



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 1413 – **CASALE MONTEFALCO**

CASALE RISTRUTTURATO CON PICCOLO VIGNETO E OLIVETO IN VENDITA IN UMBRIA, MONTEFALCO

Gualdo Cattaneo – Perugia – Umbria
www.romolini.com/it/1413



Superficie
800 mq

Camere
9

Bagni
7

Piscina
10 x 5 m

Terreno totale
38,2 ha

Vigneto
1,2 ha

Vino
8.000 bottiglie

Oliveto
850 piante

In posizione molto panoramica nel cuore dell'Umbria, a circa 20 minuti da Gualdo Cattaneo e Montefalco, casale ristrutturato con dependance (tre appartamenti) e piccola azienda vitivinicola. La proprietà include 38,2 ettari di terreno con 1,2 ha di vigneto (Umbria Bianco IGP, Sagrantino DOCG e Rosso di Montefalco DOC) e 2,7 ha di oliveto (850 piante).

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 1413 – CASALE MONTEFALCO

TIPOLOGIA: casale con piccolo vigneto e oliveto

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramica

COMUNE: Gualdo Cattaneo

PROVINCIA: Perugia

REGIONE: Umbria

SUPERFICI INTERNE: 800 metri quadrati

VANI: 19

CAMERE: 9

BAGNI: 7

CARATTERISTICHE: costruzione in pietra, patio, soffitto con travi e pianelle, pavimento in cotto, archi in mattoncini, forno a legna

TERRENO: 38,2 ettari (1,2 ha vigneto + 2,7 ha oliveto + 18,8 ha bosco + 15,5 ha seminativo)

GIARDINO: sì, ben curato

ANNESSI: dependance, sala ritrovo, rimessa, magazzino

ACCESSO: ottimo grazie alle strade che solcano la tenuta

PISCINA: 10 x 5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + sorgente privata

TELEFONO: già collegato

ADSL: presente

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (400 m); Collazzone (13km; 20'), Gualdo Cattaneo (13km; 20'), Deruta (17km; 25'), Montefalco (18km; 25'), Todi (19km; 30'), Marsciano (24km; 35'), Foligno (26km; 35'), Spello (32km; 40'), Perugia (37km; 45'), Assisi (49km; 50'), Magione (52km; 50'), Orvieto (54km; 1h 10'), Montepulciano (96km; 1h 25'), Roma (143km; 2h 5')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (36km; 35'), Roma Ciampino (156km; 1h 55'), Roma Fiumicino (171km; 2h), Firenze Vespucci (201km; 2h 15'), Bologna Marconi (275km; 3h), Pisa Galilei (262km; 3h)



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

CASALE MONTEFALCO

In posizione molto panoramica nel cuore dell'**Umbria**, a circa 20 minuti da **Gualdo Cattaneo** e **Montefalco**, **casale ristrutturato** con dependance (tre appartamenti) e **piccola azienda vitivinicola**. La proprietà include 38,2 ettari di terra con 1,2 ha di **vigneto (Umbria Bianco IGP, Sagrantino di Montefalco DOCG e Rosso di Montefalco)** e 2,7 ha di oliveto (850 piante).

La proprietà si trova in posizione collinare e gode di una vista aperta sulla campagna circostante e su un piccolo borgo di origini longobarde, posto a poca distanza. L'immobile si trova a circa 400 m da un piccolo borgo e non è distante dai centri di Deruta, Perugia, Todi, Foligno ed Assisi.

L'aeroporto di riferimento è quello di Perugia San Francesco, a circa mezz'ora di distanza. Roma e i suoi aeroporti distano all'incirca due ore.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale principale** (358 mq), adibito a residenza dei proprietari, si struttura su due piani:

- **Piano terra:** cucina con forno a legna, sala da pranzo, sala TV, salone, camera e bagno;
- **Piano primo:** sala biliardo, quattro camere (di cui una nella torretta) e due bagni;
- **Appartamento N°1:** soggiorno con area pranzo, cucina attrezzata, camera e bagno.

Accanto al casale è collocato la **dependance** (200 mq) che ospita la cantina (110 mq) e due appartamenti, composti come di seguito:

- **Appartamento N°2:** soggiorno con sala da pranzo e cucina, due camere e bagno;
- **Appartamento N°3:** soggiorno con cucina, camera e bagno.

Di fronte al casale si trova una **sala ritrovo** (56 mq) con cucina, salottino e bagno di servizio.

L'altro edificio (186 mq) è adibito a **rimessa veicoli e locale di stoccaggio** con lavanderia.

STATO E FINITURE

Tutti gli edifici sono stati ristrutturati di recente e si presentano in ottimo stato di conservazione.

Il casale ha una struttura in pietra. I pavimenti sono in cotto, mentre i soffitti sono con travi in legno e pianelle in terracotta.

ESTERNI

La proprietà viene completata da 38,2 ettari di terreno con 1,2 ettari di vigneto (Sagrantino e Rosso di Montefalco DOC), 2,7 ettari di oliveto (circa 850 piante), 18,8 ettari di bosco e 15,5 ettari di terreno seminativo.

Il vigneto permette di produrre ogni anno circa 8.000 bottiglie di vino, ripartite tra **Umbria Bianco IGP** (250 bottiglie), **Rosso di Montefalco DOC** (6.900 bottiglie) e **Sagrantino di Montefalco Secco DOCG** (850 bottiglie).

Accanto al casale si trova la splendida piscina (10 x 5 m) con scala romana e area solarium.

USO E POTENZIALITÀ

Questa tenuta è un ottimo investimento poiché l'olio d'oliva DOP e i vini prodotti in questa proprietà sono di ottima qualità; inoltre da due anni i suoi vini sono citati in due importanti guide dei vini e riviste specializzate.

Date le sue dimensioni e le sue caratteristiche, la proprietà può essere usata sia come residenza privata che come struttura turistico-ricettiva.

FOTO ESTERNE



FOTO INTERNE

