

Rif. 2313 – **CASALE VIA ROMEA**
www.romolini.com/it/2313

CASALE RISTRUTTURATO CON PISCINA E VIGNA IN VENDITA AD AREZZO, TOSCANA

Arezzo – Arezzo – Toscana

[VEDI SUL SITO](#)

Superficie
 795 mq

Camere
 14

Bagni
 10

Piscina
 14 × 7 m

Terreno totale
 41,0 ha

Vigneto
 6,1 ha

Oliveto
 500 piante

In posizione panoramica e riservata non lontano da Arezzo, casale ristrutturato con piscina e vigneto. L'edificio risalente al medioevo è stato ristrutturato in epoca recente e diviso in appartamenti e camere (12 in totale) per l'accoglienza degli ospiti. Le finiture originali sono ancora ben visibili e la proprietà mantiene inalterato il proprio fascino rustico. La tenuta copre 41,0 ettari in totale e include una piscina 14 × 7 m nel giardino, un oliveto (2,9 ha) e un vigneto (6,1 ha).



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2313 – CASALE VIA ROMEA

TIPOLOGIA: casale, ex convento

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, aperta e soleggiata

ACCESSO: strada bianca (700 m)

SUPERFICI INTERNE: 795 metri quadrati

VANI: 24

CAMERE: 14

BAGNI: 10

ANNESSI: dependance, deposito

CARATTERISTICHE: muri in pietra, pavimenti in cotto originale, camini in pietra, travi in legno, giardino, piscina, vigneto DOCG, uliveto, laghetto privato

ESTERNI: 41,0 ettari

VIGNETO: 6,1 ettari

PRODUZIONE DI VINO: fino a 25.000 bottiglie/anno

OLIVETO: 2,9 ettari (500 piante)

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 14 × 7 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (4km; 5'), Arezzo (9km; 15'), Castiglion Fiorentino (26km; 35'), Anghiari (28km; 30'), Sansepolcro (29km; 40'), Cortona (38km; 50'), Montevarchi (44km; 40'), Città di Castello (44km; 45'), Montepulciano (60km; 1h), Pienza (68km; 1h 10'), Passignano sul Trasimeno (75km; 1h), Siena (79km; 1h 15'), Montalcino (81km; 1h 30'), Cetona (81km; 1h 5'), Firenze (84km; 1h 15'), Monteriggioni (98km; 1h 30'), Casole d'Elsa (116km; 1h 45'), Pisa (165km; 2h)

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (95km; 1h 25'), Firenze A. Vespucci (102km; 1h 15'), Grosseto C. Baccarini (148km; 2h), Rimini F. Fellini (161km; 2h 20'), Pisa G. Galilei (162km; 1h 50'), Bologna G. Marconi (183km; 2h), Roma Ciampino (239km; 2h 30'), Roma Fiumicino (252km; 2h 35')

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia
Tel: +39 0575 788 948 – Mail: info@romolini.com



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

CASALE VIA ROMEA

In posizione panoramica e riservata non lontano da **Arezzo**, **casale ristrutturato** con piscina e **vigneto**. L'edificio risalente al medioevo è stato ristrutturato in epoca recente e diviso in appartamenti e camere (12 in totale) per l'accoglienza degli ospiti. Le finiture originali sono ancora ben visibili e la proprietà mantiene inalterato il proprio fascino rustico. La tenuta copre **41,0 ettari** in totale e include una **piscina 14 x 7 m** nel giardino, un oliveto (2,9 ha) e un **vigneto** (6,1 ha).

I servizi sono disponibili nel vicino paese (appena 4 km) e la città di Arezzo è poco più distante, raggiungibile in auto in circa un quarto d'ora. L'autostrada A1 è vicina e permette di raggiungere Firenze in poco più di un'ora.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (535 mq, 14 camere e 10 bagni) risale all'XI secolo e si suppone fosse un piccolo monastero in cui venivano accolti i pellegrini in viaggio verso Roma lungo la Via Romea (che passava anche dai santuari di Camaldoli e La Verna). Gli ampliamenti più recenti risalgono al Settecento, quando l'edificio fu convertito in una villa padronale. In seguito abbandonata la struttura fu divisa in appartamenti e usata dai contadini locali come casa rurale. Nel 1961 l'edificio venne ristrutturato mantenendo la sua funzione di casa contadina e solo recentemente si è proceduto a un nuovo restauro che ha permesso di convertire l'abitazione in un agriturismo.

L'edificio si snoda su quattro piani ed è diviso in varie unità residenziali affittate agli ospiti e/o abitate dai proprietari. Entrando dalla porta principale al piano terra ci si trova in un corridoio d'ingresso che conduce sulla sinistra a due camere comunicanti con un bagno condiviso. Sulla destra, due porte si aprono invece su altrettante sale da pranzo/colazione per gli ospiti. Proseguendo oltre la sala più grande si arriva a un piccolo negozio in cui vengono venduti i prodotti aziendali e, sul retro dell'edificio, alle cantine e alla lavanderia. Sempre dal corridoio d'ingresso, procedendo oltre la porta che conduce alle camere, si arriva alla cucina con dispensa.

Dall'esterno, due scale indipendenti conducono al piano ammezzato diviso in due unità. La prima è una camera con bagno privato all'angolo sudest del casale, la seconda è invece un **piccolo appartamento** (100 mq, utilizzabile dai proprietari o dal custode a seconda delle preferenze) costituito da sala da pranzo con cucinotto, due camere e bagno.

Dal piano terra, a metà corridoio, una scala sale al primo piano. Dal disimpegno si passa a due soggiorni (uno dei quali con una bella terrazza panoramica) che si ricongiungono posteriormente a un altro corridoio. Due camere agli estremi del corridoio condividono un bagno (posto nel corridoio). Dal corridoio, due porte conducono poi ad altre due camere con bagno privato (una anche con cabina armadio e cameretta per i bambini).

Salendo ancora si arriva al secondo piano dove trovano posto due grandi suite, ognuna con il proprio salottino e bagno e vista sulla campagna circostante. Una botola a tetto collega uno dei salottini alla torretta al centro dell'edificio (usata come deposito).

La **dependance** (80 mq, 2 camere e 1 bagno) si trova nel giardino di fronte al casale ed è attualmente inutilizzata, necessitando di interventi di ristrutturazione e ammodernamento. Al piano terra si trovano la zona giorno con camino e una camera con bagno en-suite, mentre al primo piano, accessibile tramite soppalco, si trova un locale sottotetto che potrebbe essere sfruttato come camera.

Completa la proprietà un **deposito agricolo** (80 mq), strutturato su due piani e anch'esso da ristrutturare.

ESTERNI

La proprietà è circondata da **41,0 ettari** di terreno disposti sulle colline circostanti. Tutto attorno al casale si stende il **giardino** (circa 5.300 mq) che ospita la **piscina 14 x 7 m** con solarium in cotto. Gli edifici sono circondati da boschi (8,6 ettari, metà dei quali da taglio) che garantiscono privacy e



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

tengono alla larga i curiosi.

A livello agricolo la proprietà può contare su un **vigneto** (6,1 ha) e un **oliveto** (2,9 ha) ma le ampie porzioni di **seminativo** (22,7 ha) presenti in azienda si prestano molto bene all'impianto di nuove viti o alla coltivazione di cereali e ortaggi tipici della Toscana. Un **laghetto privato** può essere comodamente usato per irrigare i terreni.

Il **vigneto Chianti DOCG** (6,1 ha) necessita di interventi di reimpianto e viene attualmente sono curato dagli attuali proprietari, senza produzione di vino. In condizioni ottimali, volendo mantenere una buona qualità delle uve, si parlerebbe di circa 25.000 bottiglie di vino l'anno.

L'**oliveto** (2,9 ha) è costituito da circa 500 piante con cultivar tipicamente toscani e viene gestito da terzi che si occupano della potatura delle piante e della raccolta delle olive.

MAPPA DELLA PROPRIETÀ



© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

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

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

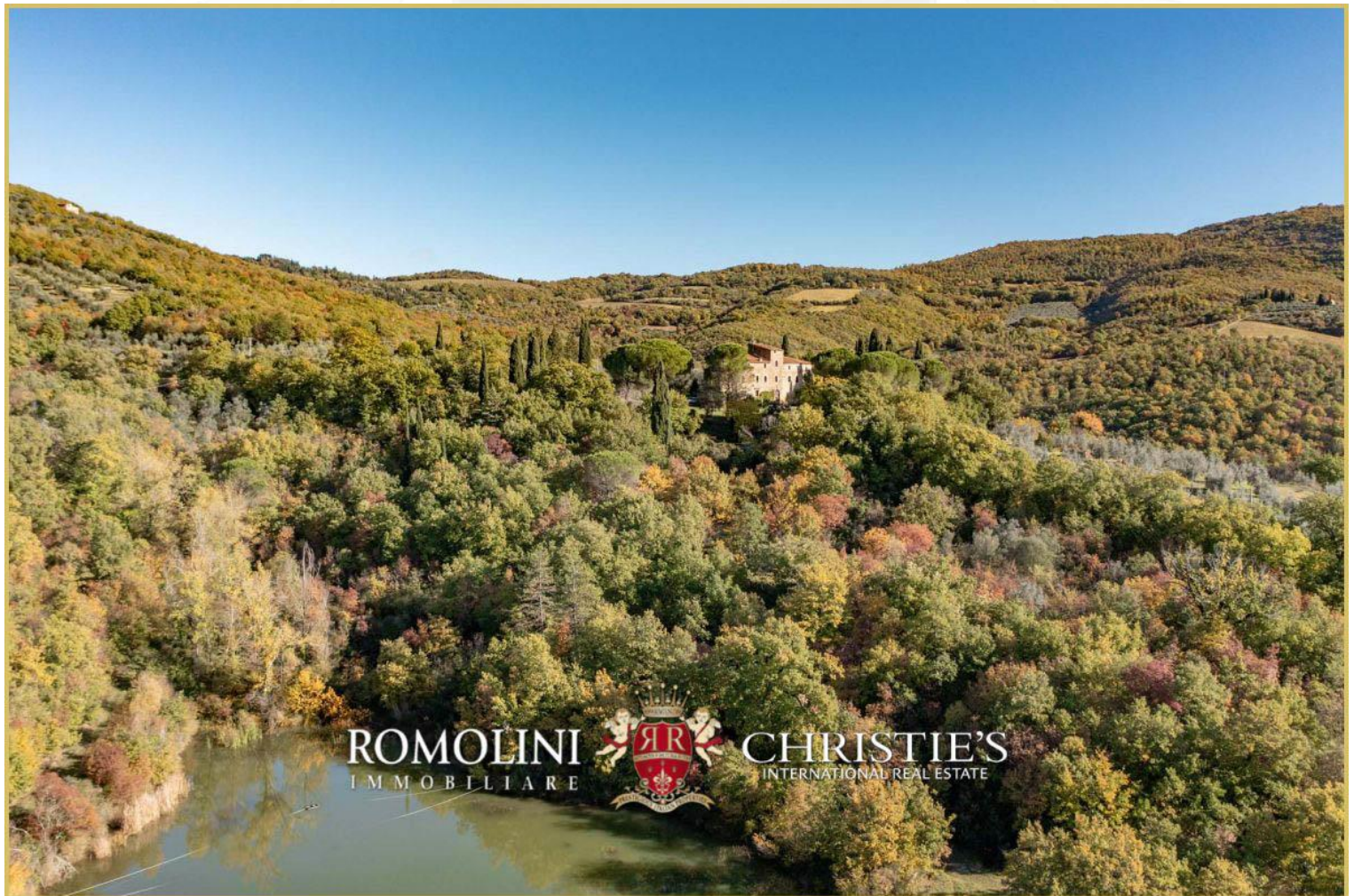
































































ROMOLINI
IMMOBILIARE



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

(+39) 0575 788 948

www.romolini.com

info@romolini.com