IMMOBILIARE LA tua CASA®
MARCHE IMMOBILI CONSULTING ITALIA



EXPOSÉ · PETRITOLI (FM) · MARKEN

Villa Bellazona

Landgut mit Gästehaus, Pool und Panoramablick

450 m²	8 ha	7
WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	SCHLAFZIMMER

WILLKOMMEN

Ein Logenplatz über den Hügeln der Marken

Italienische Lebensart, moderne Architektur und ein Höchstmaß an Privatsphäre, vereint auf rund acht Hektar Land.

Das Anwesen liegt in den sanften Hügeln der südlichen Marken, nur wenige Minuten vom historischen Ort Petritoli entfernt. Bis zur Adriaküste sind es rund 20 Kilometer.

Felder, Olivenbäume und mediterrane Natur umgeben das Haus. Der Blick reicht unverbaubar über die Hügellandschaft bis zu den Gipfeln der Monti Sibillini. Hier genießen Sie absolute Ruhe und eine Atmosphäre, die man nicht so schnell vergisst.

450 m²	8 ha	7
WOHNFLÄCHE GESAMT	GRUNDSTÜCK	SCHLAFZIMMER
6	2013	20 km
BADEZIMMER	BAUJAHR	ZUR ADRIAKÜSTE





Weite, Ruhe und ein Blick, der bis zu den Monti Sibillini reicht.

DIE HÜGEL DER SÜDLICHEN MARKEN



DAS ANWESEN

Großzügig angelegt, bewusst getrennt

Das Landgut wurde 2013 vollständig neu errichtet und mit viel Liebe zum Detail geplant. Es verbindet den Charme eines traditionellen italienischen Landhauses mit hochwertiger Bauqualität und zeitgemäßer Haustechnik.

Die Gebäude fügen sich harmonisch in die Landschaft ein und stehen bewusst getrennt voneinander. So genießen Eigentümer und Gäste gleichermaßen ein hohes Maß an Privatsphäre.

01 **Haupthaus**
ca. 210 m² Wohnfläche

02 **Gästehaus**
ca. 240 m² Wohnfläche, drei helle Apartments mit zusammen fünf Schlafzimmern

03 **Fitness- und Wellnessgebäude**
mit holzbefeuerter Sauna

ARCHITEKTUR

Landhauscharme mit der Qualität eines Neubaus

Naturstein, hölzerne Fensterläden, ein Rundbogenportal und schattige Pergolen.

Die Architektur greift die Formensprache der Landhäuser in den Marken auf und übersetzt sie in die Gegenwart. Jedes Detail wirkt, als hätte es schon immer hierher gehört.

Hinter der traditionellen Fassade steht ein Neubau aus dem Jahr 2013. Sie erhalten das Flair eines klassischen Landhauses, verbunden mit der Bauqualität eines modernen Gebäudes.



FASSADE MIT PERGOLA UND TERRASSE



EINGANG MIT RUNDBOGENPORTAL

DAS HAUPTHAUS

Wohnen mit Landhauscharme

Helle Holzbalkendecken, viel Tageslicht und ein Kaminofen für die kühleren Abende.

Rund 210 m² Wohnfläche verteilen sich im Haupthaus auf großzügige, lichtdurchflutete Räume. Herzstück ist die Landhausküche mit Ziegelbogen, die offen in den Essbereich übergeht.

Der Wohnbereich mit Kaminofen und die gemütlichen Sitzecken laden zum Ankommen ein. Durch die Fenster fällt der Blick immer wieder ins Grüne.



WOHNBEREICH MIT KAMINOFEN



LANDHAUSKÜCHE MIT ZIEGELBOGEN



SITZECKE MIT TAGESBETT

DAS GÄSTEHAUS

Drei Apartments mit eigenem Charakter

Zwei Apartments mit je zwei Schlafzimmern, eines mit einem Schlafzimmer, jedes mit eigenem Platz im Freien.

Das separate Gästehaus bietet auf rund 240 m² drei helle, stilvoll ausgestattete Apartments. Jede Einheit hat einen direkten Zugang nach draußen, mit eigenem, angenehm beschattetem Sitzplatz und viel Privatsphäre.

Gemauerte Bäder, Holzbalkendecken und Holzböden unterstreichen den Charakter des Anwesens. Ideal für Familie, Freunde oder Feriengäste.



EINGANG MIT RUNDBOGENTÜR



WOHNBEREICH MIT WENDELTREPPE



KÜCHE UND ESSPLATZ MIT GALERIE



SCHLAFZIMMER MIT FENSTERTÜR



GEMAUERTES BAD



GARTEN UND POOL

Mediterraner Garten mit Weitblick

Der liebevoll angelegte Garten mit Olivenbäumen, Zypressen und blühenden Sträuchern geht harmonisch in das weitläufige Grundstück über.

Mittelpunkt ist der großzügige Poolbereich mit herrlichem Weitblick. Hier verbringen Sie entspannte Stunden unter der italienischen Sonne und lassen den Tag bei einem Glas Wein und spektakulären Sonnenuntergängen ausklingen.





ÜBERDACHTE TERRASSE VOR DEM FITNESSRAUM

DRAUSSEN LEBEN

Terrassen, Fitness und Saunahaus

Vor dem Fitnessraum liegt eine großzügige, überdachte Terrasse mit langer Tafel und Blick auf den Pool. Geschützt und zugleich offen, ist sie der Platz für gemeinsame Essen und lange Sommerabende.

Schattige Pergolen, ein Pavillon mit Hängesessel und Sitzplätze mit Fernblick laden zu jeder Tageszeit zum Verweilen ein. Im Holzhaus wartet die Sauna, davor liegt eine sonnige Terrasse mit Liegen.



PERGOLA MIT FERNBLICK



PAVILLON MIT HÄNGESESSEL



HOLZHAUS MIT SAUNA



SITZPLATZ MIT AUSSICHT

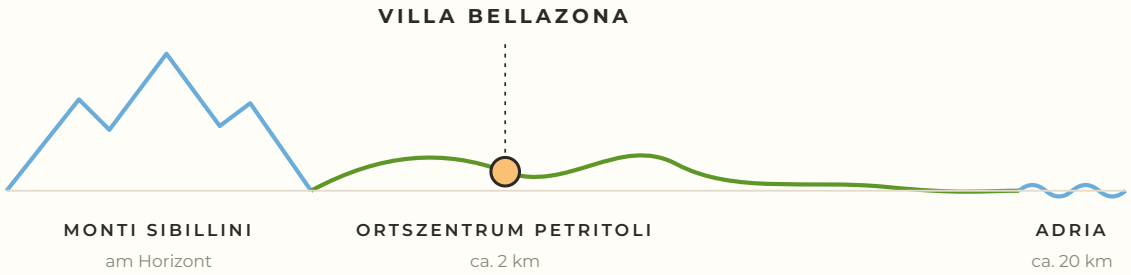


DIE LAGE

Petritoli und die südlichen Marken

Das Anwesen liegt in einer der schönsten Regionen Italiens, zwischen dem Apennin und der Adria. Sanfte Hügel, historische Orte, Olivenhaine und Weinberge prägen die Landschaft der Provinz Fermo.

Bis zum Ortszentrum von Petritoli sind es rund zwei Kilometer. Der Ort zählt zu den „Borghi più belli d'Italia“, den schönsten historischen Orten Italiens. Bis zur Adriaküste sind es etwa 20 Kilometer, am Horizont erheben sich die Gipfel der Monti Sibillini.



SCHEMATISCHE DARSTELLUNG, NICHT MASSSTÄBLICH

REGION
Marken

PROVINZ
Fermo

GEMEINDE
Petritoli



LAGE IN ITALIEN

Mitten in Italien, an der Adria

Die Marken liegen in Mittelitalien, zwischen dem Apennin und der Adriaküste, östlich von Umbrien und der Toskana. Petritoli befindet sich im Süden der Region, in der Provinz Fermo.

Rom, Florenz und Bologna erreichen Sie mit dem Auto in drei bis vier Stunden. Ancona und Pescara mit ihren Flughäfen liegen jeweils gut eine Stunde entfernt.

MIT DEM AUTO AB PETRITOLI

Ancona	115 km	1,5 Std.
Pescara	130 km	2 Std.
Perugia	145 km	2,5 Std.
Rom	255 km	3 Std.
Florenz	290 km	4 Std.
Bologna	295 km	3,5 Std.
Neapel	370 km	5 Std.
Mailand	505 km	5,5 Std.

FAHRSTRECKE UND REINE FAHRZEIT, GERUNDET, OHNE PAUSEN UND VERKEHR

ANREISE

Aus Deutschland, Österreich und der Schweiz

Mit dem Auto führt der klassische Weg über den Brenner und die Adriaautobahn A14 bis zur Ausfahrt Fermo-Porto San Giorgio oder Pedaso. In Österreich gilt Vignettenpflicht, am Brenner fällt eine Streckenmaut an, in Italien eine Autobahngebühr nach gefahrener Strecke.

MIT DEM AUTO

Zürich	790 km	9 Std.
München	830 km	9,5 Std.
Wien	1.005 km	11,5 Std.
Stuttgart	1.015 km	11,5 Std.
Frankfurt	1.170 km	13 Std.
Köln	1.335 km	14,5 Std.
Berlin	1.435 km	15,5 Std.
Hamburg	1.625 km	17 Std.

MIT DEM FLUGZEUG

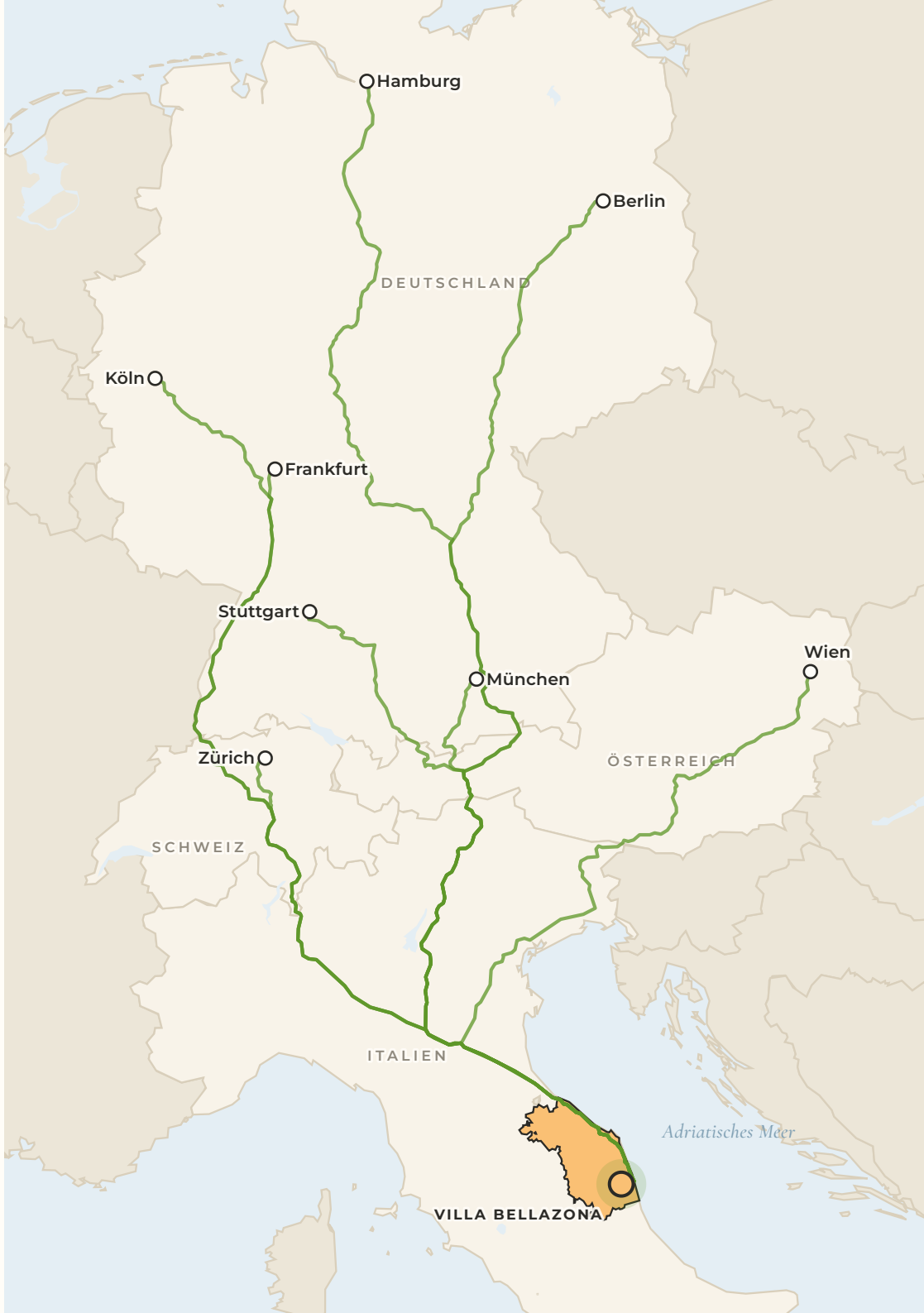
Ancona	100 km	1,5 Std.
Pescara	110 km	1,5 Std.
Bologna	300 km	3,5 Std.
Rom	295 km	3,5 Std.

Im Sommer Direktflüge nach Pescara ab Memmingen, Frankfurt-Hahn und Düsseldorf-Weeze, nach Ancona ab Düsseldorf-Weeze. Ganzjährig nach Bologna und Rom, etwa ab München, Frankfurt, Wien und Zürich.

MIT DER BAHN

München bis Bologna direkt, weiter mit dem Intercity nach Porto San Giorgio-Fermo, rund 11 Std. Vom Bahnhof sind es etwa 30 km.

FAHRSTRECKE UND REINE FAHRZEIT BIS PETRITOLI, GERUNDET, OHNE PAUSEN UND VERKEHR. FLUG- UND BAHNANGABEN STAND OKTOBER 2026, FAHRPLÄNE KÖNNEN SICH ÄNDERN.





DIE UMGEBUNG

Alles in Reichweite

Historische Borghi, die Adriaküste und die Berge der Sibillini liegen nah beieinander. Fahrzeiten ab Petritoli.

BORGHI UND KULTUR

1	Moresco Siebeneckiger Turm aus dem 12. Jahrhundert	15 Min.
2	Montefiore dell'Aso Polyptychon von Carlo Crivelli	20 Min.
3	Fermo Piazza del Popolo, römische Zisternen	30 Min.
4	Torre di Palme Mittelalterlicher Ortsteil über dem Meer	30 Min.
5	Offida Klöppelspitze, Santa Maria della Rocca	35 Min.
6	Ripatransone „Belvedere des Piceno" mit Panoramablick	35 Min.
7	Ascoli Piceno Altstadt aus Travertin	65 Min.

MEER UND STRÄNDE

8	Pedaso Strand mit Blauer Flagge 2026	25 Min.
9	Porto San Giorgio Jachthafen und Strandpromenade	35 Min.
10	Grottammare Mittelalterliches Oberdorf und Strände	35 Min.
11	San Benedetto del Tronto Riviera delle Palme	40 Min.

BERGE UND NATUR

12	Amandola Tor zum Nationalpark Monti Sibillini	45 Min.
13	Lago di Fiastra Bergsee auf 641 Metern	70 Min.
14	Castelluccio Hochebene mit Blüte im Frühsommer	105 Min.

DIE REGION

Leben in den Marken

Kultur, Meer, Berge und eine ausgezeichnete Küche: Rund um Petritoli liegt all das in Reichweite.



Borghi und Kultur

Petritoli zählt zu den „Borghi più belli d'Italia“, ebenso Moresco, Montefiore dell'Aso, Offida und Ripatransone. Die historischen Theater von Fermo, Ascoli Piceno und Offida sind seit 2026 UNESCO-Welterbe.



Meer und Strände

Die Adria erreichen Sie in rund 25 Minuten. Pedaso, Porto San Giorgio, Grottammare, San Benedetto del Tronto und weitere Strandorte der Umgebung tragen 2026 die Blaue Flagge.



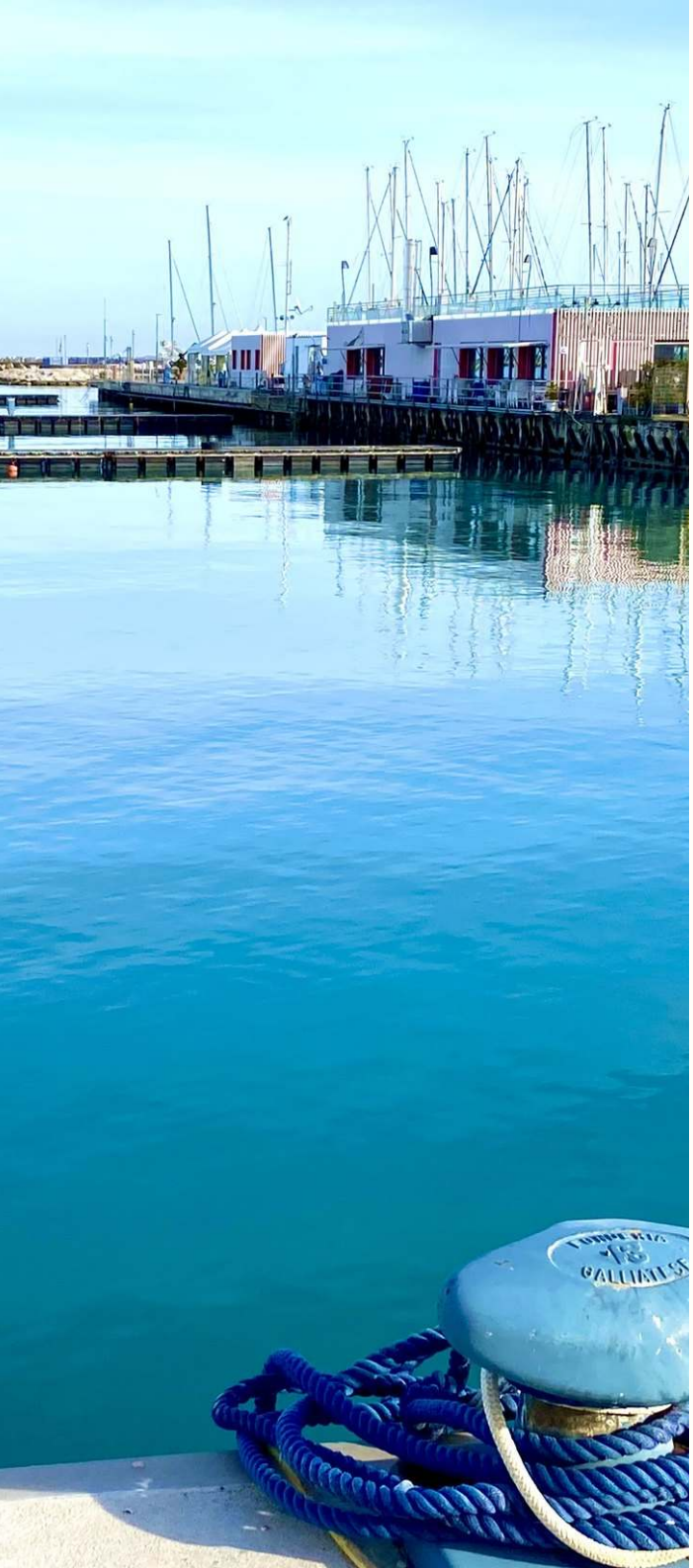
Berge und Natur

In rund 45 Minuten erreichen Sie Amandola, das Tor zum Nationalpark Monti Sibillini. Sein höchster Gipfel, der Monte Vettore, misst 2.476 Meter. Im Frühsommer blüht die Hochebene von Castelluccio.



Genuss und Wein

Aus der Region stammen die Weine Rosso Piceno, Falerio und Offida DOCG. Dazu kommen Spezialitäten wie die gefüllten Olive all'ascolana und die hauchdünnen Maccheroncini aus Campofilone.



ALLTAG UND INFRASTRUKTUR

Ruhig gelegen, gut versorgt

358 m	2.091	„Borghi più belli“
HÖHENLAGE PETRITOLI	EINWOHNER (2026)	EINER DER SCHÖNSTEN ORTE ITALIENS

IM ORT

Apotheke, Post, Hausarztpraxen, Gesundheitszentrum, Restaurants und Cafés in Petritoli.

ca. 2 km

EINKAUFEN

Supermärkte im Ortsteil Valmir, Wochenmarkt und Verbrauchermarkt in Porto San Giorgio.

10 Min.

MODE UND OUTLET

Schuhdistrikt um Sant'Elpidio a Mare mit Fabrikverkauf von Tod's.

40 Min.

KRANKENHAUS

Krankenhaus Fermo, ein Neubau entsteht in Campiglione bei Fermo.

30 Min.

SCHULE

Marche International School in Civitanova Marche, zweisprachig, 3 bis 14 Jahre.

55 Min.

STRAND

Nächster Strand in Pedaso, ausgezeichnet mit der Blauen Flagge 2026.

25 Min.

AUTOBAHN

Adriaautobahn A14, Ausfahrt Pedaso.

25 Min.

BAHN

Bahnhöfe Pedaso und Porto San Giorgio-Fermo an der Adriabahn.

25 Min.

FLUGHÄFEN

Ancona und Pescara, im Sommer mit Direktflügen aus Deutschland.

1,5 Std.

FAHRZEITEN AB ORTSZENTRUM PETRITOLI, GERUNDET. ANGABEN ZU GESCHÄFTEN UND EINRICHTUNGEN STAND OKTOBER 2026.

PERSPEKTIVEN

Ein Anwesen, viele Möglichkeiten

1

Haupt- oder Zweitwohnsitz

Ein exklusives Zuhause mit viel Platz, absoluter Ruhe und der Lebensqualität der Marken, ob für das ganze Jahr oder für die schönsten Monate.

2

Mehrgenerationen-anwesen

Haupthaus und Gästehaus bringen die Familie an einem Ort zusammen und lassen trotzdem jedem seinen eigenen Rückzugsort.

3

Feriendomizil mit Vermietung

Drei stilvoll ausgestattete Ferienapartments im Gästehaus eröffnen attraktive Möglichkeiten zur Vermietung an Feriengäste.



Ein Ort, an dem Natur, Komfort und italienische Gastfreundschaft zusammenfinden.

AUF EINEN BLICK

Objektdaten

OBJEKTART	Landgut mit Gästehaus
LAGE	Petritoli (FM), Region Marken, Italien
BAUJAHR	2013, Neubau
WOHNFLÄCHE GESAMT	ca. 450 m²
HAUPTHAUS	ca. 210 m² Wohnfläche
GÄSTEHAUS	ca. 240 m², drei Apartments (2 × 2 und 1 × 1 Schlafzimmer)
SCHLAFZIMMER	7
BADEZIMMER	6
ETAGEN	2
NEBENGEBÄUDE	2
GRUNDSTÜCK	ca. 80.000 m² (8 ha)
ORTSZENTRUM	ca. 2 km
ADRIAKÜSTE	ca. 20 km

KAUFPREIS

1.290.000 €

OBJEKTNUMMER 381387

AUSSTATTUNG

- Pool mit Panoramablick
- Fitness- und Wellnessgebäude mit holzbefeuerter Sauna
- Drei Apartments im Gästehaus, jedes mit eigenem Sitzplatz im Freien
- Mediterraner Garten mit Olivenbäumen und Zypressen
- Unverbaubarer Blick bis zu den Monti Sibillini
- Kaminofen im Haupthaus
- Überdachte Terrasse mit Essbereich, Pergolen und Pavillon

BESICHTIGUNG

Besichtigungen sind nach Vereinbarung gerne möglich. Sprechen Sie uns an unter **+39 0736 887183** oder **benvenuti@la-tua-casa.it**.

Alle Angaben beruhen auf den uns vorliegenden Informationen und erfolgen ohne Gewähr. Flächenangaben sind Circa-Werte. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



IMMOBILIARE LA tua CASA®
MARCHE IMMOBILI CONSULTING ITALIA

Erleben Sie Villa Bellazona vor Ort

Gerne zeigen wir Ihnen das Anwesen persönlich, beantworten Ihre Fragen und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem Zuhause in den Marken. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

La Tua Casa Immobiliare Srl
Piazza del Popolo, 16 · 63073 Offida (AP) · Italien

TELEFON +39 0736 887183
MOBIL +39 329 0632195
E-MAIL benvenuti@la-tua-casa.it
WEB www.la-tua-casa.it

OBJEKT ONLINE

OBJEKTNUMMER 381387