



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2373 – **YOGA RETREAT**

PICCOLO BORGO YOGA, CASOLARE CON ANNESSI IN VENDITA IN UMBRIA

San Giustino – Perugia – Umbria

VEDI SUL SITO



Superficie
505 mq

Camere
8+

Bagni
8+

Terreno totale
4,0 ha

Periodo
IV – VIII secolo

Sulle colline dell'Umbria, in una posizione molto tranquilla e panoramica con vista sul verde, casale ristrutturato con centro yoga e ruderi da ristrutturare. La proprietà (505 mq), complice una ristrutturazione eseguita con grande cura, presenta ancora tutte le finiture rustiche ed è attualmente divisa in due sezioni (per un totale di 8 camere e 8 bagni). La ristrutturazione dei ruderi permetterebbe di creare nuovi spazi per gli ospiti. Circa 4,0 ha di terreno, coperti in prevalenza da alberi, completano la proprietà.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2373 – YOGA RETREAT

TIPOLOGIA: borgo rurale

CONDIZIONI: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, molto panoramica

ACCESSO: strada bianca (4,5 km)

SUPERFICI INTERNE: 505 metri quadrati

VANI: 19+

CAMERE: 8+

BAGNI: 8+

ANNESSI: ruderi da ristrutturare

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto, archi in muratura, camini originali, soffitti a volta, torre longobarda, ruderi da ristrutturare, sala yoga, vista panoramica, piccolo orto, terreno pianeggiante per cavalli

TERRENO: 4,0 ettari

GIARDINO: sì, attorno al casale

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzo privato

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

San Giustino (12km; 15'), Sansepolcro (16km; 30'), Città di Castello (17km; 25'), Anghiari (26km; 35'), Monte Santa Maria Tiberina (27km; 40'), Umbertide (39km; 45'), Caprese Michelangelo (40km; 50'), Cortona (60km; 1h 20'), Tuoro sul Trasimeno (63km; 1h 10'), Urbino (65km; 1h 30'), Perugia (68km; 1h), Spello (87km; 1h 10'), Castiglione del Lago (97km; 1h 25'), Todi (109km; 1h 30'), Orvieto (141km; 2h), Roma (236km; 3h)

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (68km; 1h), Forlì L. Ridolfi (119km; 1h 50'), Firenze A. Vespucci (139km; 2h), Bologna G. Marconi (194km; 2h 30'), Pisa G. Galilei (200km; 2h 35'), Roma Ciampino (249km; 3h), Roma Fiumicino (263km; 3h)

© 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

YOGA RETREAT

Sulle colline dell'**Umbria**, in una posizione molto tranquilla e panoramica con vista sul verde, **casale** ristrutturato con **centro yoga** e **ruiner da ristrutturare**. La proprietà (505 mq), compie una ristrutturazione eseguita con grande cura, presenta ancora tutte le finiture rustiche ed è attualmente divisa in due sezioni (per un totale di 8 camere e 8 bagni). La ristrutturazione dei ruderi permetterebbe di creare nuovi spazi per gli ospiti. Circa **4,0 ha di terreno**, coperti in prevalenza da alberi, completano la proprietà.

I servizi di base sono disponibili scendendo verso la **Valtiberina**, nel paese di **San Giustino** (12km; 20') raggiungibile tramite una strada bianca in buone condizioni (4,5 km). Una volta raggiunta la valle si possono poi raggiungere le città più note e interessanti di **Umbria** e **Toscana** (Anghiari, Sansepolcro, Città di Castello, Orvieto, Castiglione del Lago, Todi, Perugia...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (505 mq, 8 camere e 8 bagni) è diviso in due sezioni, comunicanti al piano terra rialzato ma altrimenti totalmente indipendenti e dotate ognuna del proprio accesso esclusivo. La struttura è il risultato dell'ampliamento di una **torre di osservazione longobarda** risalente al VII secolo e ancora ben visibile. La fortificazione fu costruita a difesa di un piccolo borgo rurale del IV secolo costruito dai monaci locali come rifugio per i pellegrini che passavano per il vicino valico di Bocca Trabaria.

L'edificio è in ottime condizioni, grazie a un sapiente lavoro di restauro che ha permesso di mantenere tutte le caratteristiche originali dell'edificio. L'ala occidentale, più antica, presenta infatti ancora molti degli elementi che rendono questi edifici estremamente affascinanti, come gli imponenti muri in pietra con funzione difensiva, le travi in legno ai soffitti e la cantina con soffitto a volta in pietra che viene oggi usata come sala yoga e meditazione.

Gli **ambienti comuni** (80 mq, 1 bagno) alle due parti sono il grande salone al piano terra, che funge da ingresso e disimpegno per le due ali, la sala yoga ricavata nel basamento della torre, il bagno con accesso indipendente dall'esterno a servizio della sala yoga e un vano tecnico accessibile dal retro dell'edificio.

La **porzione più antica del casale** (215 mq, 5 camere e 4 bagni) è quella orientale, ben riconoscibile dalla torre. Dal piano terra rialzato, l'ingresso a comune conduce a un piccolo disimpegno con scala che sale al primo piano. Si arriva così a un soggiorno centrale con camino che disimpegna la camera padronale con bagno privato e una piccola camera per gli ospiti. Salendo ancora, la scala arriva alla cucina (direttamente sopra il soggiorno) che disimpegna un bagno, una camera e una seconda camera con bagno privato e cabina armadio. Una piccola scala, posta nel disimpegno che introduce alla camera, conduce all'ultimo livello della torre dove è stata ricavata una spaziosa camera panoramica con bagno e soppalco.

L'**ala occidentale** (210 mq, 3 camere e 3 bagni) è stata invece ricostruita in tempi recenti ed è al momento inutilizzata, seppure siano già presenti impianti e gran parte delle finiture (alcuni lavori di completamento sono comunque necessari). Il piano principale è quello rialzato, collegato al salone comune. Qui si trovano un grande soggiorno (con ingresso dall'esterno tramite scala), una sala lettura, la cucina abitabile con angolo pranzo e un bagno di servizio. La scala nella sala lettura conduce sia al piano inferiore che a quello superiore. Scendendo si arriva a una saletta centrale che disimpegna un grande salone e una camera (entrambi con uscita sul giardino) e un bagno. Salendo invece al piano superiore si arriva invece a due camere, una delle quali con bagno en-suite.

Oltre al casale, la proprietà include **tre edifici in rovina** (coperti dalla vegetazione ma ben ricono-



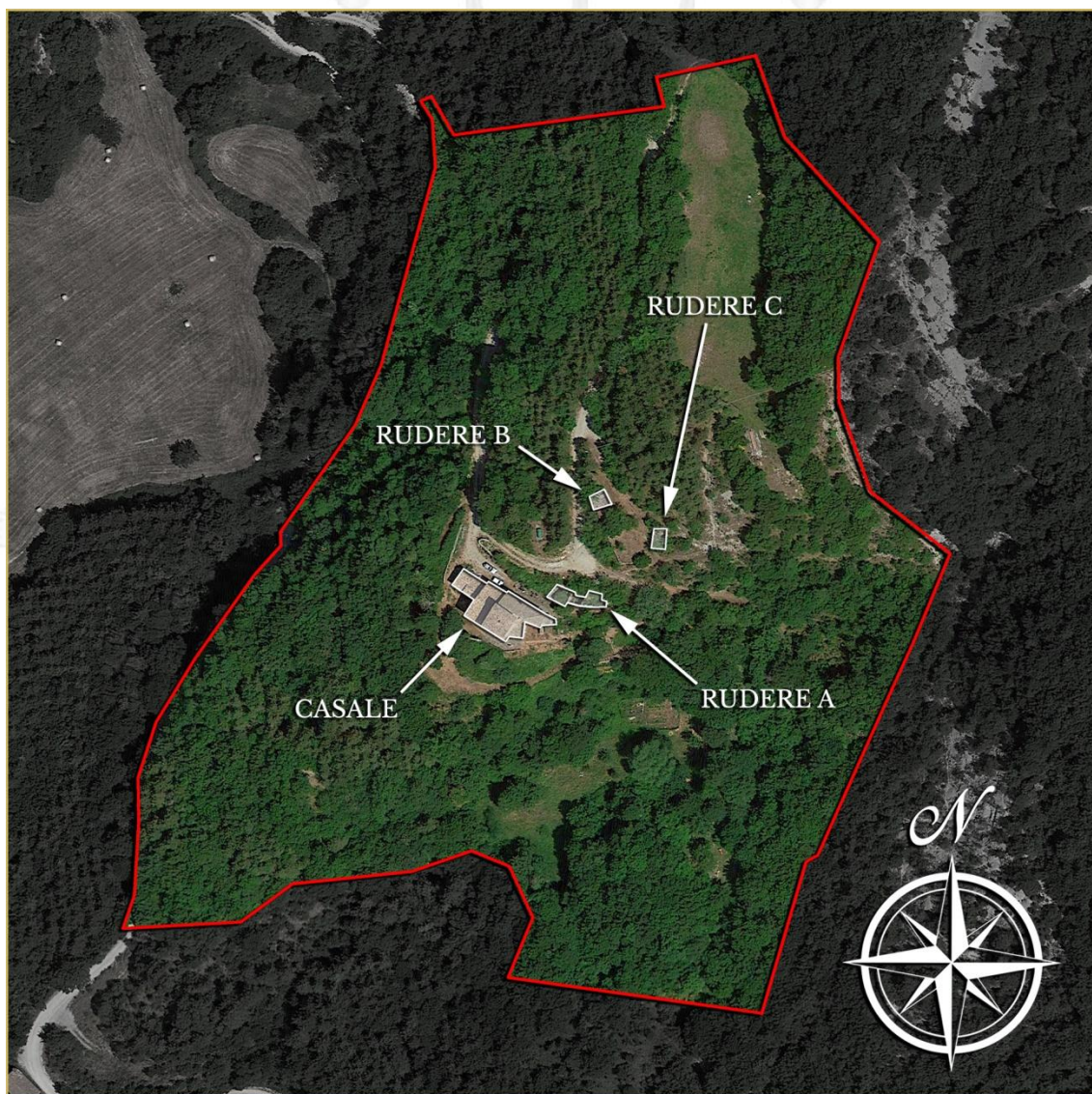
ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

scibili) che potrebbero essere ricostruiti per riportare in vita l'antico borgo. Il primo rudere è un casale da ristrutturare posto proprio dietro all'edificio principale, cui mancano le coperture e i solai interni. Il secondo rudere è una casetta in pietra posta a monte rispetto al casale, ancora in piedi ma in condizioni precarie; il terzo è un annesso agricolo (accanto al precedente) completamente diruto con solo due muri ancora in piedi.

ESTERNI

La proprietà si stende su circa **4,0 ettari**, coperti in buona parte da boschi che garantiscono ottima privacy e riservatezza. A nord, poco oltre i due ruderi, si trova una **radura pianeggiante** molto adatta se si volessero tenere **cavalli**. Leggermente a valle rispetto all'edificio i proprietari hanno creato un piccolo orto dove coltivano pianta aromatiche e verdure.



© 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



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE













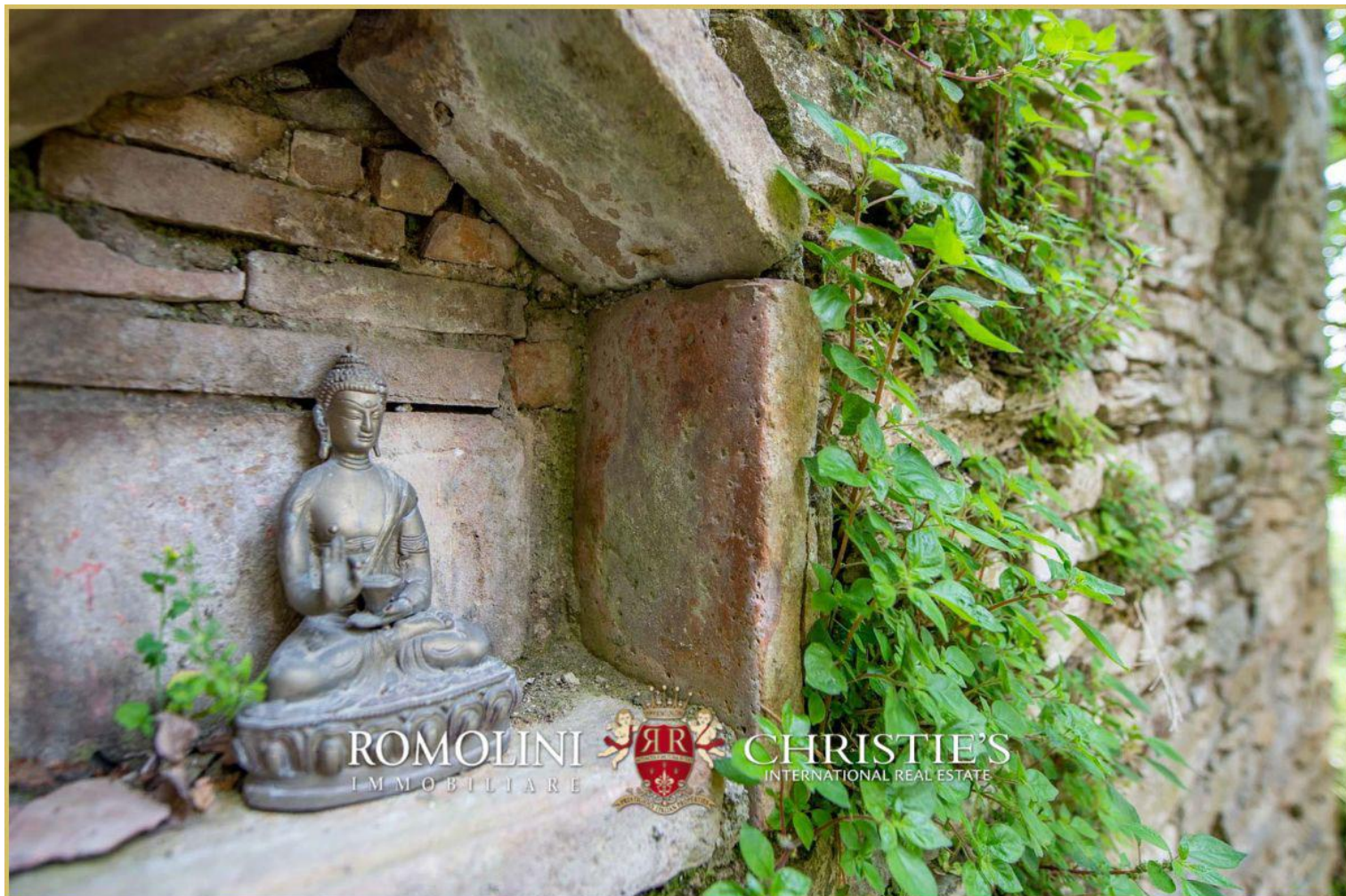














ROMOLINI
IMMOBILIARE



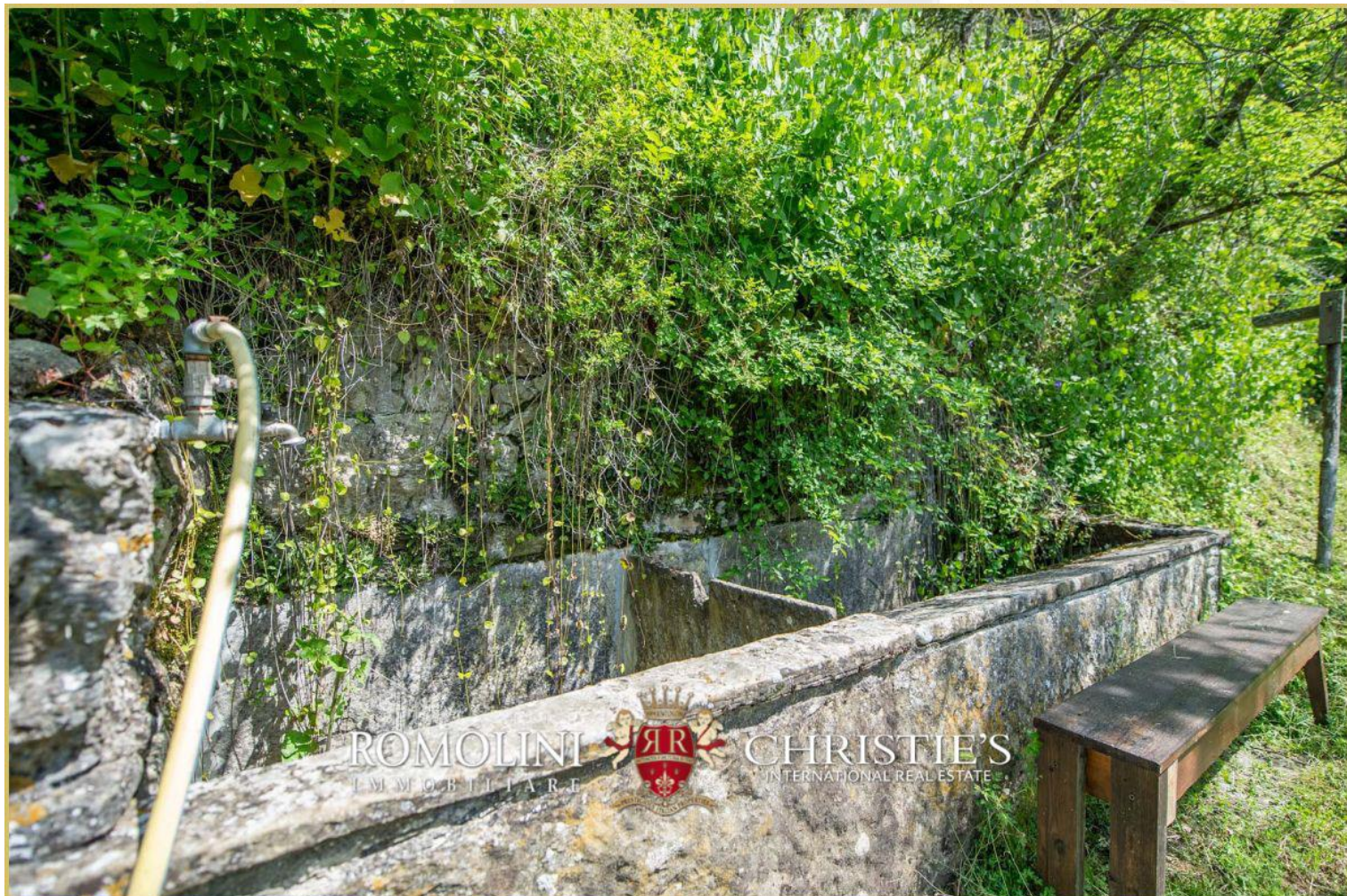
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE









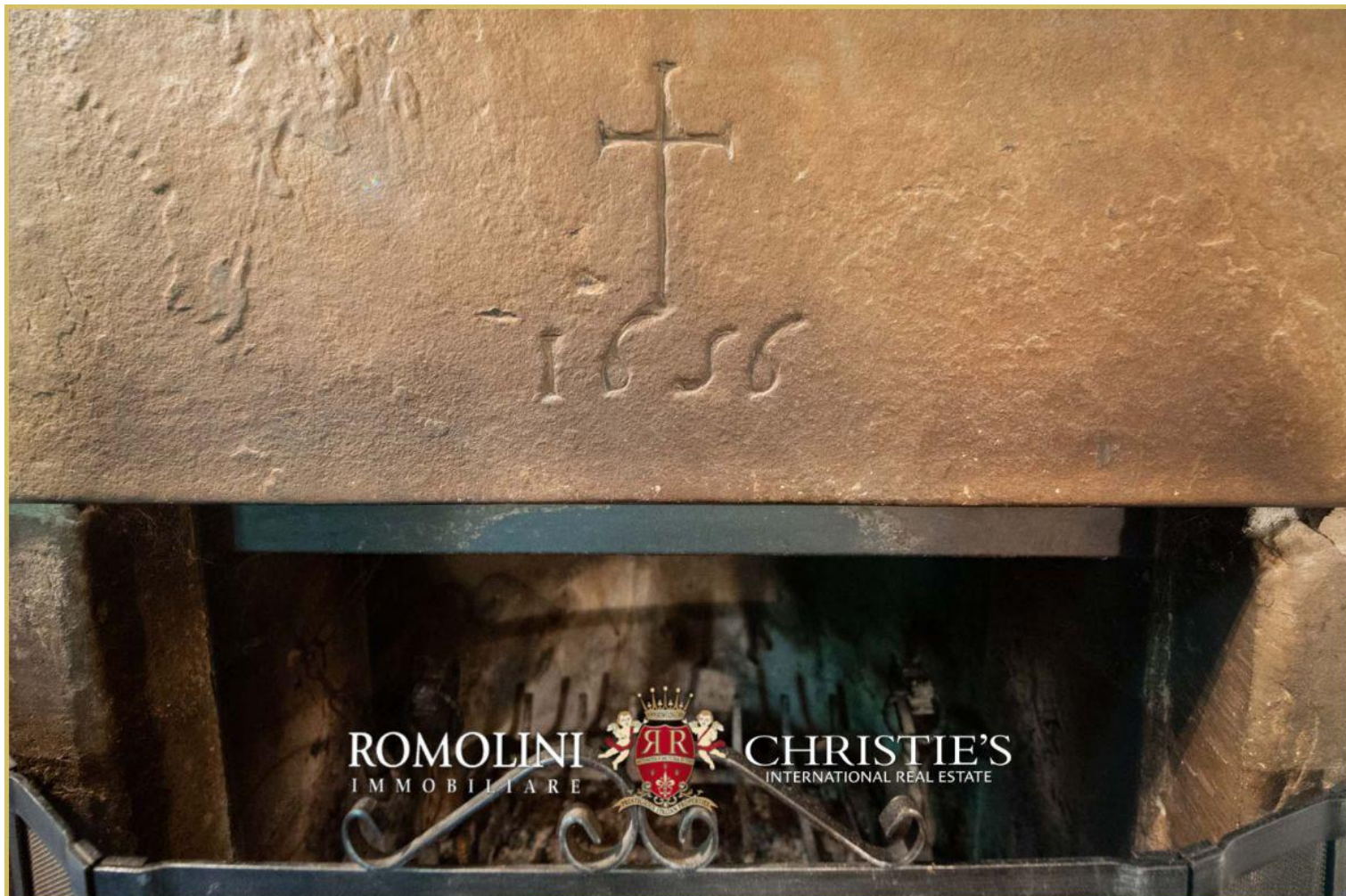












ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE











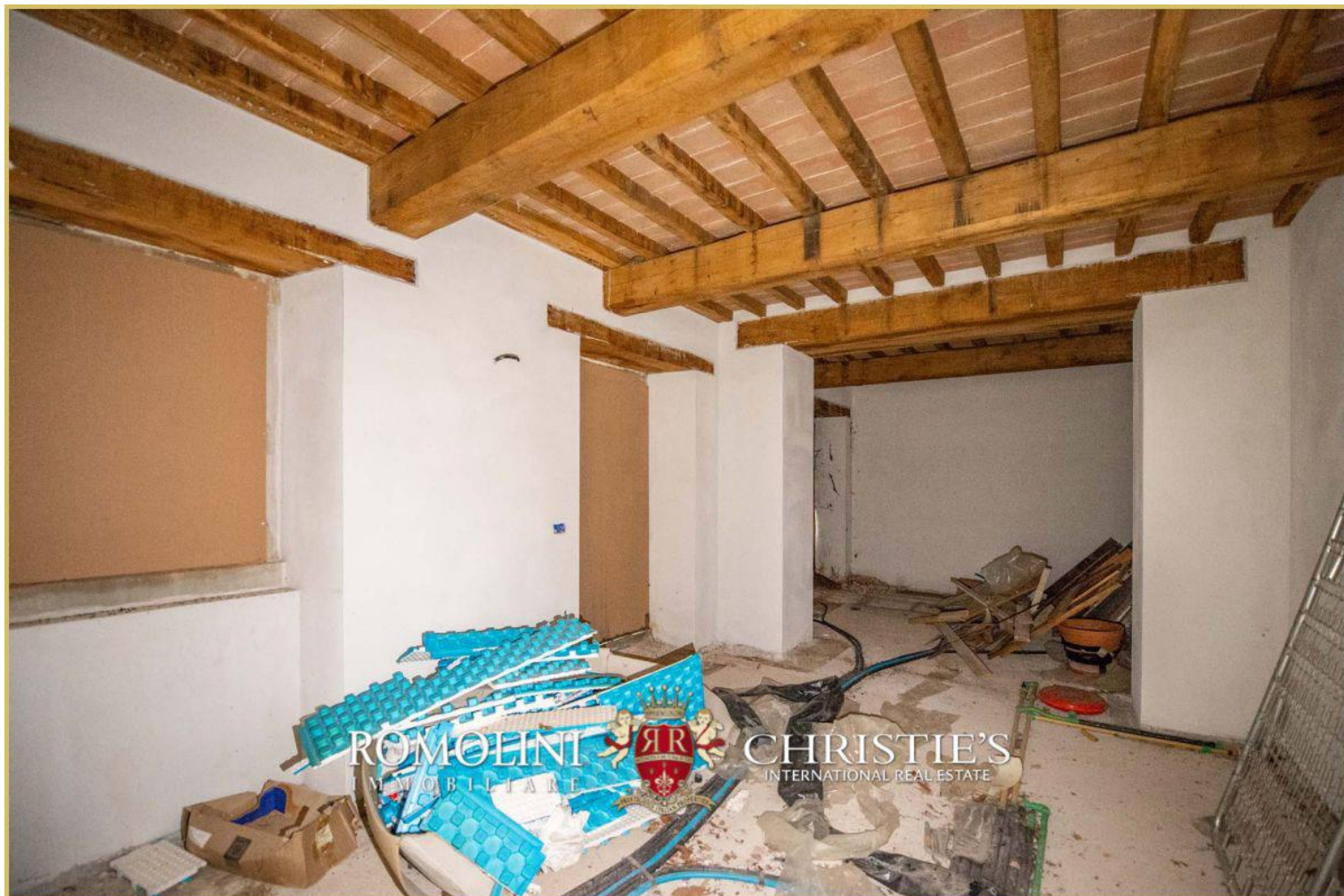














ROMOLINI
IMMOBILIARE

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