



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2290 – **CASALE DELLA VIGNA**

CASALE ECOSOSTENIBILE CON DEPENDANCE IN VENDITA AD ANGHIANI, TOSCANA

Anghiari – Arezzo – Toscana

VEDI SUL SITO



Superficie
348 mq

Camere
7

Bagni
7

Esterni
9.200 mq

Impianto fotovoltaico
6,0 kW

Classe energetica
A4

Altri dettagli
Arredamento incluso

Questo **casale** finemente ristrutturato si trova non lontano dal **borgo medievale** di **Anghiari**, in una posizione tranquilla e molto comoda. L'edificio (305 mq) è stato interamente ristrutturato con **metodo conservativo** e convertito in una bellissima casa privata con 5 camere. Anche il **vecchio fienile** (43 mq) è stato ristrutturato e convertito in una piccola dependance con 2 camere. Completano la proprietà **9.200 mq di terreno** con un piccolo vigneto (7.000 mq) e 55 alberi di ulivo. L'arredamento è incluso nel prezzo di vendita.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2290 – CASALE DELLA VIGNA

TIPOLOGIA: casale

CONDIZIONE: ristrutturato, finiture di pregio

POSIZIONE: aperta e soleggiata

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 348 metri quadrati

VANI: 12

CAMERE: 7

BAGNI: 7

ANNESSI: dependance

CARATTERISTICHE: soffitti con travi in legno e pianelle in terracotta, pavimenti in parquet, cotto e pietra, camini in pietra, impianto fotovoltaico, cappotto termico, impianto di irrigazione, videosorveglianza, controllo remoto degli impianti, vigneto, tetto coibentato, restauro conservativo, cancello automatico, mobilio incluso

ESTERNI: 9.200 metri quadrati

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: autorizzata (oneri già pagati)

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (6 kW)

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: GPL (classe energetica A4)

RISCALDAMENTO: pompa di calore + termoconvettori + radiatori + camino

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (3km; 5'), Sansepolcro (10km; 13'), Città di Castello (23km; 20'), Arezzo (30km; 35'), Cortona (46km; 55'), Perugia (74km; 1h), Montepulciano (79km; 1h 10'), Passignano sul Trasimeno (84km; 1h 10'), Pienza (86km; 1h 20'), Assisi (91km; 1h 10'), Siena (98km; 1h 20'), Firenze (108km; 1h 30'), San Gimignano (150km; 2h)

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (73km; 1h), Firenze A. Vespucci (125km; 1h 35'), Bologna G. Marconi (184km; 2h 5'), Pisa G. Galilei (185km; 2h 10'), Roma Ciampino (257km; 2h 45'), Roma Fiumicino (271km; 2h 45')

© 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



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

CASALE DELLA VIGNA

Questo **casale** finemente ristrutturato si trova non lontano dal **borgo medievale** di **Anghiari**, in una posizione tranquilla e molto comoda. L'edificio (305 mq) è stato interamente ristrutturato con **metodo conservativo** e convertito in una bellissima casa privata con 5 camere. Anche il **vecchio fienile** (43 mq) è stato ristrutturato e convertito in una piccola dependance con 2 camere. Completano la proprietà **9.200 mq di terreno** con un piccolo vigneto e 55 alberi di ulivo. L'arredamento è incluso nel prezzo di vendita.

I servizi sono tutti disponibili nel paese di Anghiari (3km; 5') e altri centri della **Valtiberina** (come Sansepolcro e Città di Castello) sono raggiungibili in pochi minuti di auto. Allontanandosi, in meno di due ore si possono visitare le città d'arte più note della **Toscana** (Arezzo, Cortona, Montepulciano, Pienza, Siena, Firenze...)

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Il **casale** (305 mq, 5 camere e 6 bagni), interamente ristrutturato usando materiali originali e di pregio, si snoda su tre piani fuori terra nel seguente modo:

- **Piano terra:** soggiorno con bagno di servizio, due camere con bagno en-suite;
- **Piano primo:** salone, salottino, sala da pranzo e cucina;
- **Piano secondo:** tre camere con bagno en-suite.

L'edificio dispone poi di due loggiati (36 mq in tutto) che possono essere facilmente equipaggiati con tavolini e sedie per rilassarsi all'aperto.

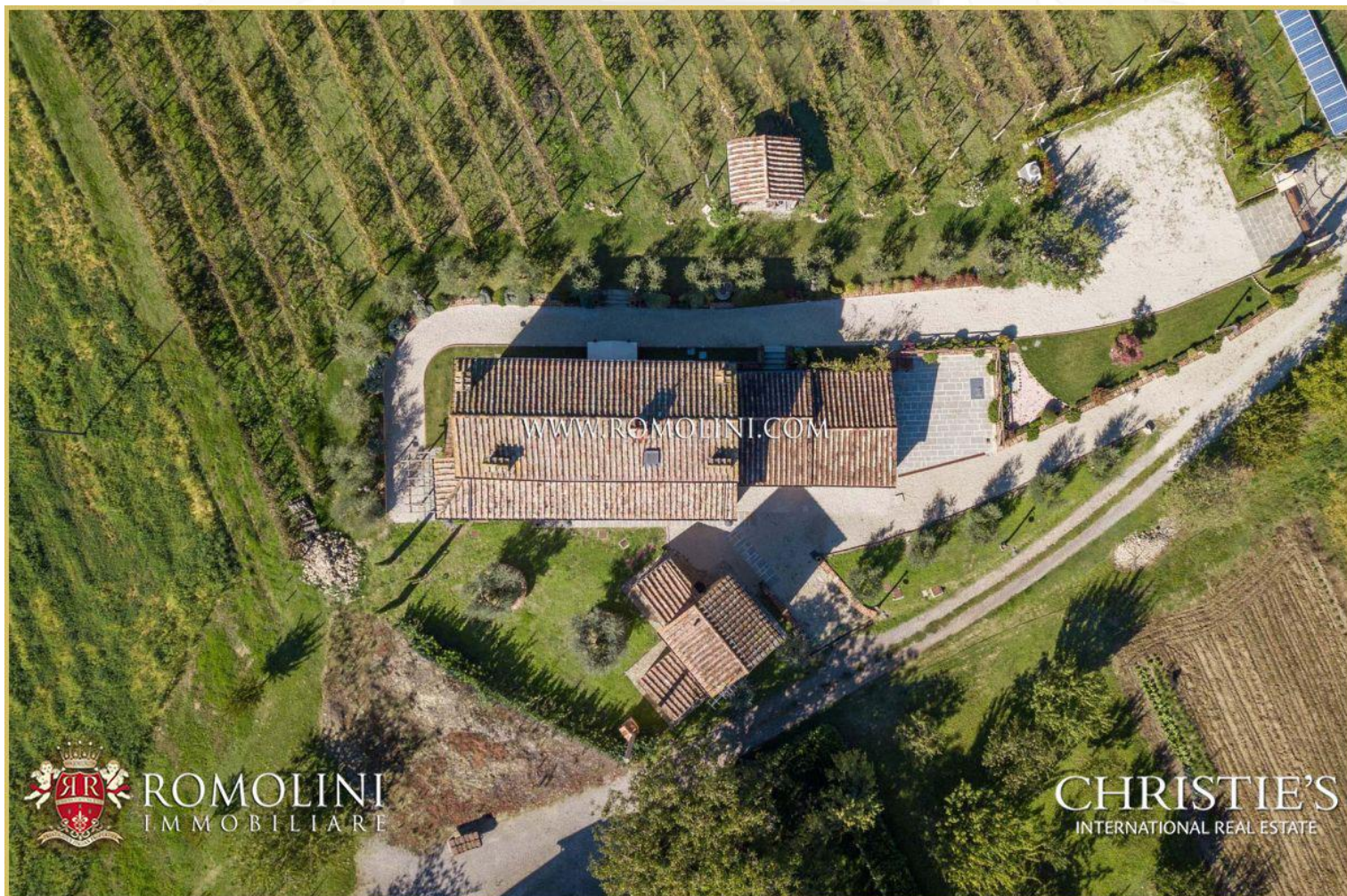
La ristrutturazione, eseguita in maniera conservativa, ha permesso di mantenere inalterati tutti i tratti tipici dell'edificio. Il pavimento al primo piano è particolarmente interessante in quanto realizzato interamente in legno con intarsio a motivo geometrico. Le pareti sono pitturate con colori tenui e caldi che rendono il casale molto luminoso e accogliente. Le travi che sostengono i tetti sono state mantenute e ripulite e conferiscono ancora più fascino all'edificio. I caminetti, che un tempo erano posizionati in quasi tutte le stanze per il riscaldamento sono stati preservati e adattati per funzionare con stufe e camini moderni che supportano il riscaldamento a pompa di calore che copre l'intero edificio. Inoltre, gli impianti della casa (irrigazione, illuminazione e videosorveglianza) sono controllabili da remoto.

Il vecchio **fienile** (43 mq, 2 camere e 1 bagno) è stato interamente ristrutturato e convertito in una graziosa dependance su due piani: al piano inferiore si trova la cucina abitabile con bagno e cameretta, salendo al piano superiore si trova la seconda camera.

Il casale è circondato da circa **9.200 metri quadrati** di terreno con un piccolo vigneto (7.000 mq) che permette di produrre una piccola quantità di vino per uso privato. Sono anche presenti 55 piante di ulivo che producono 320 kg di olive l'anno). Il vialetto privato in ghiaia è chiuso da un cancello automatico e arriva a un piccolo piazzale adiacente al casale dove lasciare le auto. Un **impianto fotovoltaico da 6 kW** sopprime il fabbisogno energetico della casa che risulta quindi a basso impatto ambientale. Per l'acqua sono presenti sia l'allacciamento all'acquedotto comunale sia un pozzo privato per l'irrigazione.

La presenza di numerose camere, combinata con la posizione estremamente comoda ma tranquilla del casale, rendono la proprietà ottima come investimento se si cerca una struttura da mettere a reddito. Si potrebbe infatti affittare il casale, sia a camere che come intero edificio, e vivere comunque nella proprietà tenendo per sé il vecchio fienile.













ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



























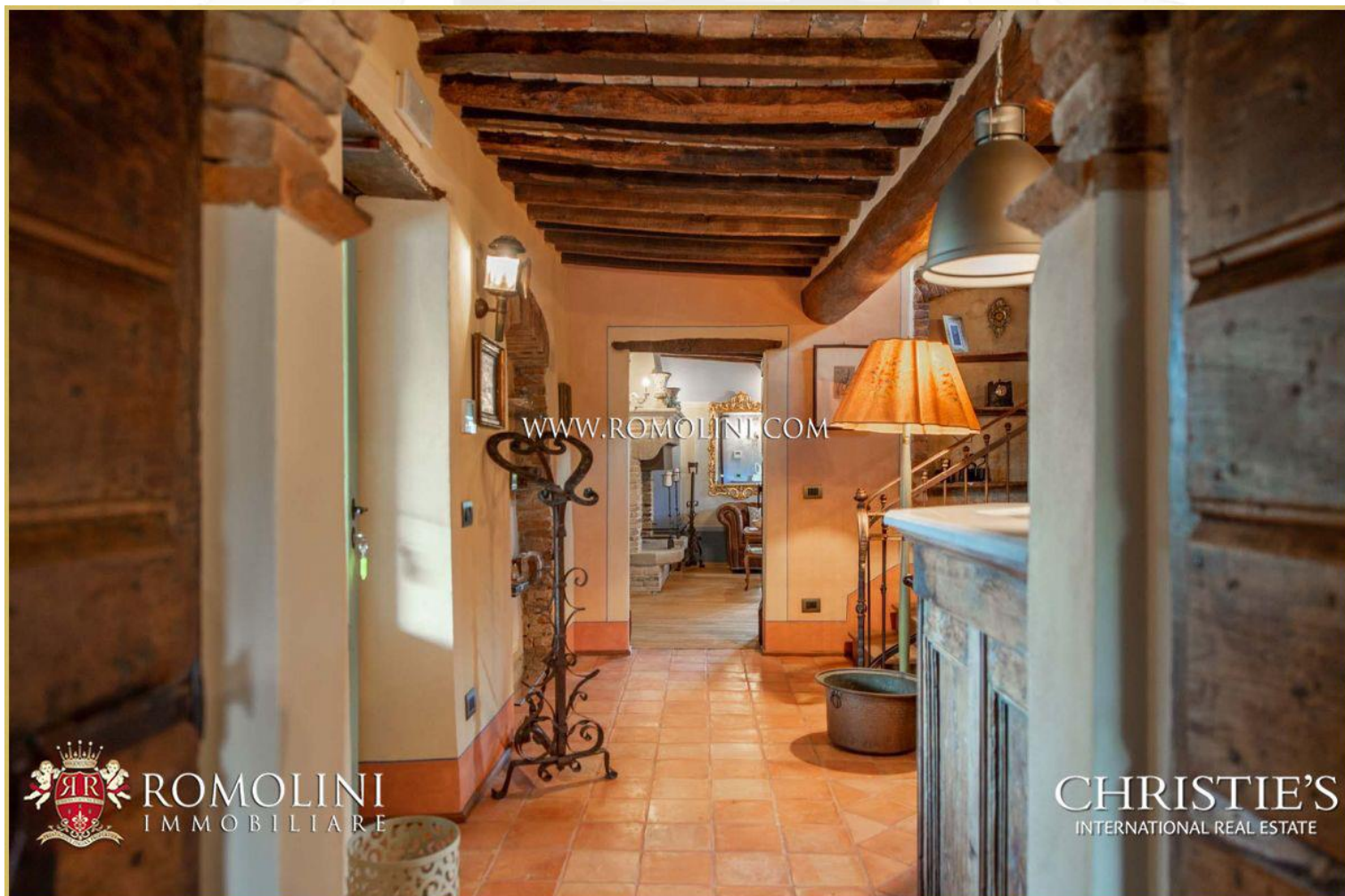














ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



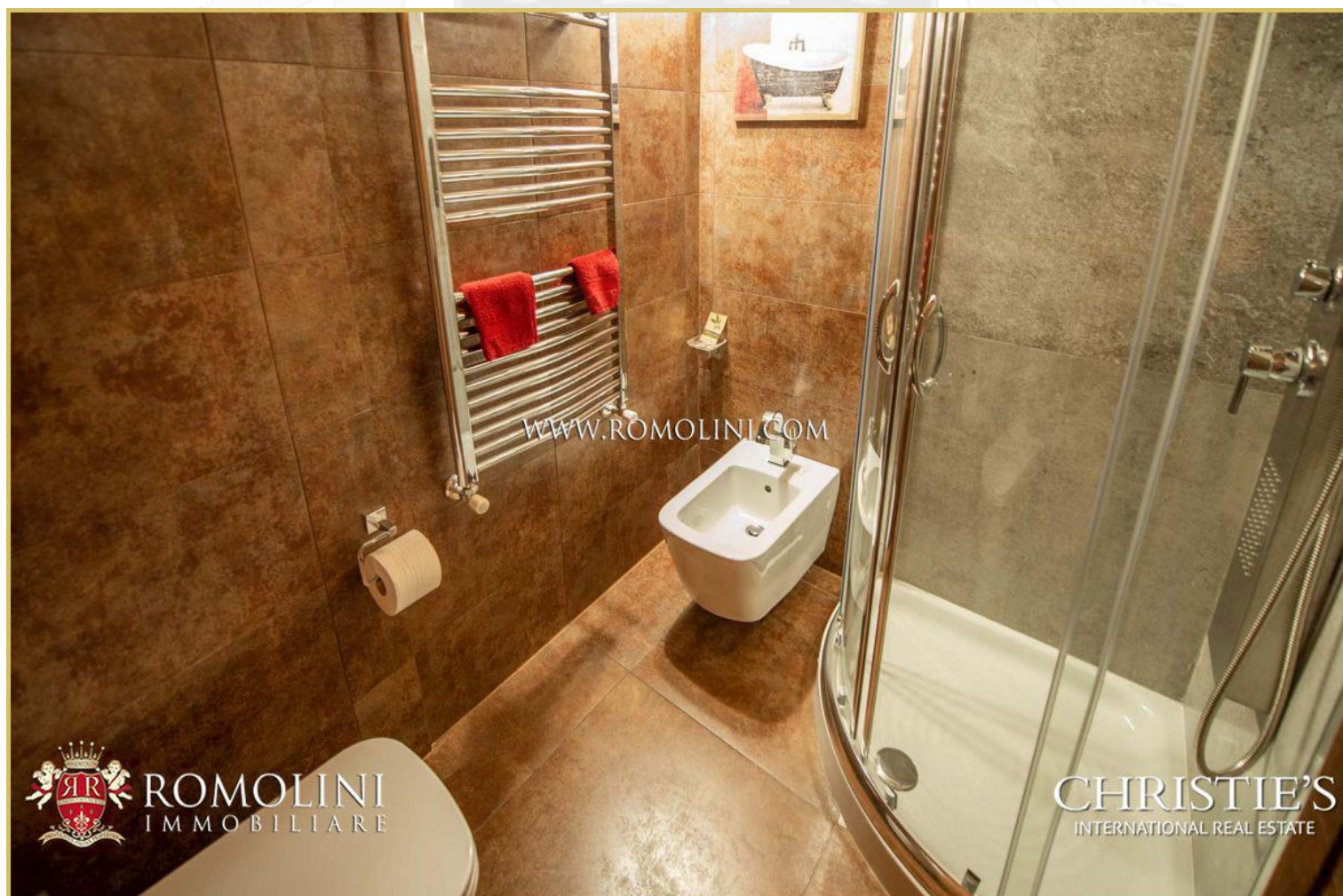
ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE















ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE

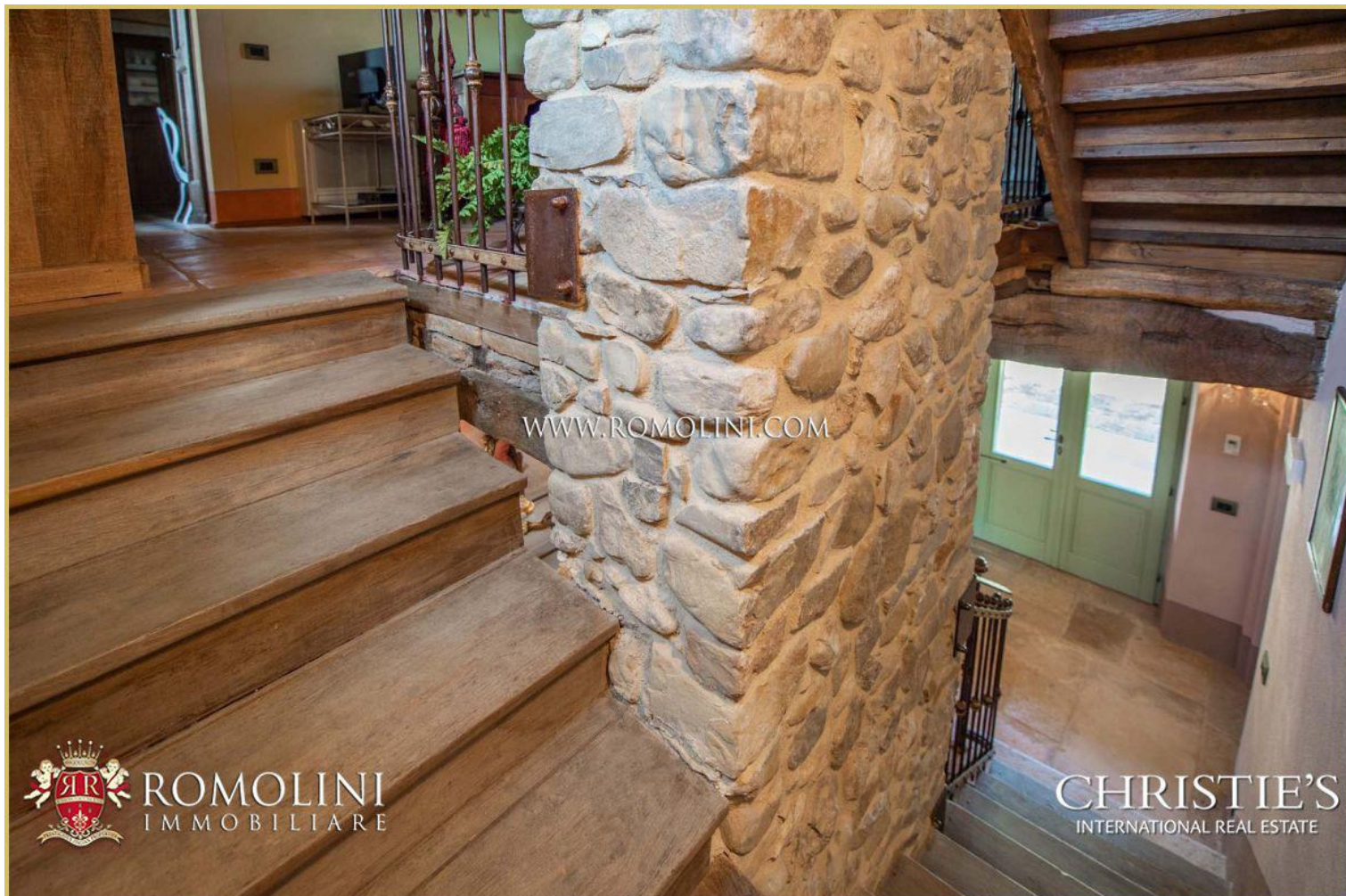
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE











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.

Via Trieste 10/C

52031, Anghiari (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

www.romolini.com

info@romolini.com