



**Immobilienart :** Landhaus

**Wohnort :** Valencia

**Gebiet :** Benigánim

**Schlafzimmer :** 3

**Badezimmer :** 2

**Baujahr :** 2007

**Schwimmbad :** Privat

**Garten :** Grundstück

**Ausrichtung :** Süden

**Blick :** N / A

**Parken :** auf dem Plot

**Bau Fläche :** 282 m<sup>2</sup>

**Grund :** 13000 m<sup>2</sup>

**Flughafen :** 45 min

**Strand :** 35 min

**Stadt :** 5 min

✓ Weiße Ware

✓ Allzweckraum

✓ Teilmöbliert

✓ Garage

✓ Terrasse

✓ Kamin

✓ Keller

✓ Solarenergie

✓ Separate Küche

Landhaus (280 m<sup>2</sup>) mit angrenzendem Gewerbelager (160 m<sup>2</sup>), gebaut auf einem 12.957 m<sup>2</sup> (15,54 Fanegadas) großen Grundstück in der Gemeinde Benigánim!

Der Bau dieses Chalets wurde von der örtlichen Stadtplanungsbehörde genehmigt und registriert. Es liegt in einer ruhigen Gegend von natürlicher Schönheit am Stadtrand von Benigánim. Zentral gelegen auf einem 6.765 m<sup>2</sup> großen, eingezäunten Grundstück mit jahrhundertealten Olivenbäumen und gepflasterten Straßen, die zu einem rollenden Stahltor führen. In nur 5 Minuten erreichen Sie bequem mit dem Auto das Stadtzentrum und in nur 35 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die wunderschönen Sandstrände der beliebten nahegelegenen Ferienorte Oliva und Gandia. Dieses Anwesen ist von offener, unberührter Landschaft umgeben und dennoch gelangen Sie in nur 20 Gehminuten zum örtlichen Bahnhof, der Verbindungen nach ganz Spanien bietet. Der Bellús-See liegt in der Nähe und eignet sich daher ideal zum Reiten oder einfach nur zum Spaziergehen mit dem Hund. Der Zugang erfolgt direkt vom Eingangstor aus, ohne dass vielbefahrene Straßen überquert werden müssen. Das vollständig legalisierte und dokumentierte Chalet wurde 2007 unter Verwendung hochwertiger thermischer Materialien erbaut und kombiniert einen mallorquinischen Einfluss mit rustikalen Elementen.

Benigánim ist eine ideal gelegene Gemeinde in der Comarca Vall d'Albaida in der Autonomen Gemeinschaft Valencia, zwischen den Dörfern Quatretonda und La Pobla del Duc. Die Stadt hat etwa 6.000 Einwohner, verfügt über ein medizinisches Zentrum und gute Einkaufsmöglichkeiten, darunter drei namhafte Supermärkte und einen einmal wöchentlich stattfindenden Öko-Obst- und Gemüsemarkt auf dem Stadtplatz. Benigánim war eine historische mittelalterliche Kultstadt der Borgia-Dynastie und liegt 80 km südlich der Provinz. aus Valencia. Es ist gut gelegen, nur 45 Minuten vom Flughafen Valencia und etwas mehr als eine Stunde vom Flughafen Alicante entfernt, der über eine gute nahegelegene Autobahnbindung erreichbar ist. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof und ist nur eine kurze Fahrt vom wichtigsten Eisenbahnknotenpunkt in der nahegelegenen Stadt Xàtiva entfernt, die wiederum an das Hauptstreckennetz angeschlossen ist, das sowohl Valencia als auch Madrid bedient. Auf dem Talgrundstück herrscht das ganze Jahr über ein Klima mit milden Temperaturen. Das Tal ist international bekannt für den Anbau von Beerenobst und eignet sich perfekt für die zahlreichen kulturellen Aktivitäten, seine gefeierten Festivals, sein wunderschönes historisches Stadtzentrum und seine herzlichen Menschen.

Dieses sehr geräumige Einfamilienhaus erstreckt sich über eine Etage, seine 200 m<sup>2</sup> große Wohnfläche ist in gut proportionierte Räume unterteilt und ist aufgrund seines großen Volumens und seiner Aufteilung im Winter warm und im Sommer natürlich kühl. Ein herausragendes Merkmal ist das große Wohnzimmer mit seiner hohen, gewölbten, mallorquinischen Balkendecke, die ein entspanntes Raumgefühl vermittelt. Der Terrakotta-Fliesenboden wurde hier nach dem Zufallsprinzip mit mehrfarbigen handgefertigten Keksfliesen verziert. Dieser aus Österreich importierte große Holzkamin aus Gusseisen wurde in einen hohen gemauerten Schornstein eingebaut, der als Mittelpunkt dient. (Für den Fall, dass Sie mehr Platz benötigen, ist die Installation eines hölzernen Zwischengeschosses mit Treppe vorgesehen.) Diese Lounge ist mit einem großen, hellen Esszimmer verbunden, das einen 180-Grad-Panoramablick auf die Berge bis zum nahegelegenen Nationalpark bietet und mit einem weiteren Holzkamin als ECKelement, der ebenfalls in ähnlichen Naturstein eingelassen ist, der ideale Raum für die Bewirtung von Gästen ist.

Von der Lounge aus gelangt man in die große angrenzende Küche, die durch einen offenen Bogen aus örtlich gefundenem Stein verbunden ist. Dieser Raum verfügt über eine dekorative gewölbte Ziegelbalkendecke aus Mallorca mit einer L-förmigen Arbeitsfläche, die aus einer großen Platte exklusiven dunklen italienischen Marmors geschnitten wurde. Es gibt einen Inselfeuerherd, um Essen zuzubereiten oder einfach ein gemeinsames Frühstück auf Hockern zu genießen. Es gibt Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Geschirrspüler sowie ein Doppelwaschbecken vor einem Fenster, das mit heißem Wasser von einem an der Wand montierten Butan-Boiler versorgt wird, der auch einen eingebauten Gasherd versorgt. Das Hauptschlafzimmer verfügt außerdem über einen Holzofen mit eingelassenem Kamin aus Naturstein. Ein schöner freistehender Doppel-Kleiderschrank aus Walnussholz ist im Lieferumfang enthalten. Die anderen Schlafzimmer und Badezimmer sind über einen langen, luftigen Flur verbunden und durch Türen aus Naturholz zugänglich. Der Durchgang ist versenkt und verfügt über einen eingebauten Kamin, der für einen Pelletbrenner vorbereitet ist. Über ein Mannloch gelangt man in den Keller. Das gesamte Chalet verfügt über Fenster und Türen aus Kiefernholz, die mit 7 mm starkem „diebstahlsicherem“ Verbundglas verglast sind und von Eisenbahnschwellenbalken getragen werden. Durchgehend, einschließlich der Trennwände, wurden wärmeisolierte Ziegel verwendet, was bedeutet, dass der Innenraum unter der heißen Sommersonne kühl bleibt, ohne dass eine Klimaanlage wirklich erforderlich ist, und die gleiche Konstruktion sorgt für eine gute Isolierung in den wenigen kälteren Wintermonaten.

Es gibt ein großes Badezimmer, das mit einer Whirlpool-Badewanne im italienischen Design mit Warmwasser ausgestattet ist, das an einen weiteren an der Wand montierten Gasboiler angeschlossen ist. Das zweite Badezimmer verfügt über eine begehbare, dekorative Steindusche und die Warmwasserversorgung erfolgt über denselben unabhängigen Butan-Boiler. Die Entwässerung des Gebäudes erfolgt über eine entfernte, selbstentleerende umweltfreundliche Klärgrube. Für eine Windkraftanlage wurde ein hoher Metallmast installiert. Das Anwesen ist an das Stadtwassernetz angeschlossen und verfügt über umweltfreundliche Energie aus auf dem Dach montierten Photovoltaikmodulen. Es fallen also keine Energierechnungen an!

Das Anwesen verfügt über ein zusätzliches Untergeschoss von 80 m<sup>2</sup> mit Fliesenboden. Der Keller beherbergt den Solarpanel-Wechselrichter und die Batterien und ist durch ein über 3 m breites Garagentor leicht zugänglich. Der Raum eignet sich perfekt für den Umbau in ein kühles unterirdisches Büro, eine Werkstatt, eine Turnhalle oder einfach als Garagenstellplatz für 2 Autos.

Ein betonierter, gefliester Fußweg erleichtert die Wartung der Abflüsse und führt rund um das Gebäude zum großen Garten, der hauptsächlich zum Rasenmähen angelegt ist und über einen Kiesparkplatz und eine Zufahrt zum Eingang verfügt, der durch ein schweres Metalltor auf Rollen verschlossen ist. Die Hintertür vom Esszimmer führt über ein paar Stufen hinunter zu einer schattigen, gefliesten Terrasse mit angrenzendem, beleuchtetem Teich und Wasserfall, ideal zum Grillen. Es besteht ein separater einphasiger Stromanschluss mit einem angrenzenden gefliesten Raum, sodass der Käufer in Zukunft ohne zusätzliche Kosten einen großen Whirlpool für 6 Personen installieren kann. Von diesem Bereich aus genießen Sie einen Panoramablick von Ost nach West. Die fernen Berge und die umliegende Agrarlandschaft sind ein wunderbarer Ort und laden insgesamt zum Entspannen und Genießen der rein mediterranen Umgebung ein. Der unverschmutzte, dunkle Nachthimmel bietet die ultimative Sternenbeobachtungunterhaltung für dieses idyllische Familiendomizil!

Es gibt ein angrenzendes 160 m<sup>2</sup> großes Gewerbelager, das im Angebotspreis enthalten ist!

Dieses Bauwerk wurde von der örtlichen Stadtplanungsbehörde genehmigt und genehmigt. Das Lager besteht aus einem 160 m<sup>2</sup> großen, geschweißten, hohen Stahlrahmen mit massiven Ziegelwänden und Fenstern mit Metallrahmen, die durch Sicherheitsstangen geschützt sind. Das Dach besteht aus gewundenen Metallschaum-Sandwichpaneelen, die die thermische Temperatur im Sommer senken und isoliert sind, um den Wärmeverlust im Winter aufrechtzuerhalten. Im Lieferumfang sind 4 durchsichtige Dachpaneele aus Kunststoff enthalten, die für ausreichend Tageslicht sorgen. Das Gebäude ist an das Stadtwassernetz angeschlossen und verfügt über umweltfreundliche Energie aus auf dem Dach montierten Photovoltaikmodulen. Für den Käufer bietet dieses Lager eine ideale Möglichkeit, von zu Hause aus ein wirtschaftliches Geschäftsmodell zu starten!

Der vordere Eingang ist durch eine doppelte Stahltür gesichert und verfügt über eine Laderampe, die einen guten Zugang für kleine LKWs bietet. Der Eingang auf der Rückseite ist mit einer Hochsicherheitsmetalltür ausgestattet. Großzügige Lagerregale aus Metall vergrößern die verfügbare Stellfläche. Im Lieferumfang sind 2 hängende industrielle Leuchtstoffröhrenleuchten, eine TV-Antenne und ein Kamin für einen Holzofen enthalten. Das Gebäude verfügt über eine eingebaute Kabine mit Toilette, Waschbecken und einer begehbaren Warmwasserdusche, die an einen an der Wand montierten Butangaskessel angeschlossen ist. Die Entwässerung erfolgt in eine nahegelegene Öko-Klärgrube. Auf der Rückseite gibt es eine schattige Betonterrasse mit einem Außenhahn. Als Alternative zu einem Geschäftsvorhaben kann das Gebäude zu sehr geringen Kosten in ein legales Einfamilienhaus mit 3 Schlafzimmern umgewandelt werden!

Das hochwertige Lager bietet großes Potenzial für verschiedene Handelsunternehmen und liegt nur 15 Minuten vom nationalen Autobahnnetz entfernt. Zum Beispiel Online-Handel, Lagerung und Vertrieb oder beispielsweise ein Urlaubshotel für Hunde, Katzen und Pferde. Das Lagerhaus eignet sich besonders für die Umwandlung in einen Pferdestall, da das Reitzentrum kilometerlange Wanderungen durch offenes Gelände und Ausritte am Flussufer direkt vor der Haustür genießen kann, ohne dass Straßen buchstäblich überquert werden müssen. Zumal das Gebäude auf einem 1.581 m<sup>2</sup> großen eingezäunten Grundstück steht und bereits für Pferde zugelassen ist. An der Seite des Lagerhauses befindet sich außerdem ein sicherer, eingezäunter Hühnerstall mit Maschendrahtzaun, der für Wartungszwecke durch Stahlstore zugänglich ist. Auch das Weideland gegenüber der Lagerhalle darf eingezäunt werden. Derzeit handelt es sich um eine 4.611 m<sup>2</sup> große offene Weide mit drei Terrassen und einer Wasserversorgung. Vorbehaltlich der Baugenehmigung könnte auf diesem Grundstück ein Einfamilienhaus mit herrlicher Aussicht gebaut werden! Ein angrenzendes 4.611 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit gutem landwirtschaftlichen „Weideland“ ist im Verkauf ENTHALTEN!



