

VILLA ROZZALUPI

**Autentisk italiensk landidyl
i hjertet af Toscana**



**Ferieboliger i luksuskompleks
udviklet til feriefonde og foreninger**



VELKOMMEN TIL VILLA ROZZALUPI

-en sikker investering

Drømmer jeres feriefond eller forening om en solid investering i udlandet?

Så har I nu en unik mulighed for at blive ejer af en luksuriøs lejlighed i et smukt restaureret kompleks, Villa Rozzalupi.

Ejendommen kombinerer autentisk italiensk charme med moderne komfort og tilbyder perfekte rammer for unikke ferieoplevelser for enhver smag.

BELIGGENHED



Beliggende i den historiske Firenze provins, tæt på de to landsbyer Vinci og Cerreto Guidi, omgivet af vingårde, olivenlunde og grønne bakker, byder Rozzalupi på den perfekte kombination af rolig, toscansk landidyl og bekvem nærhed til alle nødvendigheder og attraktioner.

Med et stoppested på hovedvejen, lige ved indkørslen til ejendommen, er der rigtig gode busforbindelser til de omkringliggende landsbyer, samt til togstationen i Empoli, hvorfra der er mange daglige togforbindelser til Siena, Pisa, Firenze m.m. Byen Lazzeretto ligger i gåafstand til ejendommen.

Fra togstationerne i Pisa og Firenze er der forbindelse til byens respektive lufthavn via letbane. Man kan køre til begge lufthavne på mindre end en time.

Villa Rozzalupis beliggenhed er, med den nære og nemme adgang til kulturbyer, gourmetoplevelser og naturskønne aktiviteter, det ideelle udgangspunkt for gæster, der ønsker at have mange muligheder og søger en autentisk oplevelse i hjertet af Toscana.



OM EJENDOMMEN

Italiensk charme - dansk komfort

Ejendommen består af en totalrenoveret villa i typisk toscansk byggestil med i alt fem lejligheder, som hver især har enten tre eller fire rummelige soveværelser. Hver bolig har desuden et hyggeligt opholdsrum med stue, spiseplads og et åbent køkken.

Alle lejligheder har privat have med terrasse, så jeres gæster har mulighed for at nyde deres måltider eller et glas lokal vin udendørs. Endvidere er der en flot fælles have med stor swimmingpool, som er opvarmet i perioden 1. april - 1. november. Den autentiske toscanske stil med velbevarede arkitektoniske detaljer, som høje lofter, fritlagte loftsbjælker og terracottagulve, garanterer den italienske charme.

Der er mulighed for personlig tilpasning og medbestemmelse i forbindelse med renoveringen, bl.a. i forhold til farve- og materialevalg til køkken og badeværelser. Vores mangeårige erfaring med istandsættelser af toscanske landejendomme, samt vores store netværk af samarbejdspartnere, bestående af dygtige håndværkere og specialister, er garanti for smukke, funktionelle boliger i høj kvalitet.

Vi imødekommer desuden ønsker om tilkøb af specialløsninger og kan tilbyde kyndig assistance i forbindelse med indretning og indkøb af interiør.

Kvalitetsmaterialer og bæredygtighed

Villa Rozzalupi er allerede i god stand, men hver lejlighed vil gennemgå yderligere istandsættelse for at sikre at boligerne lever op til feriegæsternes krav til moderne bekvemmeligheder.

Vi sætter funktionalitet og æstetik i højsædet, og indretningen er således udført med henblik på både praktiske løsninger og en stilfuld, afslappende atmosfære.

Vi rådgiver jer gerne i forbindelse med valg og indkøb af køkken til lejlighederne, og har et tæt samarbejde med køkkenfirmaet Asso Cucine, som laver lækre, skræddersyede snedkerkøkkener i høj kvalitet til fordelagtige priser.

Vi har fokus på bæredygtighed og ansvarligt forbrug, og ønsker at ejendommen fremstår attraktiv for miljøbevidste gæster og investorer.

For at reducere energiforbruget, bliver der således installeret solpaneler og batteri, så poolen kan opvarmes med grøn energi.

Hver bolig har desuden privat parkeringsplads med ladestander til elbil.





NÆROMRÅDET

En af de store fordele ved at eje en feriebolig i Villa Rozzalupi, er den nemme adgang til det bedste af Toscanas udvalg af restauranter, indkøbsmuligheder og spændende oplevelser – ofte i gåafstand.

Her er blot et lille udvalg af de mange tilbud, der er i nærområdet:

Spisesteder

- Enoteca Bonfanti Ristorante (2 km) – Vinbar og toscanske specialiteter
- Borgo La Casetta (2 km) – Hyggelig, rustik italiensk mad
- Osteria di Golpaja - Villa Petriolo (4 km) – Gårdbaseret gourmetoplevelse

Kaffebarer, cafeer og pizzeriaer

- Caffineria Food & Drink (1,5 km) Kaffebar og café
- Circolo di Lazzeretto (1 km) byens "social club" hvor man både kan få kaffe, is, drinks og pizza - en meget autentisk oplevelse hvor man møder de lokale

Indkøb

- I Lazzeretto (1 km) ligger en lille købmand med de vigtigste fornødenheder
- Større supermarkeder findes i Lamporecchio (1,5) og Cerreto Guidi (2 km)
- Ugentlige markeder med friske råvarer, specialiteter mm. findes i alle landsbyer i området, hele året rundt. I Lazzeretto er der marked hver onsdag kl. 8-13

Kultur & Seværdigheder

- Leonardo da Vinci-museet, Vinci (8 km) – Historie og innovation
- Festa dell'Unicorno, Vinci (8 km) imponerende cosplay festival i Juli måned
- Villa Medicea di Ceretto Guidi (5 km) Én ud af 12 villaer i Toscana, der tilhørte den berømte Medici familie - tilsammen udgør de et punkt på Unescos Verdensarvsliste

Aktiv ferie og strand

- Golf Bellosguardo Vinci (8 km) – Smuk 9-hullers bane
- Tennis & Paddle i Vinci (8 km) – Moderne sportsfaciliteter
- Equiturismo Isola Verde i Cerreto Guidi (6 km) – Hesteudlejning og rideture
- Viareggio-kysten (60 km) – Perfekt til en dagstur til havet

Transport & Tilgængelighed

- Pisa Lufthavn (50 km) – Direkte forbindelser til Danmark
- Firenze Lufthavn (45 km) – Forbindelse til hele Europa
- Boligna Lufthavn (135 km) - Direkte forbindelser til Danmark
- Uanset om man kører i egen bil eller fra en af lufthavnene, er tilkørselsforholdene gode til Villa Rozzalupi



Vi anbefaler

Capezzana Vinsantaia

Carmignano

Capezzana producerer en af Toscanas fineste Vinsanto, en sød dessertvin fremstillet af tørrede druer, lagret i årevis for en rig og kompleks smag. Lad dig ikke snyde for at prøve den klassiske kombination med de originale cantucci fra Antonio Mattei, opfundet i Prato i 1858.



Frantoio Ancillotti

Cerretto Guidi

Besøg den lokale, økologiske olivenolieproducent, blot 2 km fra Villa Rozzalupi. Oplev hvordan de gyldne dråber bliver fremstillet på traditionel vis i en gammel stenpresse, og smag på det færdige produkt.



Trøffelfestival og -jagt

San Miniato

San Miniato er kendt for sine hvide trøfler og huser en af Italiens bedste trøffelfestivaler. Der er desuden mulighed for at deltage i trøffeljagter, og smage på trøffelbaserede retter.



Madlavningskursus eller privat kok

Interesserer man sig for det Italienske køkken, er der rig mulighed for at tage et madlavningskursus, eller hyre en kok, der kommer ud til ferieboligen og kræser om gæsterne.





SMAG PÅ DET ÆGTE TOSCANA

Det toscanske køkken har dybe rødder i "cucina povera", eller "det fattige køkken", hvor man udnyttede enkle, billige råvarer til at skabe velsmagende retter.

Denne tradition lever stadig i dag og præger mange restauranter i Toscana, hvor respekten for sæsonens ingredienser og reduceret madspild er i centrum

Til de traditionelle toscanske retter hører naturligvis også regionens berømte vine, som fuldender den kulinariske oplevelse. Villa Rozzalupi er omgivet af et væld af lokale vingårde, hvor passionerede vinproducenter hellere end gerne deler ud af deres ekspertise og passion og tilbyder smagninger af alt fra karakterfulde Chianti-vine til raffinerede Super Tuscans.

Området omkring Villa Rozzalupi byder desuden på et overflødighedshorn af fantastiske spisesteder, der serverer alle typer lokal mad og vin - fra helt enkle retter fra landkøkkenet, til ekstraordinære gourmetoplevelser.

Lokale specialiteter

- Et besøg i det nærliggende vinområde Carmignano, med nationalt og internationalt anerkendte vine trods sin beskedne størrelse, bør stå øverst på vinelskeres to-do liste. Carmignano har produceret vin i over 1.000 år, og under storhertugen Cosimo III de' Medici blev området officielt anerkendt som et af de fire bedste vinområder i Toscana i et dekret fra 1716. Dette gør Carmignano til en af verdens første juridisk beskyttede vinregioner. Carmignano fik sin egen DOC-status i 1975 og blev opgraderet til DOCG i 1990, hvilket cementerede distriktets kvalitetsniveau og unikke identitet.
- Får man lyst til noget sødt, er det oplagt at besøge den nærliggende landsby Lamporecchio, der er kendt i hele Italien for sine knasende sprøde "Bisciadini" småkager, der har en karakteristisk smag af anis. Småkagerne kan typisk købes på markeder i hele regionen, men de helt rigtige findes kun i Lamporecchio.
- Enhver toscansk landsby med respekt for sig selv, har en årlig festival - ofte med et mad-relateret tema - og Cerreto Guidi er ingen undtagelse. I sommermånederne løber den årlige Ande- og Vildsvinsfestival af stablen, og hele byen og oplandet mødes for at spise lækre lokale retter med and og vildsvin ved langborde. En autentisk oplevelse udover det sædvanlige.



Vi anbefaler

Adriano 7 3 1 9 4 3

Ristorante

Cerreto Guidi

Adriano er en populær og elegant restaurant kendt for sine traditionelle toscanske retter, hyggelige atmosfære og store udvalg af udsøgte vine. Restauranten er især berømt for sin Bistecca alla Fiorentina.

PS Ristorante

Cerreto Guidi

Gourmetrestaurant beliggende på Villa Petriolo i Cerreto Guidi, der også producerer egne udsøgte vine. Restauranten lægger stor vægt på bæredygtighed og anvender primært lokale råvarer fra egen produktion, herunder ekstra jomfru olivenolie, vin, kød og grøntsager fra køkkenhaven, og modtog således en grøn Michelin stjerne i 2021 for sin bæredygtige tilgang.

Villa Dianella

Sovigliana

Historisk villa i smukke omgivelser med restaurant, der serverer toscanske gourmetretter samt en vingård, hvor der er mulighed for vinsmagning og køb af lækre dråber.



AKTIV FERIE

Området omkring Villa Rozzalupi byder på et væld af korte, såvel som lange, afmærkede vandruter (rød/hvide markeringer) der fører gennem vinmarker, olivenlunde og skove.

Cerreto Guidi er et mekka for landevejscyklistere, og både amatører og professionelle trænere på de smukke, bakkede veje i området. Skal der mere fart på, er skovene på det nærliggende Montalbano perfekte til mountainbiking og enduro med tekniske stier og vilde nedkørsler.



For de ekstra eventyrlystne byder nationalparken ved Bagni di Lucca på adrenalinfyldte aktiviteter som rafting, kano- og kajaksalads og klatring. Oplev den vilde natur fra en ny vinkel og mærk suset i en af Toscanas mest naturskønne områder. Om sommeren er flodbredderne omkring Bagni di Lucca velbesøgte af lokale, der svaler sig i flodens kølige vand.

HVORFOR INVESTERE I VILLA ROZZALUPI?

Vi har mange års succesfuld erfaring med at formidle ferieboliger i Italien til danske feriefonde, foreninger og selskaber.

Vi ved præcis, hvad jeres medlemmer vægter højt, når de booker en feriebolig i Italien, og lejlighederne er således udviklet specifikt til at tilgodese danske feriefondes og foreningers behov.

Vi imødekommer individuelle ønsker og krav, og giver jer frihed og fleksibilitet til at påvirke både indretning og materialevalg. Samtidig assisterer vi jer gerne med indkøb og installation af interiør. Det giver jer mulighed for at skabe et unikt og eksklusivt ferietilbud, der er skræddersyet til jer og jeres medlemmer.

En bolig i Villa Rozzalupi er let at administrere fra Danmark.

Der er en lokal opsynsmand, som tager sig af de daglige opgaver, og der er dansk/italiensk ejendomsadministrator, til at sørge for at det er let at følge med i ejerforeningens drift og aktiviteter.



Lejlighederne

De fem lejligheder er designet med fokus på funktionalitet, hygge og komfort. Hver bolig har private udearealer og adgang til stor fælles have med opvarmet pool.

Oversigt over de forskellige lejligheder:

- **Lejlighed 1 – € 690.000**
- Stueplan og 1. sal
- 3 soveværelser
- Ekstra stor, privat have
- Rummelig opholdsstue og en spiseafdeling

Lejlighed 2 – € 650.000

- Stueplan og 1. sal
- 3 soveværelser
- Stor, privat have med god plads til udendørs aktiviteter
- Åbent opholdsrum med køkken og spiseplads

Eksempel - Lejlighed nr. 2 i to etager:

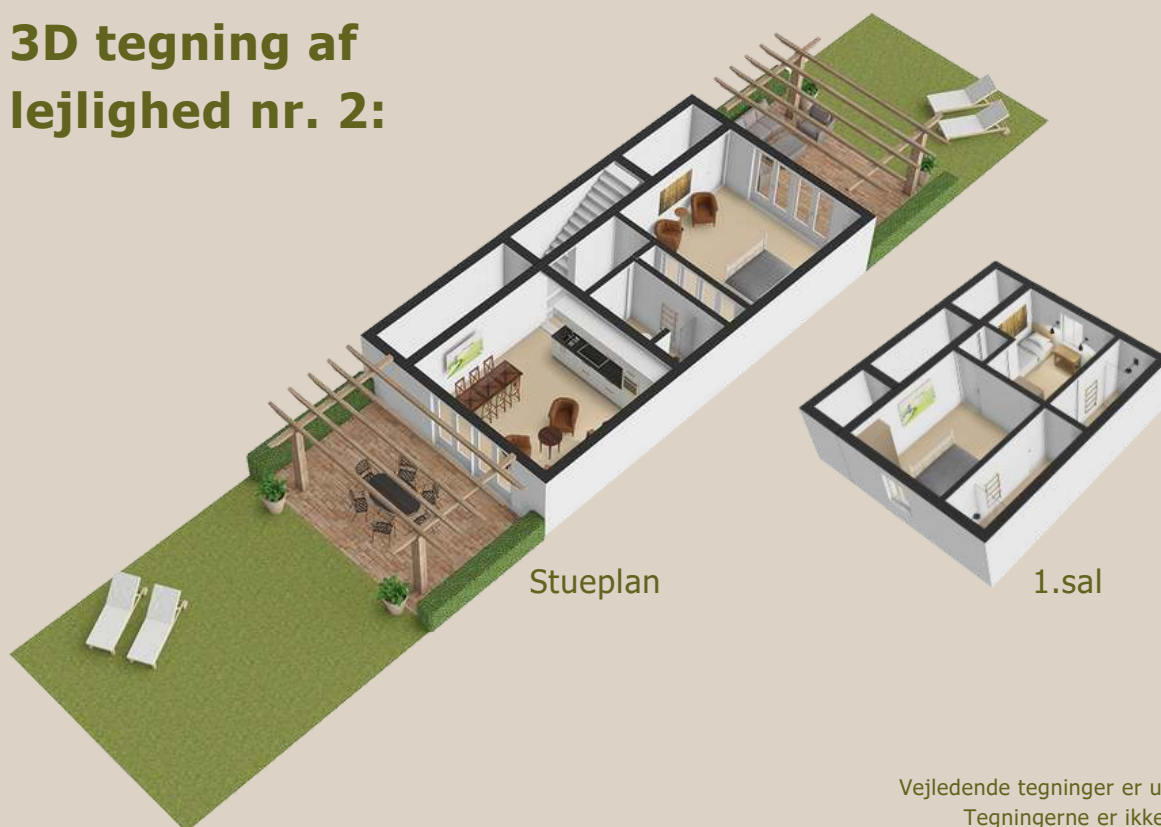


Stueplan



1. sal

3D tegning af lejlighed nr. 2:



Vejledende tegninger er uden ansvar.
Tegningerne er ikke målfaste.

Lejlighed 3 – € 650.000

Stueplan og 1. sal

3 soveværelser

Stor, privat have

Lejlighed 4 – € 550.000

Stueplan og underetage

2 soveværelser i stueplan

Separat anneks i underetagen med 1 soveværelse, badeværelse og tekøkken

Stor, privat have

Lejlighed 5 – € 675.000

1. og 2. sal

4 soveværelser

Ekstra stor have foran og ved siden af ejendommen

Højt til loftet og masser af naturligt lys

Driftsudgifter i DKK*

Bidrag til ejerforening. 55.000

Alle udgifter til ejerforeningen herunder fx:

- Drift og vedligehold af fællesområder og bygning
- Opvarmet pool 1. april – 1. november
- Forsikring på ejendommen
- Administration af dansk/italiensk administrator

El 12.000

Gas 5.000

Forsikring (lejlighed) 3.000

Internet 3.600

Ejendomsskat 10.000

Samlede driftsudgifter anslået 88.600

*Anslåede udgifter baseret på driften af en lignende ejendom i Toscana, der også ejes af 6 danske feriefonde/forbund.

Udlejning og indtægter

Følgende reflekterer vores erfaringer fra en tilsvarende ejendom i Toscana:

- De 32 uger fra 1. april – 1. november hvor poolen er opvarmet er populære. Herudover er der varierende udlejning fra 1. november - 1. april.
- For en stor eller mellemstor fond/forbund er det realistisk at udleje boligen 32-38 uger årligt.
- Med en gennemsnitlig leje på 5000 kr om ugen (plus rengøring) vil det svare til en lejeindtægt på 160.000 – 190.000 DKK årligt. Det er således meget realistisk at opnå en positiv driftsøkonomi på boligen.
- Lejen på det frie marked for en tilsvarende bolig svinger fra ca. 8000 – 25.000 DKK per uge afhængig af sæson.





Dansk administrator

Ejendommen administreres af et dansk firma, der har et team af medarbejdere, der bor i området og har stor erfaring med at administrere ejendomme i Toscana både for private husejere og feriefonde/forbund.

Den løbende information om ejendommen vil derfor være på dansk, ligesom generalforsamling mv. også som udgangspunkt vil foregå på dansk.

Lokalt opsyn og vicevært

Der vil være en lokal opsynsmand tilknyttet ejendommen, som vedligeholder fællesarealer, have og pool.

Han vil have sin gang på stedet flere gange ugentlig, og ser problemerne inden de opstår, eller løser dem hurtigt. Gæsterne vil desuden kunne kontakte ham direkte, i tilfælde af akut opståede situationer, under deres ophold.

Det bliver derfor let for jer at håndtere boligen, selv om I sidder langt fra Toscana til hverdag.



SMUKKESTE BELIGGENHED

Med sin enestående placering er Villa Rozzalupi det perfekte udgangspunkt for at udforske Toscanas mange attraktioner og kulturtilbud.

- Besøg Firenze, kun 40 minutters kørsel væk, og lad dig betage af byens berømte kunstværker og smukke seværdigheder.
- Tag til Pisa for at se det skæve tårn og opleve den charmerende gamle bydel.
- Udforsk Lucca, en skjult perle omgivet af intakte bymure, perfekt til en afslappet gåtur eller en cykeltur.
- Tag en køretur igennem det smukke bakkelandskab, tag på vinsmagning, besøg en olivengård eller nyd en frokost, med friske råvarer, på en af regionens utallige spisesteder.



ChangeHome 

Kontakt os, hvis du ønsker
mere information og en
fremvisning af ejendommen.

Martin Petersen - tlf. 2273 0096
martin@mp-consulting.dk