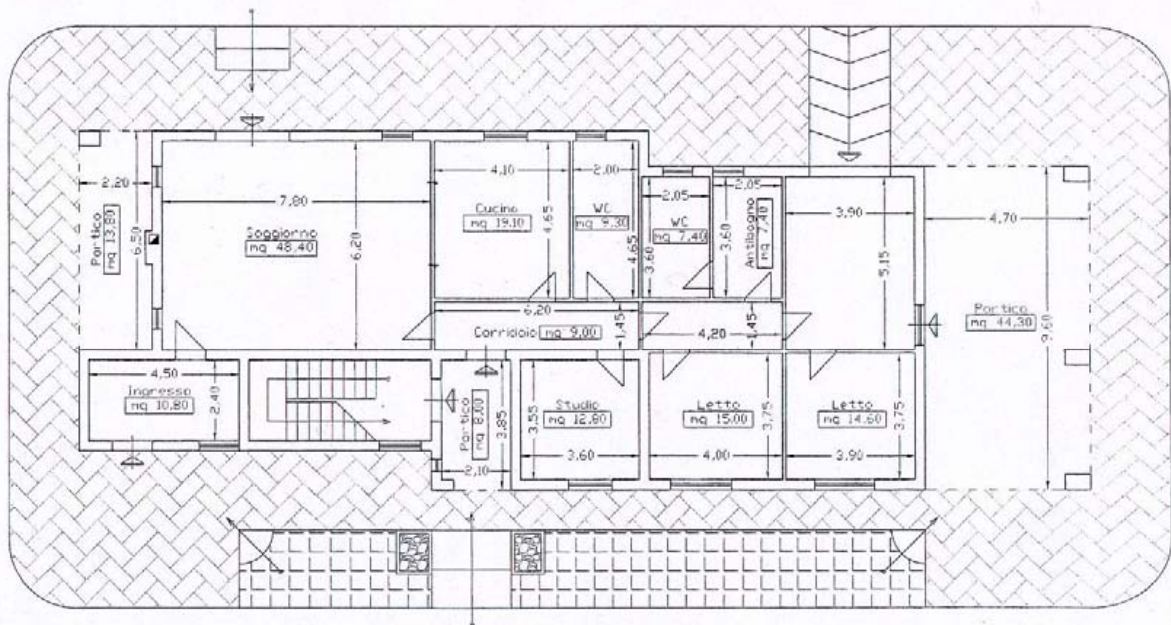
Trois entrées, deux salles de bain, salon, bureau, quatre chambres, cheminée, porte blindée et deux coffres forts incorporés au mur.

Réchauffement autonome fournit par de grosses bonbonnes à combustible (gaz)

Tous les matériaux de construction sont de première qualité.

L'énergie électrique de l'habitation est fournie par une ligne communale et par un implant éolien.

Le système d'alarme est relié par voie radio au service de surveillance.



Piano Terra



Appartement au PREMIER ÉTAGE



Superficie couverte **157 mq**
Superficie des terrasses **125 mq**

Entrée principale avec porte blindée, salon, cuisine, deux salles de bain, deux chambres et une cheminée.

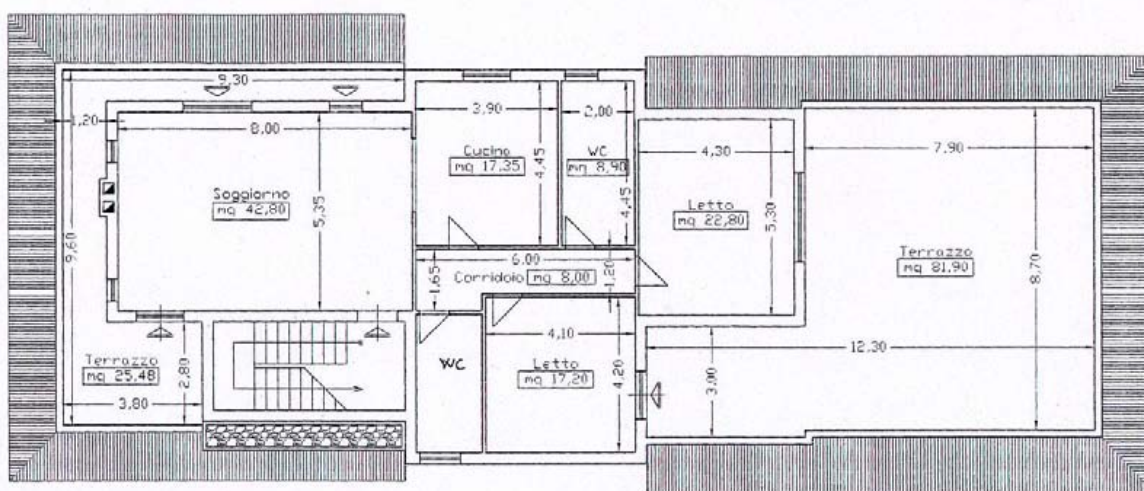
Chauffage autonome avec implant au sol (invisible) fournit par une bonbonne remplie de combustible (gaz).

Air conditionné

Le système d'alarme est relié par voie radio au service de surveillance

Tous les matériaux utilisés pour la construction sont de première qualité.

L'énergie électrique de l'habitation est fournie par une ligne communale et par un implant éolien.



Piano Primo





TECHNICAL INFORMATIONS

Both houses are placed on two totally independent floors

GROUND FLOOR

Covered surface **226 sq. m** (divisible if necessary)
Arcades surface **67 sq. m**
Covered veranda's surface **290 sq. m** with praying angle for the Virgin Mary

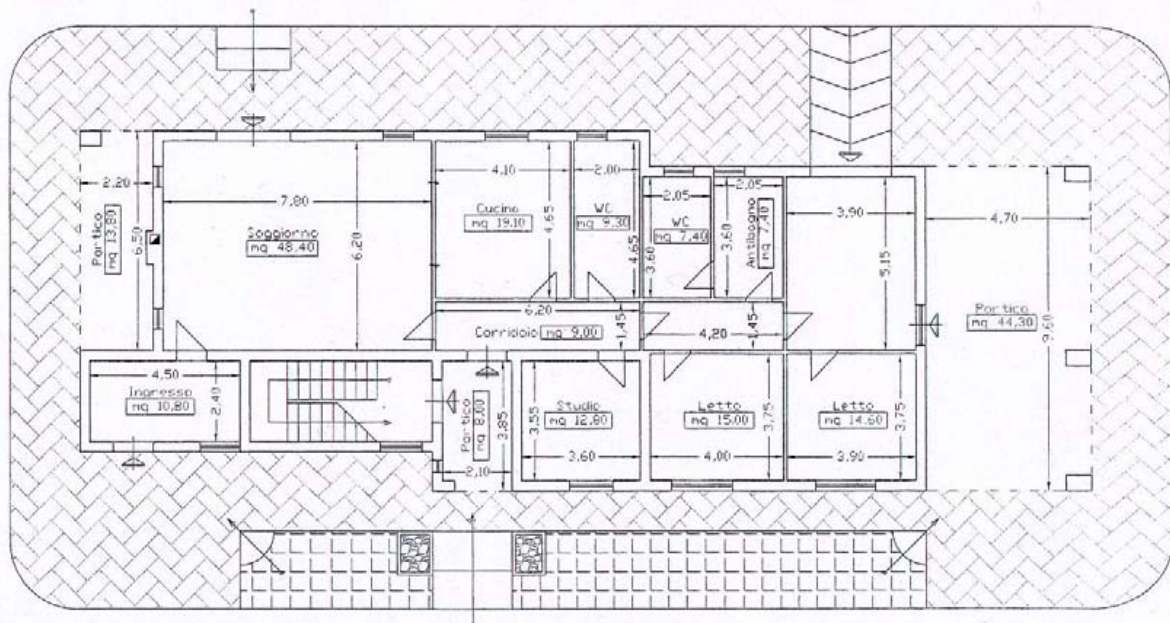
Three entrances, two bathrooms, living room, office, four rooms, chimney, armoured main door and two wall safes.

Central heating provided by great tank entirely filled with fuel (gas)

All equipments used for the construction are top quality.

For the needs of the electric energy the house is supplied by a municipal line and by an eolic plant.

A security alarm system is radio connected to the vigilance control



Piano Terra



FIRST FLOOR



Covered surface **157sq.m**

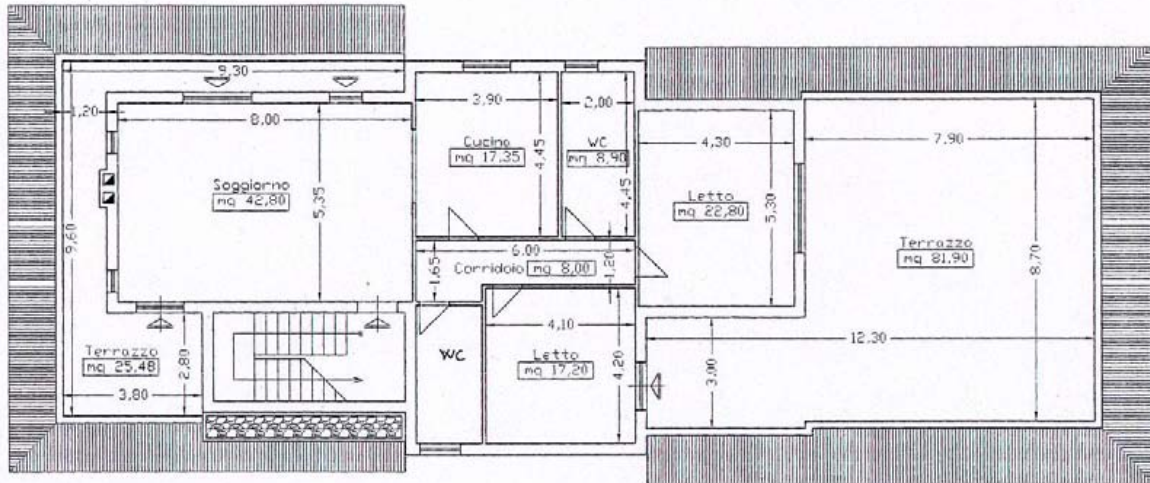
Terrace surface **125sq.m**

Armoured main entrance, living room, kitchen, two bathrooms, two rooms and a chimney
Independent central heating with floor (invisible) plant provided by great tank entirely filled with fuel (gas).

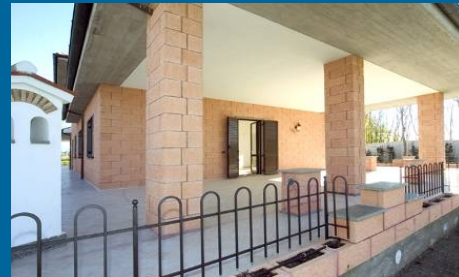
Air-conditioning plant, Alarm plant linked by radio to the vigilance control.

All equipments used for the construction are top quality.

For the needs of the electric energy the house is supplied by a municipal line and by an eolic plant.



Piano Primo





TECHNISCHE DATEN

Zwei separate Wohnungen auf zwei Stockwerken

ERDGESCHOSS

Wohnfläche **226qm** (bei Bedarf aufteilbar)
Bogengang **67qm**
Überdachte Veranda **290qm** mit einer der Madonna geweihten Ädikula

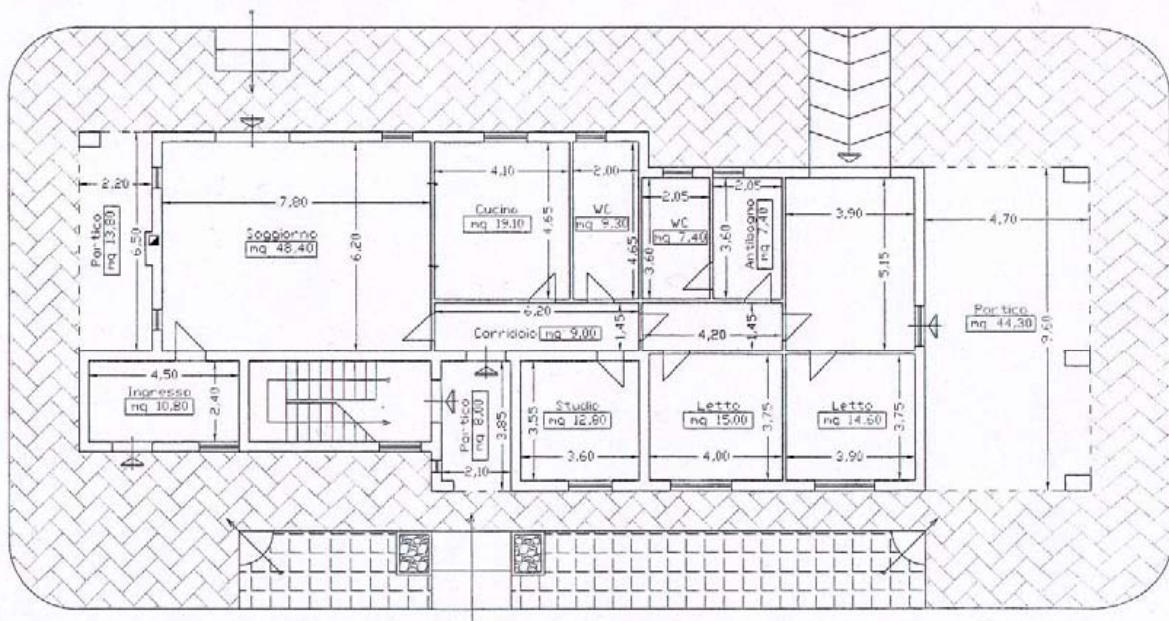
Drei Eingänge, zwei Bäder, Wohnzimmer, Studio, vier Zimmer, Kamin, Sicherheitstür und zwei eingebaute Safes.

Heizung mit Gastank (inklusive Füllung)

Alle verwendeten Baumaterialien sind von höchster Qualität.

Das Objekt verfügt über eine städtische Leitung und eine Windkraftanlage für die elektrische Stromversorgung.

Alarmanlage, die über Funk mit einem Sicherheitsdienst verbunden ist.



Piano Terra



ERSTER STOCK



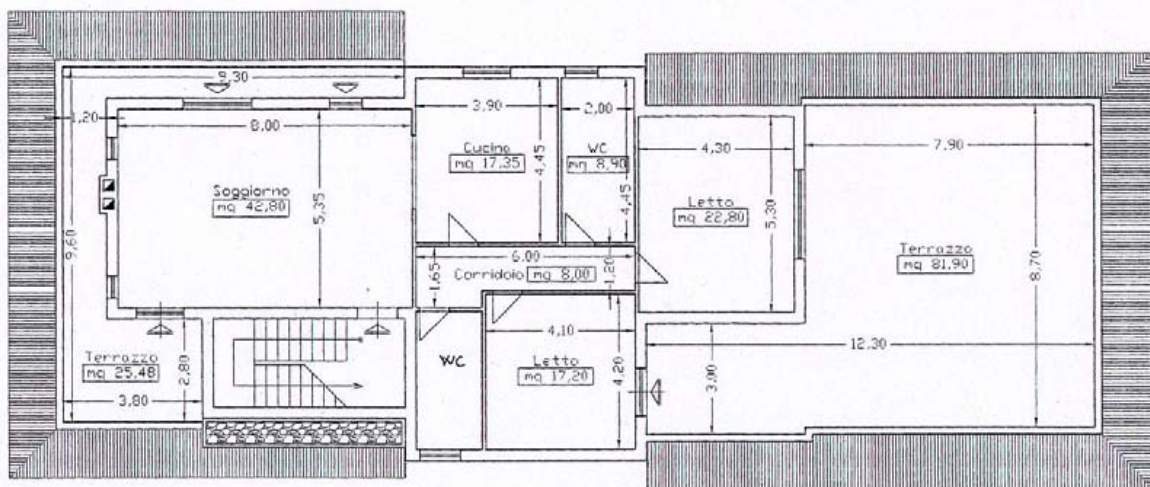
Wohnfläche **157qm**
Terrassen **125qm**

Eingang mit Sicherheitstür, Wohnzimmer, Küche, zwei Bäder, zwei Zimmer und ein Kamin
Fußbodenheizung mit Gastank (inklusive Füllung).

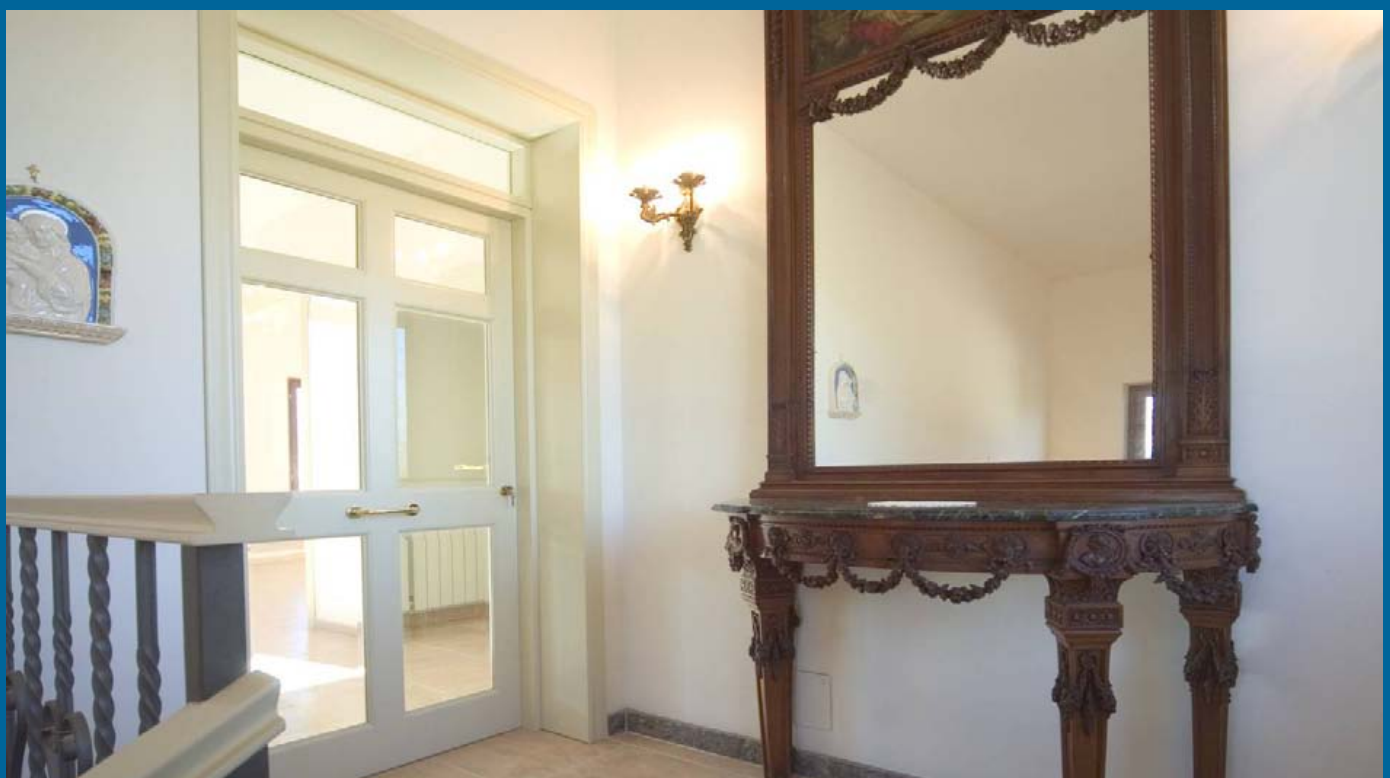
Klimaanlage und Alarmanlage, die über Funk mit einem Sicherheitsdienst verbunden ist.

Alle verwendeten Baumaterialien sind von höchster Qualität.

Das Objekt verfügt über eine städtische Leitung und eine Windkraftanlage für die elektrische Stromversorgung.



Piano Primo





IL TERRENO di entrambe le abitazioni è di 2 ettari circa interamente recintato con possibilità di divisione

CANCELLO ELETTRICO con ingresso in cemento

1000 ALBERI di noci da frutto (e legno pregiato) piantati nel 1986, **20 alberi** da frutti misti e **65 pioppi** ad alto fusto

Impianto a goccia su tutti gli alberi (4L/ora per pianta)

Impianto acqua su tutto il territorio con 35 punti acqua.

TRE POZZI D'ACQUA di cui uno indipendente utilizzato per impianto a goccia con una profondità di 100 mt.

ATTREZZATURA AGRICOLA moderna con due trattori

DUE BOX con pavimento in cemento di 15mq ciascuno

FONO BARBECUE

Superficie 12mq

Prezzo: 1.500.000,00 euro trattabili





LE TERRAIN appartenant aux deux habitations est approximativement de 2 hectares et clôturé entièrement, il est divisible si nécessaire.

PORTAIL ELECTRIQUE avec entrée en ciment

1000 ARBRES de noix à fruits (bois de prestige) plantés en 1986, 20 arbres à fruits mixtes et 65 peupliers aux troncs très hauts.

Système pour récolter les gouttes d'eau sur tous les arbres (4L/heure par arbres)
Implant d'eau sur tout le terrain avec 35 points d'eau.

TROIS PUIITS D'EAU dont un indépendant utilisé pour l'irrigation à gouttes avec une profondeur de 100mt.

EQUIPEMENT AGRICOLE moderne dont deux tracteurs.

DEUX GARAGES avec sol en ciment de 15mq chacun

AIRE À BARBECUE Superficie 12mq

PRIX: 1.500.000 €uros à négocier





THE LAND around both houses is approximately of 2 Hectares and is entirely enclosed and divisible if necessary.

ELECTRIC GATE with cement entrance.

1000 Walnut Trees (valuable wood) planted in 1986, **20 mixed Fruit Trees** and **70 very long-trunk Poplars**

A water irrigation plant is placed on every tree (4L/hour per tree)

Water Plant present all over the land with 35 water points.

Three water wells, of which one is independent used as Water drops irrigation Plant with 100mt depth.

MODERN AGRICULTURAL EQUIPMENT with two tractors

TWO 15 sq. m LOCK-UP GARAGES with cement floor

BARBECUE ZONE

Surface 12 sq.m



Das **GRUNDSTÜCK** beider Wohnungen ist etwa 2 Hektar groß, vollständig eingezäunt und aufteilbar.

ELEKTRISCHES TOR mit zementierter Einfahrt

1000 NUSSBÄUME (und Edelholzbäume), gepflanzt im Jahre 1986, **20 OBSTBÄUME** und **65 hochstämmige Pappeln**

Tropf-Bewässerungsanlage auf allen Bäumen (4l/Stunde pro Baum)

Bewässerungsanlage mit 35 Anschlüssen auf dem Gelände.

DREI BRUNNEN, davon einer für die Benutzung der Tropf-Bewässerungsanlage mit einer tiefe von 100 m.

Moderne **LANDWIRTSCHAFTLICHE GERÄTE** mit zwei Traktoren

ZWEI BOXEN mit Zementfußboden, jeweils 15qm groß.

GRILLKAMIN

Oberfläche 12qm

Preis: 1.500.000,00 Euro VB



Contatti - Contacts - Kontakt

Franco Benedetti – Tel. +39.340.6708458
frenkbenedetti@libero.it

Tommaso Benedetti - benedetti.tommaso@virgilio.it

