



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2107 – **CASALE LA VELA**

CASALE CON PISCINA IN VENDITA A MAGIONE, NON LONTANO DAL LAGO TRASIMENO

Magione – Perugia – Umbria
www.romolini.com/it/2107



Superficie
310 mq

Camere
3

Bagni
4

Terreno totale
2,5 ha

Piscina
12 × 3 m

Oliveto
115 piante

Non lontano dal Lago Trasimeno, nel comune di Magione e ad appena 1 km da un paese con tutti i servizi, casale ristrutturato con piscina e oliveto. La proprietà (circa 300 mq) è stata recentemente ristrutturata e valorizzata e include 3 camere e 4 bagni. I 2,5 ettari di terra includono un oliveto, prati, bosco e un giardino con alberi da frutto e piscina 12 × 3 m. Sentieri e percorsi sono disponibili nelle vicinanze se siete amanti di escursioni e mountain bike.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2107 – CASALE LA VELA

TIPOLOGIA: casale con piscina e terreno

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramica, vicina al paese

COMUNE: Magione

PROVINCIA: Perugia

REGIONE: Umbria

SUPERFICI INTERNE: 310 metri quadrati

VANI: 8

CAMERE: 3

BAGNI: 4

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto, veranda, aria condizionata, giardino con alberi da frutto, piscina con solarium e doccia esterna, area parcheggio coperta

TERRENO: 2,5 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

ANNESSI: vecchio porcile

ACCESSO: strada bianca (600 m, in ottime condizioni)

PISCINA: 12 × 3 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori + stufa a legna + caldaia a pellet

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (1km; 5'), Magione (11km; 20'), Perugia (18km; 25'), Castiglione del Lago (25km; 30'), Passignano sul Trasimeno (26km; 30'), Umbertide (39km; 40'), Todi (58km; 55'), Assisi (42km; 40'), Cortona (52km; 1h), Orvieto (71km; 1h 10'), Pienza (83km; 1h 20'), Montalcino (84km; 1h 20'), Siena (103km; 1h 20'), Firenze (151km; 1h 40'), Roma (179km; 2h 20')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (26km; 30'), Firenze Peretola (167km; 1h 50'), Roma Ciampino (193km; 2h 20'), Roma Fiumicino (208km; 2h 25'), Pisa Galilei (227km; 2h 30'), Bologna Marconi (248km; 2h 45')



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

CASALE LA VELA

Non lontano dal **Lago Trasimeno**, nel comune di **Magione** e ad appena 1 km da un paese con tutti i servizi, **casale** ristrutturato con piscina e oliveto. La proprietà (circa 300 mq) è stata recentemente ristrutturata e valorizzata e include 3 camere e 4 bagni. I 2,5 ettari di terra includono un oliveto, prati, bosco e un giardino con alberi da frutto e **piscina 12 x 3 m**. Sentieri e percorsi sono disponibili nelle vicinanze se siete amanti di escursioni e mountain bike: l'Umbria offre paesaggi mozzafiato e di rara bellezza.

I servizi sono disponibili nel vicino paese, situato ad appena 1 km, dove troverete due supermercati, una macelleria, due bar, una pizzeria, farmacia, medico, dentista, parrucchiere/barbiere, ufficio postale e distributore di carburante. In appena 10 minuti di auto si arriva al **Lago Trasimeno**.

A meno di trenta minuti di auto potete poi trovare tre golf club, varie palestre, sei yacht club (vela, sci d'acqua, canoa, pesca sportiva...), vari centri ippici, un aerodromo per aerei di piccola dimensione e un circuito automobilistico (sia per go-kart che per auto vere e proprie).

Per gli spostamenti in treno le stazioni di Magione, Chiusi e Terontola permettono di raggiungere facilmente Firenze (meno di un'ora), Roma (circa 1h 30') e Milano (poco meno di quattro ore).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (275 mq, 3 camere e 4 bagni) è strutturato su due piani:

- **Piano terra**: ingresso, ampio soggiorno open plan, cucina con dispensa, bagno e vano tecnico, disimpegno e veranda orientata a ovest da cui si possono ammirare splendidi tramonti; all'esterno si trova anche un comodo forno per la pizza;
- **Piano primo**: tre camere matrimoniali (due della quali con bagno privato), cabina armadio e bagno di servizio.

L'edificio è stato ristrutturato di recente: i muri esterni in pietra sono stati ripuliti e valorizzati, gli infissi sono stati tutti equipaggiati con doppi vetri e la camera padronale al piano superiore dispone attualmente di aria condizionata (sistema che può essere facilmente esteso alle altre camere). Il riscaldamento è garantito da una caldaia a GPL assistita da una caldaia a pellet e da una stufa a legna posta nel salotto.

Accanto al casale si trova poi il vecchio **porcile** (35 mq) che viene oggi usato come legnaia e deposito per gli attrezzi. Una tettoia addossata all'edificio permette di mettere al riparo l'auto.

ESTERNI

La proprietà, nella sua interezza, copre circa 2,5 ettari di terreno che includono un piacevole giardino punteggiato di alberi da frutto (fichi, mandorli, meli, peri, noccioli, nespole), 115 alberi di ulivo per produrre olio e un orto in cui coltivare la propria verdura.

Non lontano dalla casa si trova poi la **piscina 12 x 3 m** circondata da un solarium in cotto ed equipaggiata con spogliatoio e doccia.

FOTO ESTERNE



FOTO INTERNE

