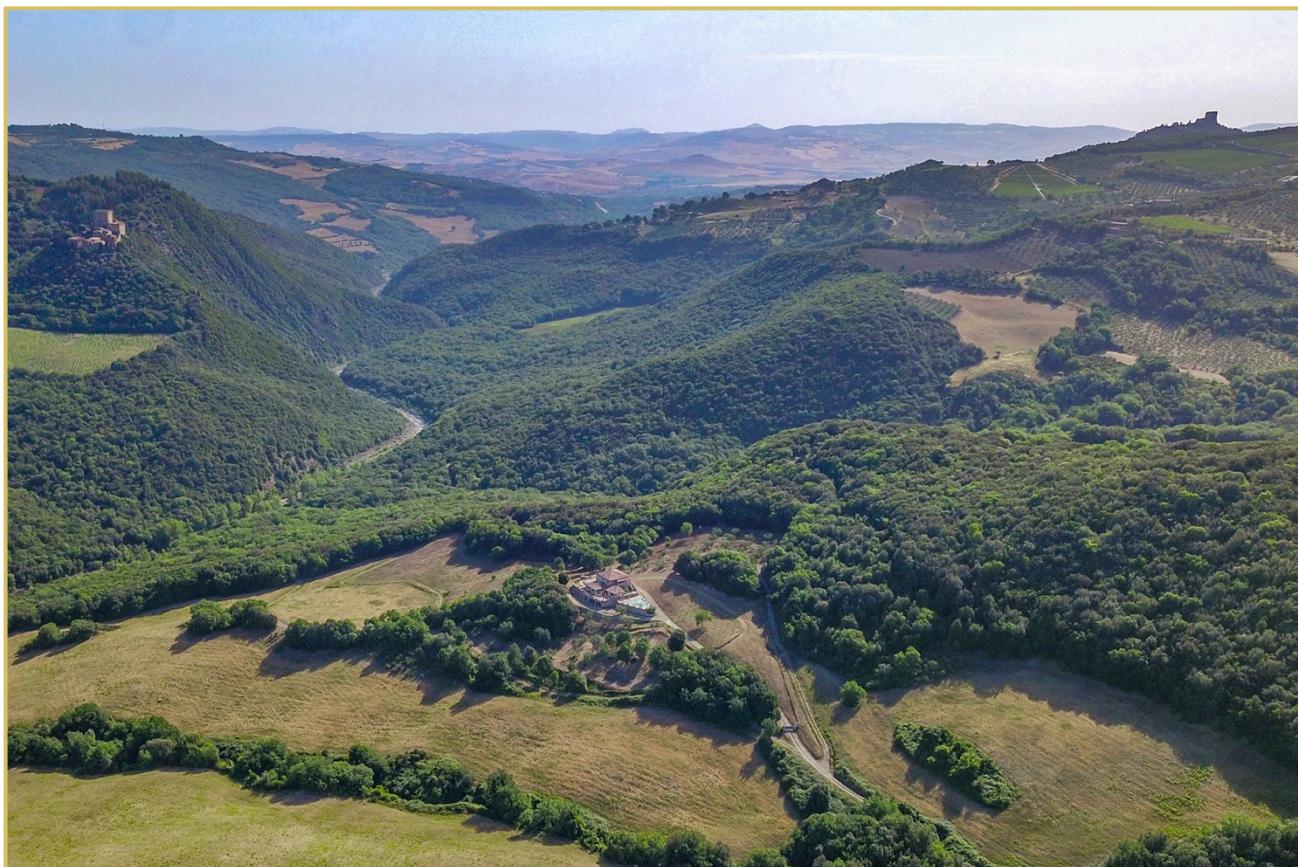


Rif. 2062 – **VILLA VAL D'ORCIA**[www.romolini.com/it/2062](http://www.romolini.com/it/2062)

## VILLA DI LUSSO CON PISCINA IN VENDITA A CASTIGLIONE D'ORCIA, TOSCANA

Castiglione d'Orcia – Siena – Toscana

**Superficie**  
542 m<sup>2</sup>**Camere**  
7**Bagni**  
6**Piscina**  
10 × 8 m**Terreno totale**  
3,9 ha**Oliveto**  
150 piante**Olio**  
200 kg

In posizione panoramica sulle dolci colline della Val d'Orcia, casale ristrutturato di 542 m<sup>2</sup> con piscina e oliveto. La proprietà include 7 camere e 6 bagni ed è stata finemente ristrutturata per preservarne l'aspetto originale di campagna senza però rinunciare ai comfort della vita moderna. Tutto attorno al casale si trovano poi 3,9 ettari di terreno con oliveto.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2062 – VILLA VAL D'ORCIA

**TIPOLOGIA:** casolare con piscina e terreno

**CONDIZIONE:** ristrutturato

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca

**SUPERFICI INTERNE:** 542 metri quadrati

**VANI:** 16

**CAMERE:** 7

**BAGNI:** 6

**ANNESSI:** no, ma metratura da sfruttare

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra, cortile, loggia, travi in legno, archi in muratura, pavimenti in cemento e legno, camini in pietra, veranda, garage, oliveto, piscina, barbecue, pannelli solari per acqua calda

**TERRENO:** 3,9 ettari

**GIARDINO:** sì, con terrazze pavimentate

**PISCINA:** 10 × 8 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

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

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:** (EP<sub>gl, nren</sub> = 204,79 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** a pavimento

## CITTÀ PIÙ VICINE

Castiglione d'Orcia (5km; 15'), Pienza (22km; 30'), Montalcino (27km; 40'), Montepulciano (34km; 50'), Castiglione del Lago (57km; 1h 10'), Siena (59km; 1h 10'), Cortona (71km; 1h 30'), Monteriggioni (75km; 1h 20'), Orvieto (88km; 1h 30'), Volterra (109km; 2h), Firenze (128km; 2h), Pisa (179km; 2h 45')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (116km; 1h 50'), Firenze A. Vespucci (141km; 2h), Pisa G. Galilei (176km; 2h 40'), Roma Ciampino (210km; 2h 30'), Bologna G. Marconi (223km; 3h), Roma Fiumicino (225km; 2h 35')

## VILLA VAL D'ORCIA

In posizione panoramica sulle dolci colline della **Val d'Orcia**, **casale ristrutturato** di 542 m<sup>2</sup> con **piscina e oliveto**. La proprietà include 7 camere e 6 bagni ed è stata finemente ristrutturata per preservarne l'aspetto originale di campagna senza però rinunciare ai comfort della vita moderna. Tutto attorno al casale si trovano poi 3,9 ettari di terreno con oliveto.

La proprietà si trova non lontana dal fiume che dà il nome alla **Val d'Orcia**, in una posizione molto scenica con vista privilegiata su alcuni dei centri più noti della zona. I servizi di base sono disponibili nel vicino borgo medievale di **Castiglione d'Orcia** (15' in auto).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (542 m<sup>2</sup>, 7 camere e 6 bagni) è strutturato su tre livelli così organizzati:

- **Seminterrato**: due camere, bagno, vani tecnici, lavanderia, dispensa e garage;
- **Piano terra**: ingresso con bagno di servizio, doppio soggiorno, sala pranzo con cucina open-space, veranda/sala giochi con accesso al cortile, guardaroba, due camere e bagno;
- **Piano primo**: salottino, due camere con bagno en-suite, camera e bagno.

Nel cortile antistante il casale, cinto da un muretto in pietra, si trova anche un comodo **barbecue** per piacevoli cene all'aperto. Subito sotto il cortile, una seconda terrazza ospita la **piscina 10 × 8 m**.

In passato, proprio accanto al casale, era presente un piccolo annesso: l'edificio era in condizioni precarie e non recuperabile ed è stato per questo demolito. La metratura recuperata potrebbe essere sfruttata per realizzare un piccolo edificio rurale nella proprietà.

Il casale è poi circondato da circa **3,8 ettari di terreno agricolo**, adagiati sulle colline della Val d'Orcia. Circa metà di questa superficie è occupata da un **oliveto** (1,6 ha con 150 piante) mentre il rimanente terreno è coperto in varia misura da seminativi e pascoli arborati.

## STATO E FINITURE

Il casale è stato finemente ristrutturato per preservarne l'aspetto rustico ma fornire allo stesso tempo una dimora dai tratti signorili. All'esterno, i muri in pietra sono stati valorizzati e tutte le rifiniture sono state effettuate usando materiali originali.

Anche all'interno si è optato per mantenere quanto più possibile l'aspetto originario dell'edificio, restaurando le sezioni di muro in pietra, le travi in legno e il bellissimo soffitto a volta della cucina. I pavimenti del piano terra sono tutti in cemento mentre al piano primo si trovano pavimenti in legno chiaro. La veranda al piano terra, chiusa con vetri, è un ambiente molto luminoso che viene attualmente usato come sala giochi ma potrebbe costituire una bellissima sala da pranzo in estate.

Nei bagni e nella zona giorno si trovano poi alcuni elementi che completano il look rustico della proprietà, come i lavabi in pietra o i camini decorati con grandi lastre in pietra.

Per la produzione di acqua calda sanitaria il casale dispone di un piccolo impianto solare.

## USO E POTENZIALITÀ

Il casale, grazie alla sua splendida posizione, molto tranquilla e riservata, è ideale come residenza privata. La presenza di varie camere permette di accogliere facilmente amici e parenti e lascia aperta la strada del piccolo business ricettivo se si volesse convertire la proprietà in un immobile a reddito.



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE



**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE



**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



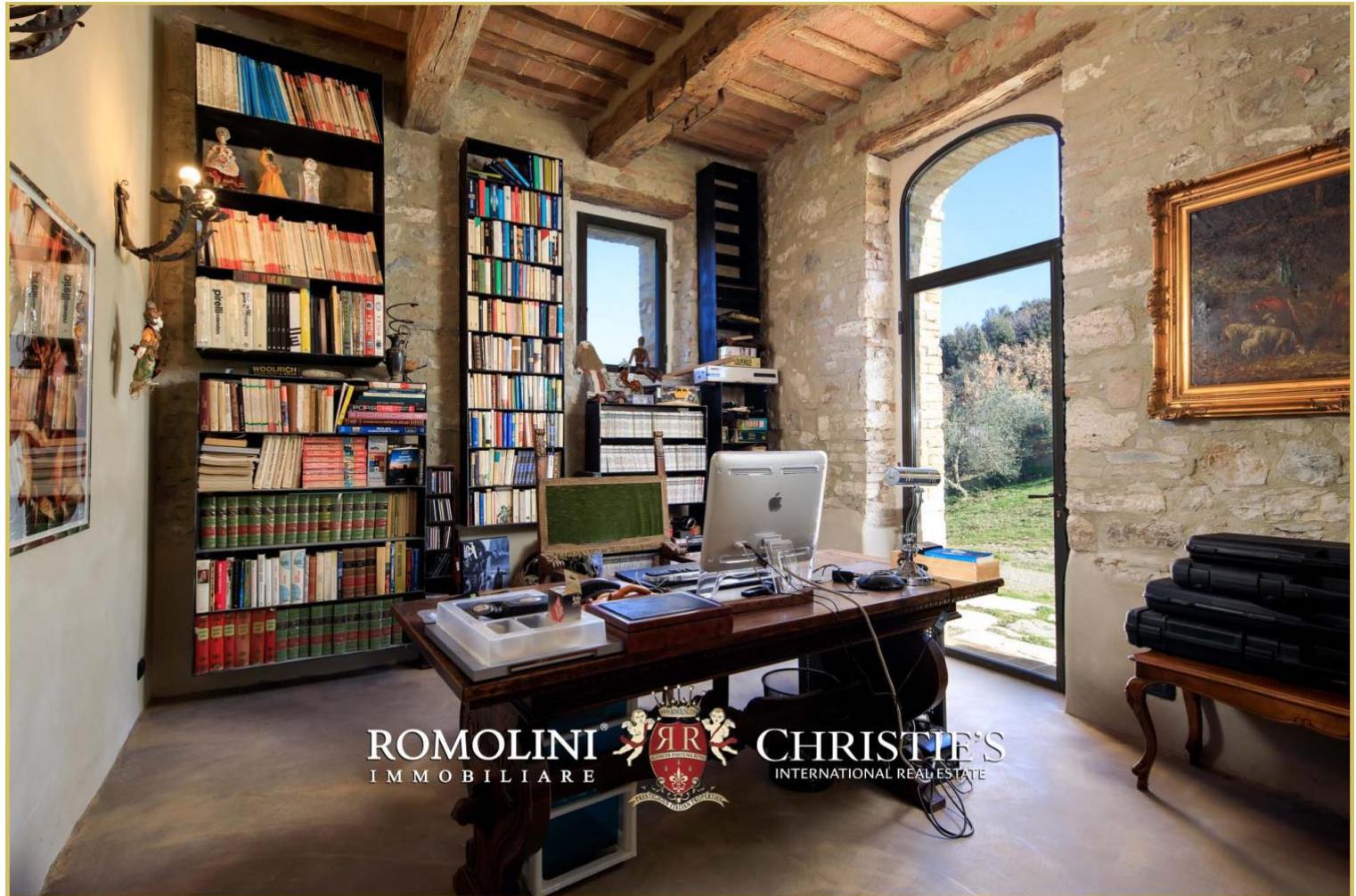
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



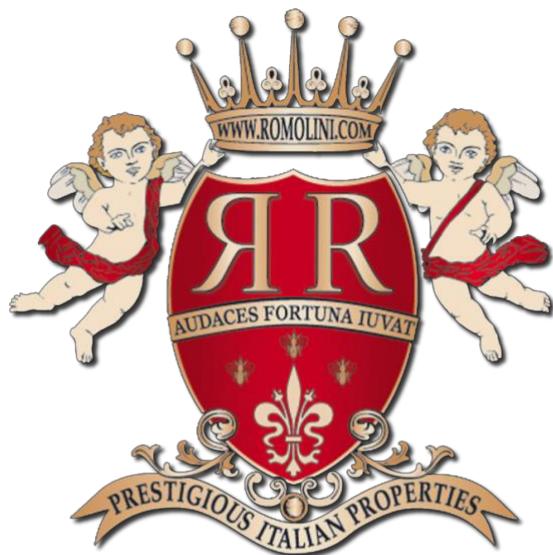
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**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

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

(+39) 0575 788 948

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

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