

Rif. 1703 – **CASALE VALLE DEL SAVIO**

[www.romolini.com/it/1703](http://www.romolini.com/it/1703)

## **CASALE RISTRUTTURATO CON 48 HA DI TERRA IN VENDITA IN EMILIA-ROMAGNA**

**Cesena – Forlì-Cesena – Emilia-Romagna**



**Superficie**  
355 mq

**Camere**  
3

**Bagni**  
3

**Terreno totale**  
48,0 ha

**Vigneto**  
4.500 mq

**Oliveto**  
1,7 ha

Sull'Appennino Romagnolo, in posizione panoramica e tranquilla in provincia di Cesena, azienda agricola di 48 ha con casale rustico in vendita. L'edificio (355 mq) è in ottime condizioni e ospita attualmente 3 camere. Il terreno agricolo include invece un piccolo vigneto, un oliveto e ampie porzioni di seminativo che aprono a ulteriori sviluppi agricoli per la proprietà.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 1703 – CASALE VALLE DEL SAVIO

**TIPOLOGIA:** casale rustico

**CONDIZIONE:** ristrutturato

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (200 m)

**SUPERFICI INTERNE:** 355 metri quadrati

**VANI:** 8

**CAMERE:** 3

**BAGNI:** 3

**ANNESSI:** no

**CARATTERISTICHE:** pavimenti in cotto, travi in legno, camini, portico, vasca idromassaggio, giardino, laghetto privato, piccolo vigneto, oliveto biologico, terreno adatto per i cavalli, arredamento incluso nel prezzo di vendita

**ESTERNI:** 48,0 ettari

**OLIVETO:** 1,7 ettari

**VIGNETO:** 4.500 metri quadrati

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo privato

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 312,55 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

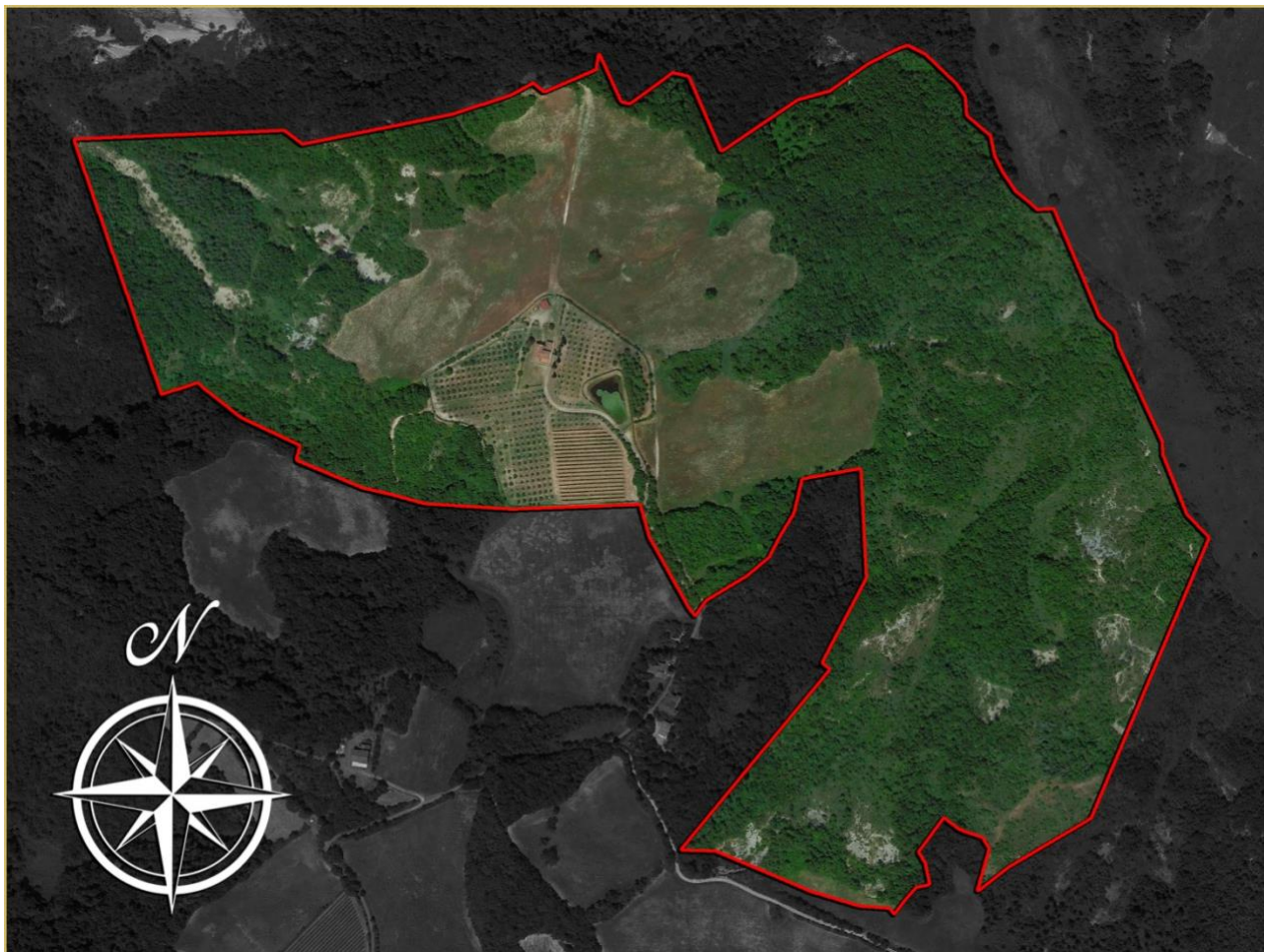
Paese con servizi (5km; 10'), Cesena (29km; 40'), Bagno di Romagna (32km; 35'), Ravenna (60km; 1h), Sansepolcro (69km; 1h), Faenza (70km; 1h), Rimini (71km; 1h), Bologna (120km; 1h 45'), Urbino (127km; 1h 45'), Ancona (170km; 2h)

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Rimini F. Fellini (73km; 1h), Bologna G. Marconi (119km; 1h 30'), Ancona R. Sanzio (156km; 1h 45'), Firenze A. Vespucci (214km; 2h 30'), Roma Ciampino (316km; 3h 45'), Roma Fiumicino (329km; 3h 50')

## CASALE VALLE DEL SAVIO

Sull'**Appennino Romagnolo**, in posizione panoramica e tranquilla in provincia di **Cesena**, **azienda agricola di 48 ha** con **casale rustico** in vendita. L'edificio (355 mq) è in ottime condizioni e ospita attualmente 3 camere. Il terreno agricolo include invece un piccolo vigneto, un oliveto e ampie porzioni di seminativo che aprono a ulteriori sviluppi agricoli per la proprietà.



Facilmente raggiungibile e dotato di ottima privacy, il casale è posto su un'altura con una splendida vista sulla Valle del Savio e permette di muoversi agevolmente nelle terre tra l'Appennino e la **Riviera Romagnola** (circa un'ora di auto).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (355 mq, 3 camere e 3 bagni) si sviluppa su due piani:

- **Piano terra:** soggiorno con portico (38 mq), cucina ristrutturata con forno a legna esterno, bagno con lavanderia, antica ampia stalla attualmente usata come deposito-ripostiglio, ma facilmente adattabile a qualsiasi uso;
- **Primo piano:** ampio soggiorno con camino termo-ventilato, due spaziose camere con bagno condiviso e camera padronale con terrazza esclusiva (38 mq) e bagno privato. Tutte le camere sono dotate di aria condizionata.

La casa viene venduta completa di arredi.

## ESTERNI

La proprietà copre circa **48,0 ettari** di terreno. La terra che circonda il casale (circa 2,1 ha) è interamente recintata con un perimetro in legno e siepe (altezza media di 1,5 m) così da garantire un'eccellente privacy.

La maggior parte della proprietà è coperta da **bosco** ad alto fusto (35,6 ha) composta prevalentemente di aceri, querce, carpini, faggi e castagni.

Il **seminativo** (9,9 ha) è attualmente usato come prato, ma si presta bene a tutte le colture e potrebbe facilmente ospitare cavalli e altri animali da cortile.

L'**oliveto** (circa 1,7 ha) è già produttivo ed è coltivato interamente con metodi biologici. Stesso discorso vale per il piccolo **vigneto** (circa 4.500 mq), composto di vitigni Sangiovese, Albana e Cabernet Sauvignon.

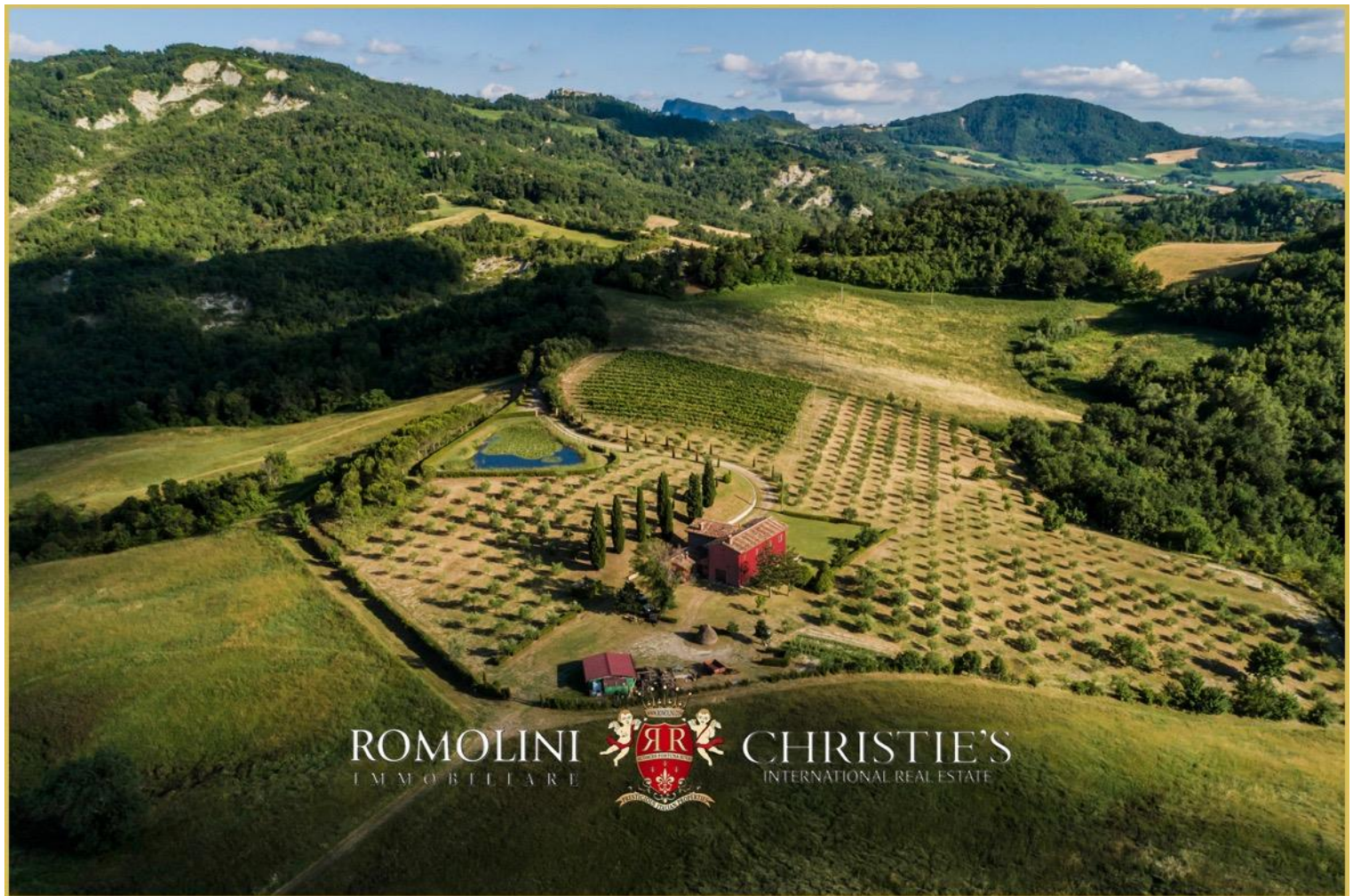
Un piccolo laghetto popolato di ninfee è situato a circa 50 m dall'abitazione. Un pozzo per la raccolta delle piogge può immagazzinare fino a 100 mc di acqua da utilizzare nell'irrigazione.

Già all'interno della proprietà sono presenti sentieri attraverso i boschi che conducono a un'ampia rete di percorsi e sentieri ideali per gli amanti del trekking o della mountain bike.

## USO E POTENZIALITÀ

La casa, grazie alla sua posizione tranquilla e immersa nella natura, è perfetta sia come residenza privata sia come possibile struttura ricettiva. Gli ampi spazi aperti permettono di ospitare cavalli (con relativo maneggio) e anche una fattoria didattica, con spazi per eventi e lezioni sul funzionamento di un'azienda agricola. La stalla al piano terra dell'edificio potrebbe anche essere convertita in cantina così da poter sfruttare direttamente il vigneto nella proprietà.



















































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO  
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4  
52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

[www.romolini.com](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)