



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2186 – **PEACEFUL HALMET**

BORGHETTO RISTRUTTURATO CON PICCOLO VIGNETO IN VENDITA AD ANGHIANI, TOSCANA

Anghiari – Arezzo – Toscana

www.romolini.com/it/2186



Superficie
375 mq

Camere
4 (fino a 5)

Bagni
5

Terreno totale
8.000 mq

Vigneto
1.500 mq

Bottiglie
650 max

Oliveto
55 piante

Olio
60 litri

Questi casali ristrutturati si trovano in posizione molto panoramica e riservata sulle colline che circondano Anghiari, con una vista spettacolare sulla Valtiberina. I due casali principali (305 mq), dotati di tutti i comfort ma con il loro fascino rustico intatto, ospitano un totale di 4 camere e 5 bagni, oltre a dei bellissimi saloni con camini in pietra e travi in legno, alla tipica maniera toscana. Circa 8.000 mq di terra ospitano un piccolo vigneto e alcuni alberi di ulivo.

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Via Trieste n. 10/c, 52031 Anghiari (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Fax: +39 0575 786 928 – Mail: info@romolini.com

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2186 – PEACEFUL HAMLET

TIPOLOGIA: casale con piccolo vigneto e oliveto

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, molto panoramica

COMUNE: Anghiari

PROVINCIA: Arezzo

REGIONE: Toscana

SUPERFICI INTERNE: 375 metri quadrati

VANI: 13

CAMERE: 4

BAGNI: 5

CARATTERISTICHE: muri in pietra, pavimenti in cotto originali, camini in pietra, travi in legno, pergola con glicine, studio di pittura, piccolo vigneto, cantina, piante di ulivo, vialetti pavimentati

TERRENO: 8.000 metri quadrati

GIARDINO: sì, ben curato

ANNESSI: dependance, edificio rurale

ACCESSO: strada bianca

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzi privati (30 m | 60 m)

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Anghiari (7km; 10'), Sansepolcro (15km; 20'), Città di Castello (28km; 35'), Monte Santa Maria Tiberina (28km; 45'), Arezzo (30km; 40'), Umbertide (52km; 50'), Cortona (52km; 1h), Perugia (81km; 1h 10'), Montepulciano (85km; 1h 20'), Pienza (93km; 1h 35'), Firenze (106km; 1h 45'), Siena (106km; 1h 30'), Montalcino (107km; 1h 50'), San Gimignano (148km; 2h 10')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (80km; 1h 5'), Firenze Vespucci (123km; 1h 40'), Pisa Galilei (183km; 2h 20'), Bologna Marconi (191km; 2h 20'), Roma Ciampino (264km; 3h), Roma Fiumicino (277km; 3h)



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

PEACEFUL HAMLET

Questi **casali ristrutturati** si trovano in posizione molto panoramica e riservata sulle colline che circondano **Anghiari**, con una vista spettacolare sulla **Valtiberina**. I due casali principali (305 mq), dotati di tutti i comfort ma con il loro fascino rustico intatto, ospitano un totale di 4 camere e 5 bagni, oltre a dei bellissimi saloni con camini in pietra e travi in legno, alla tipica maniera toscana. Circa 8.000 mq di terra ospitano un **piccolo vigneto** e alcuni **alberi di ulivo**.

I servizi sono disponibili nel caratteristico borgo medievale di Anghiari (8km; 10') e molti dei centri più noti di Toscana e Umbria sono facilmente raggiungibili in auto (Sansepolcro, Arezzo, Città di Castello, Montepulciano, Cortona, Perugia...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale principale** (200 mq, 1 camera e 3 bagni) si struttura su due piani, secondo la tipica tradizione toscana. Il livello inferiore era un tempo destinato alle stalle per gli animali ma è stato oggi convertito in un'accogliente zona giorno, illuminata da due ampie finestre. Sul retro dell'edificio, attraverso due aperture dal soggiorno, si arriva alla cucina, dotata di elettrodomestici moderni, alla dispensa e alla toilette di servizio. A lato della cucina, una porta si apre su una piccola loggia con barbecue.

Una scala in pietra conduce al piano superiore, in un grande soggiorno rustico con camino. Da qui, una grande finestra esce nel giardino. Una porta conduce invece alla camera padronale, dotata di aria condizionata e di due bagni separati per dare massima privacy a una coppia. Tornando al salone, un'altra scala conduce al soppalco soprastante dove è stato ricavato uno spazioso ufficio (o una camera da letto al bisogno).

La **dependance** (105 mq, 3 camere e 2 bagni) si trova accanto al casale e si struttura anch'essa su due piani sfalsati. Al piano inferiore si trova un accogliente salottino, una cucina abitabile, la prima camera, un bagno e una comoda cabina armadio. Il piano superiore, con accesso diretto dall'esterno, ospita invece due camere e un bagno condiviso. Sul retro, la casa è arricchita da una pergola pavimentata coperta dal glicine rampicante, che in primavera fiorisce conferendo colore all'intera proprietà.

Proprio sotto il terrazzo della dependance si trova un **laboratorio** (30 mq) che potrebbe anche fungere da lavanderia e/o magazzino se necessario.

Un **piccolo annesso rurale** (40 mq) ospita al piano terra un magazzino per gli attrezzi e la produzione di vino, mentre al piano superiore il locale è stato riconvertito in un piccolo studio per la pittura e il disegno, con possibilità di trasformarlo in un piccolo monolocale.

In posizione defilata si trova infine una **tettoia in legno e metallo** (62 mq) che viene usata come riparo per i mezzi agricoli e, se necessario, per le auto (fino a quattro veicoli possono entrare facilmente sotto la tettoia).

STATO E FINITURE

Gli edifici risalgono al XV secolo e sono stati tutti ristrutturati dagli attuali proprietari, che comprano la proprietà circa 25 anni fa. Da allora, tutto è stato sempre curato con la massima attenzione, con una manutenzione costante e interventi di restauro quando necessari. I casali hanno mantenuto inalterato il loro aspetto originale, con muri in pietra, travi in legno, i grandi camini e i pavimenti in cotto tipici degli edifici rustici toscani. Allo stesso tempo, tuttavia, si è scelto di non rinunciare ai comfort moderni e per questo la casa è stata adattata alle esigenze del XXI secolo con l'installazione di elettrodomestici moderni e di un sistema di aria condizionata nelle camere.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

ESTERNI

Il complesso dispone di ben cinque terrazze, due delle quali coperte da pergole con glicine rampicante e una (quella fuori dal casale principale) con camino in pietra. Tutte le terrazze godono di una vista spettacolare sulle colline toscane e sono state pensate per godere al massimo del sole durante la mattina, risultando invece fresche e ombreggiate al pomeriggio.

La proprietà, posta in una location molto tranquilla e panoramica, si stende su circa 8.000 mq di terreno che includono un bellissimo giardino con muretti in pietra e vialetti pavimentati, un **piccolo vigneto** (cinque filari di varietà Sangiovese, Merlot e Trebbiano che producono fino a 500 litri di vino l'anno) e 55 **piante di ulivo** (in grado di produrre fino a 60 litri di olio nelle annate migliori), poste all'interno di un recinto che tiene alla larga potenziali animali indesiderati.

La proprietà potrebbe anche ospitare una piscina panoramica: il progetto era stato approvato attorno al 2007, ma gli attuali proprietari decisero poi di non avviare i lavori per la costruzione.

PLANIMETRIA



Scansiona il codice QR per scaricare la planimetria completa della proprietà.

FOTO ESTERNE



FOTO ESTERNE



FOTO INTERNE



FOTO INTERNE

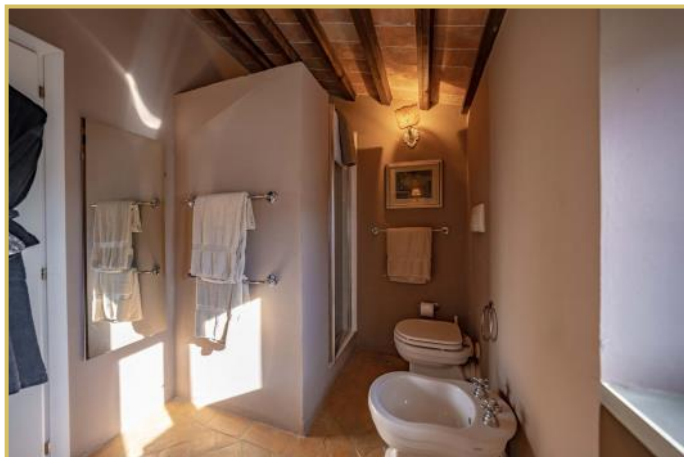


FOTO INTERNE

