

# Dom z ogrodem w Gerano, 40 km od Rzym, sprzedaż.

Dom na sprzedaż - Gerano, Włochy

cena **1 400 000** zł

liczba pokoi: **5**

pow. całkowita: **150,00**  
**m<sup>2</sup>**

pow. działki: **4 000,00**  
**m<sup>2</sup>**



Samowystarczalna Rezydencja w Sercu Italii - Twój Bezpieczny Azyl 40 km od Rzymu

Marzysz o ucieczce od wielkomiejskiego zgiełku i stworzeniu własnego, niezależnego miejsca na ziemi? Ta wyjątkowa posiadłość w malowniczym regionie Lacjum (Gerano) to coś więcej niż dom. To luksusowa, w pełni samowystarczalna rezydencja, która zapewnia absolutne bezpieczeństwo, spokój i niezależność w każdych czasach, nie rezygnując z bliskości europejskiej metropolii.

Zaledwie 2 godziny lotu z Polski dzielą Cię od prywatnego raju na ziemi, gdzie czas płynie wolniej, a zachody słońca zapierają dech w piersiach.

Kluczowe Atuty Posiadłości

Bezpieczna i samowystarczalna: Własny zbiornik na deszczówkę (64 000 l), system solarny, alternatywne źródła ogrzewania i bogaty ogród.

Idealna lokalizacja: 40 km od Rzymu (30 min autostradą A-24), 15 minut od historycznego Tivoli, 600 m n.p.m.

Mikroklimat: Naturalna osłona gór chroni przed wiatrami i burzami, a letnia bryza zapewnia komfort nawet przy 35°C.

Potencjał biznesowy: 4000 m<sup>2</sup> działki z gajem oliwnym pozwala na prowadzenie agroturystyki, upraw bio lub budowę basenu.

Najwyższa jakość: Wykończenie naturalnym marmurem, granitem, mahoniem i drewnem kasztanowym.

## Przestrzeń i Komfort: Dwa Niezależne Domy

Posiadłość oferuje łącznie 5 pokoi, 3 łazienki oraz 2 kuchnie, rozmieszczone w dwóch w pełni wyposażonych budynkach:

### 1. Ekologiczny Dom Główny (ok. 120 m<sup>2</sup>)

Ceglany, perfekcyjnie ocieplony i tani w utrzymaniu budynek, gwarantujący pełną autonomię.

Parter: Przestronny salon (30 m<sup>2</sup>), funkcjonalna kuchnia, przedpokój, łazienka oraz klimatyczna weranda w modrzewiowej boazerii. Weranda wyposażona jest w kominek z płaszczem wodnym oraz chowaną w ścianie, kutą stalową kratę bezpieczeństwa.

Piętro: Komfortowa sypialnia oraz luksusowy pokój kąpielowy wykończony w granicie i mozaice. Z piętra wyjdiesz na spektakularny, 36-metrowy taras z widokiem na panoramę Lacjum i historyczne miasteczka.

### 2. Domek Gościnny / Biznesowy (28 m<sup>2</sup>)

Niezależny salon z aneksem kuchennym i łazienką, idealny dla gości lub pod wynajem komercyjny. Wnętrze zdobi nowy drewniany dach z belkami kasztanowymi i portugalską dachówką. Budynek posiada możliwość rozbudowy.

## Zaplecze Techniczne i Samowystarczalność

Infrastruktura techniczna została przemyślana tak, aby dom mógł funkcjonować niezależnie od zewnętrznych zawirowań:

Izolacja termiczna: Ściany ocieplone utwardzonym styropianem (7 cm), podłogi izolowane pod ogrzewanie podłogowe, dach pokryty specjalną pianką izolującą przed letnim upałem. Newralgiczne punkty chronią nowe okna mahoniowe z solidnymi okiennicami.

Niezależność wodna i grzewcza: Zbiornik na ciepłą wodę (300 l) zasilany z kolektorów słonecznych i kominka. Ogrzewanie podłogowe i kaloryferowe (gazowe z butli 1000 l lub kominkowe). Automatyczny system nawadniania ogrodu z ogromnego zbiornika deszczówki.

Gospodarstwo ekologiczne: Działka obsadzona owocującym gajem oliwnym, figami, sosnami oraz drzewami tlenowymi. Nowoczesny, bezobsługowy system 3 szamb dyspersyjnych dostosowany do górskiego terenu.

Budynki dodatkowe: Przestronny garaż (64 m<sup>2</sup>) oraz funkcjonalny magazyn (15 m<sup>2</sup>).

## Lokalizacja i Styl Życia

Rezydencja leży zaledwie 2 minuty jazdy od urokliwego miasteczka Gerano (prawa miejskie od 1300 roku), które zapewnia pełną infrastrukturę: szkoły, bank, pocztę oraz lokalne ryneczki ze świeżą włoską żywnością.

Okolica zachwyca bliskością natury i kultury:

Tivoli (15 min): Trzy antyczne ogrody wpisane na listę UNESCO oraz uzdrowiskowe wody termalne.

Aktywność cały rok: Dolina Valle dell'Aniene (kajaki, rafting, tenis, wędkarstwo) oraz bliskość Parku Narodowego Monti Simbruini z ośrodkiem narciarskim Monte Livata.

Szybki dojazd: Bezproblemowe połączenia lotnicze z Warszawy, Poznania, Katowic, Berlina do Rzymu, a stamtąd wygodny dojazd autostradą lub koleją (stacja Cotral).

## Informacje Finansowe

Cena ofertowa: 1 400 000,00 PLN

Status prawny: Pełna własność, gotowy do transakcji.

Cena do negocjacji.

Koszty podatkowe zakupu nieruchomości we WłoszechTgQPHd[] zależą od tego, czy kupujący zarejestruje ją jako swoją główną rezydencję ( Prima CasaTgQPHd[] ), czy jako dom wakacyjny/inwestycyjny ( Seconda CasaTgQPHd[] ). Poniżej znajduje się zestawienie podatków zakupu (od osoby prywatnej) oraz kosztów rocznych

Zainwestuj w przyszłość, zdrowie i bezpieczeństwo swoje oraz swoich bliskich. Ta rezydencja to gotowy scenariusz na szczęśliwe życie we Włoszech.

Zapraszamy do kontaktu i osobistej prezentacji posiadłości.

TgQPHd[] English Version of the Property Description

Self-Sustaining Estate Near Rome - Your Secure Haven for Special TimesTgQPHd[]

Are you dreaming of escaping the fast-paced city life and securing your own independent piece of paradise in sunny Italy? This exceptional estate in the picturesque region of Lazio (Gerano) is far more than just a home. It is a luxurious, fully self-sustaining residenceTgQPHd[] designed to provide absolute security, peace, and autonomy in uncertain times—all while remaining remarkably close to a major European capital.TgQPHd[]

Located just a 2-hour flight from major European hubs, this private paradise offers a lifestyle where time slows down and Mediterranean sunsets take your breath away.TgQPHd[]

TgQPHd[]

Key Highlights of the PropertyTgQPHd[]

Secure & Self-Sustaining:TgQPHd[] Equipped with a massive 64,000-liter rainwater harvesting tank, a solar thermal system, alternative heating sources, and an abundant organic garden.TgQPHd[]TgQPHd[]

Prime Location:TgQPHd[] Just 40 km from Rome (a 30-minute drive via the A-24 highway) and 15 minutes from the UNESCO heritage town of Tivoli.TgQPHd[]TgQPHd[]

Microclimate Advantage:TgQPHd[] Perched at 600 meters above sea level, the estate is naturally shielded by mountains from harsh winds and storms. A light, refreshing mountain breeze ensures perfect comfort even during 35°C summer days.TgQPHd[]TgQPHd[]

Investment Potential:TgQPHd[] 4,000 m<sup>2</sup> of land featuring a mature olive grove, ideal for eco-tourism, organic farming, or adding a swimming pool.TgQPHd[]TgQPHd[]

Premium Craftsmanship:TgQPHd[] Built and finished with top-tier natural materials, including marble, granite, mahogany, and chestnut wood.TgQPHd[]TgQPHd[]

TgQPHd[]

TgQPHd[]

Space & Comfort: Two Independent ResidencesTgQPHd[]

The estate features a total of 5 rooms, 3 bathrooms, and 2 kitchens divided across two fully equipped, low-maintenance buildings:TgQPHd[]

TgQPHd[]

1. Eco-Friendly Main House (approx. 120 m<sup>2</sup>)TgQPHd[]

A beautifully insulated brick home designed for energy efficiency and year-round comfort.TgQPHd[]

**Ground Floor:** Features a spacious 30 m<sup>2</sup> living room leading into the kitchen, a hallway, a bathroom with a shower, and a cozy veranda wrapped in larch wood paneling. The veranda boasts a fully automated water-jacket fireplace connected to the central heating system, secured by a custom wrought-iron security gate that retracts into the wall.

**First Floor:** Comprises a large master bedroom and a meticulously finished bathroom detailed in granite and mosaic tiles. The floor opens up to a spectacular 36 m<sup>2</sup> panoramic terrace, offering sweeping views over the Lazio countryside and neighboring historical hilltop towns.

**2. Guest / Business Cottage (28 m<sup>2</sup>)**

A fully independent studio featuring a living area with a kitchenette and a private bathroom. It showcases a brand-new exposed chestnut beam ceiling covered with authentic Portuguese tiles. This cottage offers great potential for commercial holiday rentals or further expansion.

**Technical Specifications & Autonomy**

Every aspect of this estate has been engineered for maximum self-reliance:

**Advanced Insulation:** The main house is wrapped in 7 cm hardened polystyrene insulation, the floors are insulated to support the underfloor heating system, and the roof is lined with specialized foam to prevent summer heat penetration. Premium mahogany windows with traditional wooden shutters provide excellent thermal sealing.

**Water & Heating Independence:** A 300-liter hot water tank is powered simultaneously by solar collectors and the water-jacket fireplace. The home features dual autonomous underfloor and radiator heating systems (powered by gas via a 1,000L tank or wood). The garden features a fully automated irrigation system connected to the 64,000-liter rainwater tank.

**Organic Agriculture:** The 4,000 m<sup>2</sup> plot is beautifully landscaped and planted with an active olive grove, figs, pine trees, Paulownia (oxygen) trees, and organic vegetables. Waste management is handled by 3 newly installed, completely autonomous dispersion septic tanks perfectly adapted for mountainous terrain.

**Additional Buildings:** Includes a spacious 64 m<sup>2</sup> garage and a secure 15 m<sup>2</sup> storage warehouse.

**Location, Infrastructure, and Lifestyle**

The estate is located just a 2-minute drive from the historic town of Gerano (granted town privileges in 1300), offering full local amenities including primary and secondary schools, a post office, a bank, and traditional markets stocked with fresh local Italian produce.

The surrounding area is a haven for culture and outdoor activities:

**Tivoli (15 mins):** Home to three ancient gardens inscribed on the UNESCO World Heritage list, alongside world-famous thermal springs.

**Year-Round Recreation:** The nearby Valle dell'Aniene offers year-round sports including kayaking, rafting, tennis, and fishing. The stunning Monti Simbruini National Park features winter skiing at Monte Livata.

**Seamless Travel:** Accessible via Rome's international airports with quick highway connections or via the Cotral rail link from Castel Madama.

**Financial Overview**

**Asking Price:** 1,400,000.00 PLN (approx. €325,000 / \$350,000 depending on current exchange rates)

Legal Status:TgQPHd|[] Full ownership, ready for immediate transaction.TgQPHd|[]TgQPHd|[]

Price is negotiable.TgQPHd|[] TgQPHd|[]TgQPHd|[]

TgQPHd|[]

Invest in your future, your health, and your peace of mind. This estate is a turnkey sanctuary for a secure and beautiful life in Italy.TgQPHd|[]

Contact us today to arrange a private viewing.TgQPHd|[] TgQPHd|[]If you'd like, let me know:TgQPHd|[]TgQPHd|[]TgQPHd|[]

TgQPHd|[]

Ewa Syrenicz-Tryburska

tel. 793 523 338

Jesteśmy do Państwa dyspozycji telefonicznie, mailowo i w siedzibie firmy. Jestem też franczyzobiorcą marki PRONOVO, która jest znanym franczyzodawcą na rynku nieruchomości, a dzięki swojemu 20- letniemu doświadczeniu oferuje najwyższą jakość usług. Dysponujemy szerokim zapleczem w postaci wiedzy i doświadczenia naszych agentów, pomocy prawnej oraz kompleksowej obsługi biura. Pozwala nam to zapewnić naszym klientom korzystne i bezpieczne transakcje. Gwarantuję pełne zaangażowanie przy współpracy z Państwem.


Przy transakcji zakupu zapewniamy obsługę i pomoc oraz dzięki współpracy z 22 Bankami, pomagam w negocjowaniu jak najniższej raty oraz uzyskaniu bankowego kredytu na zakup, budowę lub remont nieruchomości. Informacje dotyczące nieruchomości zostały sporządzone na podstawie oświadczeń i nie są ofertą w rozumieniu przepisów prawa, mają charakter wyłącznie informacyjny i mogą podlegać aktualizacji, zalecamy ich osobistą weryfikację. Wszystkie teksty, rysunki, zdjęcia oraz wszystkie inne informacje opublikowane na niniejszych stronach podlegają prawom autorskim Nieruchomości Ewa Syrenicz-Tryburska . Wszelkie kopiowanie, dystrybucja, elektroniczne przetwarzanie oraz przesyłanie zawartości bez zezwolenia zabronione. Wszelkie prawa zastrzeżone.

"/Niniejsza propozycja nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, lecz ma charakter informacyjny zalecamy jej weryfikację."/

Pośrednik odpowiedzialny zawodowo za wykonanie umowy pośrednictwa: Ewa Syrenicz-Tryburska (licencja nr: 20576)

Oferta wysłana z systemu Galactica Virgo

## informacje ogólne

Symbol	PROP-DS-676-6	Rodzaj rynku	WTÓRNY
Liczba pokoi	5	Powierzchnia całkowita	150, 00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia działki	4 000, 00 m <sup>2</sup>	Rok budowy	1975
Ilość pięter	1	Standard	BARDZO WYSOKI STANDARD
Cena 	1 400 000, 00 PLN		

## wyposażenie

Umeblowanie	PEŁNE
-------------	-------

## informacje dodatkowe

---

Liczba łazienek

3

Taras



## instalacje

---

Internet



Energia elektryczna



Podłączony gaz



więcej ofert na stronie [www.dobryadres.pl](http://www.dobryadres.pl)