
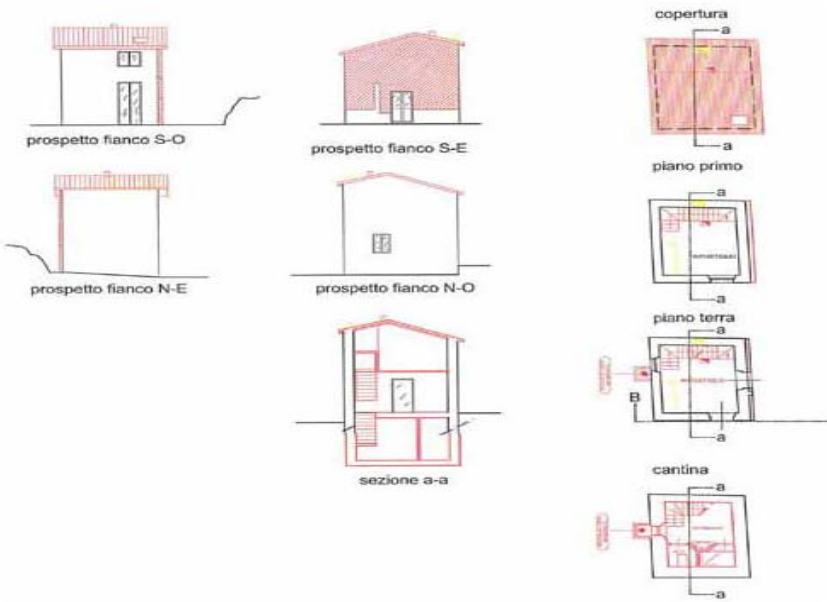


Exposé Cancellino

	Objekt	Saniertes Steinhaus (Rustico) in der Gemeinde Lucca (Ortsteil Balbano) in einem Olivetto	Fotos
1.	Adresse	55100 Nozzano (LU), Località Cancellino 2659 D, Toskana, Italien	
2.	Lageplan		
3.	Objekt	Das Steinhaus (ca. 1740 erbaut) wurde vollständig renoviert (mit Genehmigungen) und mit einem Keller versehen, zur Aufnahme von Dusche, WC, Waschbecken, etc. Das Abwassersystem wurde nach neuesten europäischen Richtlinien errichtet. Das Steinhaus verfügt über kommunales Leitungswasser der Gemeinde Massarosa und elektrischem Strom (ENEL). Die Heizung des Steinhauses verfügt über einen antiken norwegischen Ofen, der mit Schamottesteinen innen ausgelegt ist.	3.1-3.16
4.	Umgebung	Das Steinhaus liegt ca. 3,5 km von Massaciucoli entfernt; ca. 18 km zum Flughafen Pisa; ca. 15 km nach Lucca	4.1-4.4
5.	Lage		5.1-5.13
6.	Zufahrt	Die Zufahrt erfolgt von der Via Pietra a Padule über eine alte Römerstraße zum Objekt (öffentlicher Zugang, beliebte Mountainbike Strecke)	6.1-6.3
7.	Gelände	Das Gelände mit Natursteinmauern terrassiert.	5.3-5.5
8.	Grundstücksfläche A:	3885 m ² (Vermessungsergebnis liegt vor); ca. 120 Olivenbäume	
9.	Grundstücksfläche B:	9530 m ² (Vermessungsergebnis liegt vor) ; ca. 170 Olivenbäume und sonstige (Frucht-) Bäume	
10.	Zaun	Das Grundstück B ist vollständig mit einem Kastanienholzzaun (ca. 1,6 Meter hoch) eingezäunt. Es besteht ein breites zweiflügeliges Zufahrtstor und mehrere einflügelige Tore aus Eichenholz. Die Torpfosten bestehen aus Stahl.	10.1-10.4
11.	Entstehungsgeschichte	Die Entstehungsgeschichte des Objektes mit den beiden Grundstücken finden Sie in dem Buch "Italien, zweite Heimat" ein Toskana-Tagebuch unter: Italien, meine zweite Heimat . In diesem Buch ist auch der Olivenbaumbestand detailliert erfasst.	
12.	Steinhaus innen	Das Steinhaus hat eine Fläche von ca. 60 m ² auf 3 Ebenen.	
12.1	Küche	Die Einbauküche wurde in der Werkstatt von Lorenzo Pacini hergestellt und original bemalt. Der original norwegische Kaminofen beheizt das gesamte Haus.	12.1
12.2	Schlafbereich	Ausziehbares Doppelbett (de Sede) 2,2 x 2,2 Meter, Einbauschränke aus der Werkstatt von Lorenzo Pacini , antiker Bücherschrank	12.2
12.3	Bad	Dusche, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Einbauschränke	12.3
13.	Auslegung	erdbebensichere Auslegung: Das gesamte Gebäude musste bei der Restaurierung erdbebensicher ausgelegt werden, obwohl das Erdbebengutachten eine äußerst geringe Klassifizierung aufweist. Sämtliche Wände sind auf der Innenseite mit Stahldrahtgittern versehen, die mit Ankerschrauben in die Natursteinwände eingebunden wurden. Anschließend wurde diese Konstruktion verputzt.	

Exposé Cancellino

Objekt	Saniertes Steinhaus (Rustico) in der Gemeinde Lucca (Ortsteil Balbano) in einem Olivetto	Fotos
14. Grundriss Pläne		
15. Wasser	Das Steinhaus und mehrere andere Wasserstellen auf dem Grundstück sind an das kommunale Wassernetz angeschlossen. Über ein Pumpenhaus wird das Wasser verteilt (Höhenunterschied etwa 60 Meter)	35.6
16. Elektrizität	Das Steinhaus und die übrigen Objekte sind an das elektrische Netzwerk der Enel angeschlossen.	
17. Fernsehen	TV-Anschlüsse (Satellit) im Schlafzimmer vorhanden. Handy-Empfang ist gegeben.	
18. Fenster und Türen	Die Fenster und Türen sind aus Kastanienholz mit toskanischer Schließvorrichtung errichtet und mit Isolierverglasung versehen.	12.1
19. Fußböden	Die Fußböden sind aus antiken Cottoplatten (Kellergeschoss und Paterre). Im Schlafbereich befindet sich ein massiver Kastanienboden.	12.1
20. Treppen	Die Treppe, die in das Kellergeschoss führt, ist aus antiken Cottoplatten gefertigt und die Treppe, die in das Obergeschoss führt, ist aus Kastanienholz.	12.1+ 12.3
21. Kapitelle	Die Kapitelle sind aus Carraramarmor gefertigt. Sie sind Kopien eines Kapitells das in Massaciucoli ausgegraben wurde und sich dort im Museum befindet.	27.4
22. Stahlgitter	sämtliche Fenster und Türen sind mit Stahlgitter versehen.	3.10+ 3.13
23. Schließung	Für das Objekt ist nur ein Zentralschlüssel erforderlich. Die Türen der Nebengebäude sind zusätzlich mit technischen Schließvorrichtungen versehen und dadurch speziell gegen Einbruch gesichert.	
24. Zisterne	Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Zisternen die das Regenwasser auffangen und zur Bewässerung des Grundstückes dienen.	3.14
25. Bepflanzung	Grundstück A: ca. 120 Olivenbäume (Alter über 250 Jahre) Grundstück B: ca. 170 Olivenbäume (Alter ca. 40 – 50 Jahre: Aufforstung nach einem Brand) Auf dem Grundstück B befinden sich z.B. Zitronen- / Orangensträucher, Eukalyptusbäume, Äpfel-, Birnen und Aprikosenbäume, Judasbaum, Bananen- und Lavendelsträucher, Palmen, Pinien, Zypressen und Zierapfelbaum	25.1- 25.15
26. Feuerstelle	Oberhalb des Steinhauses befindet sich eine Feuerstelle aus nicht rostendem schwedischen Spezialstahl, bestehend aus einer großen Schale und mehreren Eichenholzsitzen.	26.1
27. Gestaltung	Auf dem Gelände finden sich verschiedene Gestaltungselemente, zum Teil von Künstlern wie Egon Stöckle (Bronzeplastiken), Hans Beisser (Gemälde) und Stefan Ebner (Steinmetzarbeiten).	27.1- 27.22
28. Bouleplatz	Unterhalb des Geräteschuppens befindet sich ein Bouleplatz (ca. 3 x 12,5 m)	28.1- 28.3
29. Marmorbänke	Am Steinhaus außen und im Gelände finden sich Carraramarmor-Steinbänke mit Marmoreinlegetisch	29.1- 29.10
30. Grotten	Auf dem Gelände befinden sich insgesamt 5 Grotten.	30.1- 30.6
31. Granittröge	Auf dem Gelände befinden sich große alte Granittröge	27.17- 27.19
32. Hängematte	Für die Hängematte auf der Ebene des Steinhauses stehen zwei Stahlpfosten; daneben befindet sich ein Sandkasten	3.16
33. Kräutergarten	Auf der Ebene des Steinhauses befindet sich ein Kräutergarten aus Natursteinen mit Wasseranschluss und einer Arbeitsplatte.	25.10+ 25.11

Exposé Cancellino

	Objekt	Saniertes Steinhaus (Rustico) in der Gemeinde Lucca (Ortsteil Balbano) in einem Olivetto	Fotos
34.	Marmorwanne	Vor dem Steinhaus befindet sich eine Carrarmarmorwanne mit Ausblick über den Massaciuccoli- See	34.1- 34.6
35.	Nebengebäude	Auf den Grundstücken befinden sich verschiedene Nebengebäude.	
35.1	Geräteschuppen	Oberhalb des Steinhauses befindet sich ein aus Lerchenholz erbauter Geräteschuppen (ca. 2,5 x 5 Meter) mit begrüntem Dach und Fußboden aus Eiche. Darin befindet sich eine hölzerne Werkbank.	35.1
35.2	Olivenholzlagerplatz	Auf der Ostseite des Steinhauses befindet sich ein überdachtes Olivenholzlager mit Brennholz für den norwegischen Ofen	35.2
35.3	Werkzeuglager	Auf halber Höhe des Zugangs zum Steinhaus befindet sich ein überdachtes Werkzeuglager mit Metallschüben.	35.3
35.4	Maschinengerätehaus	Auf dem Grundstück A befindet sich ein Maschinengerätehaus, indem im wesentlichen die Erntevorrichtungen für die Olivenernte und Maschinen aufbewahrt werden. Dieses Objekt wurde beim Erwerb dieses Grundstücks durch den Verkäufer vor ca. 11 Jahre mit erworben. In bzw. an diesem Objekt ist ein Wasser und Stromanschluss vorhanden.	35.4
35.5	Werkstätte und Weinlager	In den Berg hinein ist eine Werkstätte von der ein Weinlager abzweigt, das mit Marmor gefliest ist.	35.5
35.6	Pumpenhaus	Das Pumpenhaus befindet sich am Ende des schmalen Grundstücks A. Die Wasserleitung verläuft ausschließlich auf eigenem Grund, so dass eine Grunddienstbarkeit nicht erforderlich war.	35.6
35.7	Unterstand	Der Unterstand für das Raupenfahrzeug schützt dieses vor Witterungseinflüssen.	35.7
36.	Olivenernte	Die Details der Olivenernte können Sie auch dem Buch: Italien, meine zweite Heimat entnehmen.	36.1- 36.5
37.	Maschinen	Der Käufer kann den vorhandenen Maschinenpark übernehmen	
38.	Optionen	Bewegliche Gegenstände im Haus können nach Absprache mit dem Verkäufer erworben werden.	
39.	Kaufpreis	220.000,00 EUR	
40.	Kosten des Erwerbs	Sämtliche Kosten des Erwerbs (z.B. Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Kosten der Grundbucheintragung, Maklerkosten) trägt der Käufer.	
41.	Verfügbarkeit	Das Objekt ist sofort verfügbar.	
42.	Eigentümer	Rechtsanwalt Viktor Foerster Rathenaustraße 11a 91052 Erlangen Deutschland Telefon: 0049 / 9131 / 938320 Mobil: 0049 / 160/ 90652201	
43.	Angebote	fr@fr-lawfirm.de	

Fotodokumentation

3. Steinhaus
(außen)

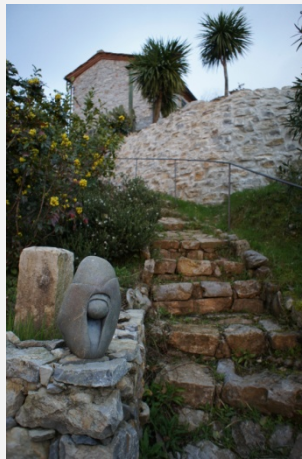
3.1



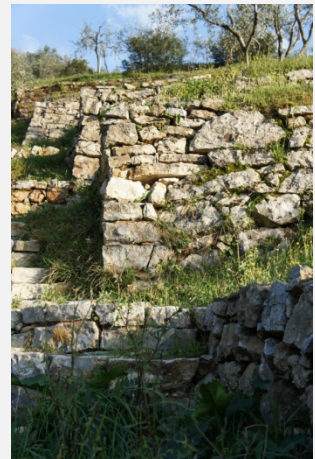
3.2



3.3



3.4



3.5



3.6



3.7



3.8



3.9



3.10



3.11



3.12



3.13



3.14 (Zisterne vor Vermauerung)



3.15 (Ostseite)

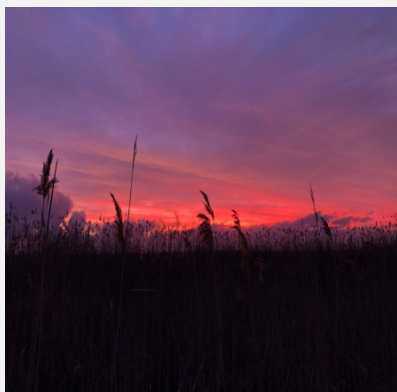


3.16

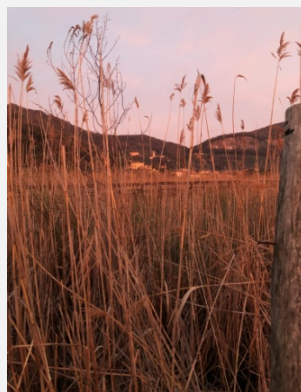


4. Umgebung

4.1



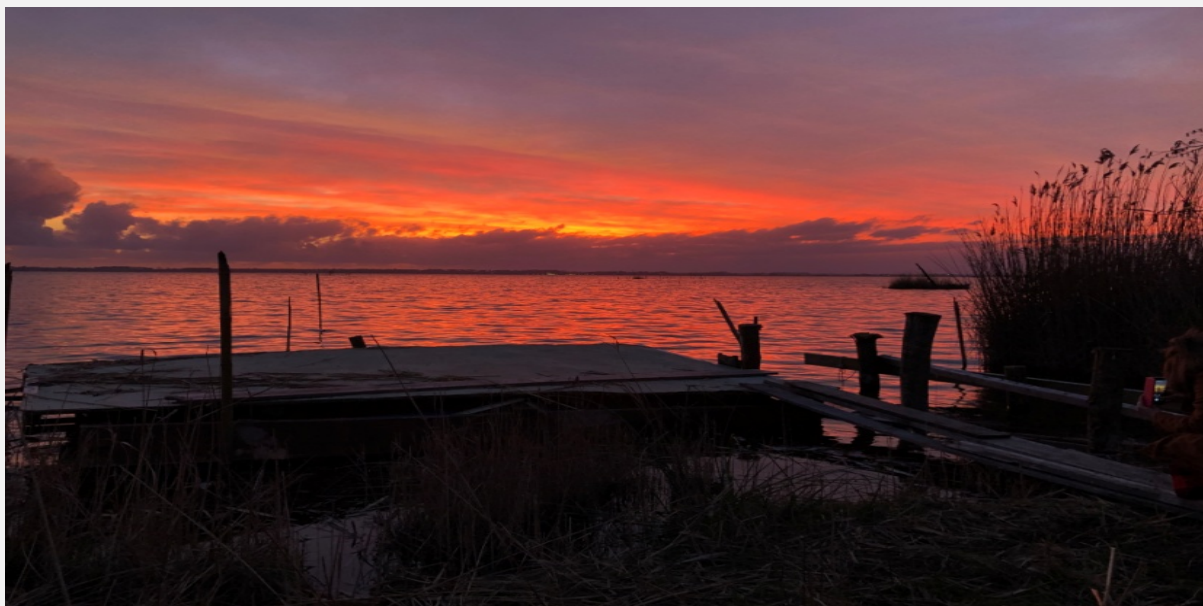
4.2



4.3



4.4



5. Lage

5.1



5.2



5.3



5.4



5.5



5.6



5.7



5.8



5.9



5.10



5.11



5.12



5.13



6. Zufahrt

6.1



6.2



6.3



10 Zaun

10.1



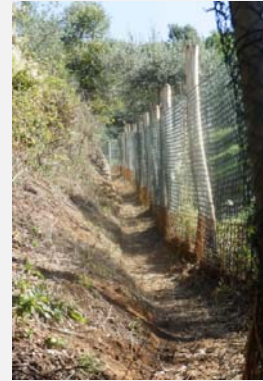
10.2



10.3



10.4



12 Steinhaus 12.1 (Küche)
(innen)



12.2 (Schlafbereich)



12.3 (Bad)



25 Bepflanzung

25.1



25.2



25.3



25.4



25.5



25.6



25.7



25.8



25.9



25.10



25.11



25.12



25.13



25.14



25.15



26 Feuerstelle



27 Gestaltung

27.1



27.2



27.3



27.4



27.5



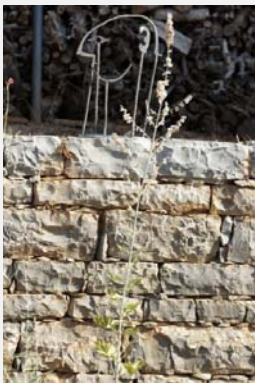
27.6



27.7



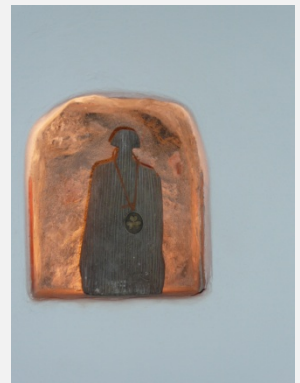
27.8



27.9



27.10



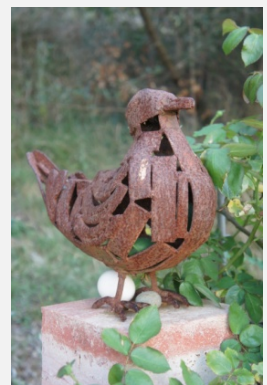
27.11



27.12



27.13



27.14



27.15



27.16



27.17



27.18



27.19



27.20



27.21



27.22



27.23(Aufang zum Schlafraum)

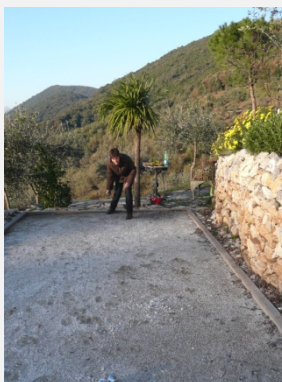


28 Bouleplatz

28.1



28.2



28.3



29 Bänke

29.1



29.2



29.3



29.4



29.5



29.6



29.7



29.8



29.9



29.10



30 Grotten

30.1



30.2



30.3



30.4



30.5



30.6



34
Marmor-
wanne

34.1



34.2



34.3



34.4



34.5



34.6



35 Nebengebäude

35.1 (Geräteschuppen)



35.2 (Olivenholzlagerplatz)



35.3 (Werkzeuglager)



35.4 (Maschinengerätehaus)



35.5 (Werkstätte / Weinlager)



35.6 (Pumpenhaus)



35.7 (Unterstand Raupenfahrzeug)



36
Olivenern-
te

36.1



36.2



36.3



36.4



36.5

