

Rif. 2455 – **PODERE GIANO**
[www.romolini.com/it/2455](http://www.romolini.com/it/2455)

## CASALE RISTRUTTURATO CON LOCATION PER EVENTI IN VENDITA IN TOSCANA, SUBBIANO

Subbiano – Arezzo – Toscana

[VEDI SUL SITO](#)

**Superficie**  
 880 mq

**Camere**  
 6

**Bagni**  
 12

**Terreno totale**  
 3,5 ha

**Piscina**  
 11 x 5 m

**Oliveto**  
 1,8 ha

Sulle verdi colline che marciano l'accesso al Casentino, non lontano da Subbiano e Arezzo, casale rustico con zona eventi in vendita. La proprietà, finemente ristrutturata dagli attuali proprietari, è perfetta sia come residenza privata che come investimento: il casale potrebbe infatti essere abitato mentre si usa il vecchio fienile per eventi e matrimoni. Il terreno di 3,5 ettari che circonda la villa include un giardino ben curato e un oliveto.



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2455 – PODERE GIANO

**TIPOLOGIA:** casale con location per eventi

**CONDIZIONI:** ristrutturato (2014 – 2015)

**POSIZIONE:** collinare, panoramica, a 2 km dal centro

**ACCESSO:** strada bianca (700 m)

**SUPERFICI INTERNE:** 880 metri quadrati

**VANI:** 15

**CAMERE:** 6

**BAGNI:** 12

**ANNESI:** edificio per eventi, dependance

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra, pavimenti in terracotta, camini in pietra, soffitti con travi in legno, piscina panoramica, giardino recintato, edificio per eventi, piante di ulivo

**TERRENO:** 3,5 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato e recintato

**PISCINA:** 11 × 5 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (14,5 kW)

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzi artesiani (2)

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori + pompe di calore

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 2'), Capolona (3km; 5'), Arezzo (15km; 20'), Montepulciano (57km; 50'), Pienza (63km; 1h 10'), Firenze (83km; 1h 10'), Montalcino (85km; 1h 20'), Siena (88km; 1h 20'), Perugia (98km; 1h 10'), Orvieto (112km; 1h 15'), San Gimignano (122km; 1h 30'), Assisi (123km; 1h 30'), Todi (138km; 1h 35')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (92km; 1h 5'), Perugia San Francesco (118km; 1h 10'), Pisa G. Galilei (168km, 2h), Bologna G. Marconi (186km; 2h 10'), Roma Ciampino (234km; 2h 20'), Roma Fiumicino (252km; 2h 30')

© 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](mailto:info@romolini.com)





**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## PODERE GIANO

Sulle verdi colline che marcano l'accesso al **Casentino**, non lontano da **Subbiano** e **Arezzo**, **casale rustico** con **zona eventi** in vendita. La proprietà, finemente ristrutturata dagli attuali proprietari, è perfetta sia come **residenza privata** che come **investimento**: il casale potrebbe infatti essere abitato mentre si usa il vecchio fienile per eventi e matrimoni. Il terreno di **3,5 ettari** che circonda la villa include un **giardino ben curato** e un **oliveto**.

La proprietà in vendita è situata a brevissima distanza dal delizioso borgo medievale di Subbiano, poco distante da Arezzo, e si possono raggiungere a piedi gran parte dei servizi. La stazione ferroviaria di Arezzo permette di muoversi con facilità per gran parte d'Italia (in un'ora si arriva a Firenze e in circa due ore a Roma).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (440 mq, 5 camere e 7 bagni) si sviluppa su tre livelli:

- **Piano terra**: ingresso, soggiorno con camino, zona pranzo con cucina, bagno e lavanderia. Con accesso indipendente dall'esterno (o direttamente dall'interno) troviamo poi un piccolo appartamento indipendente composto da cucina, camera e bagno.
- **Piano primo**: camera padronale con bagno en-suite, tre camere (due con bagno en-suite) e bagno di servizio;
- **Piano secondo**: palestra (con aria condizionata), bagno con vasca idromassaggio e soffitte parzialmente abitabili (molto adatte per creare una piccola camera aggiuntiva).

Di fronte alla piscina è situata una **dependance** (40 mq, 1 camera e 1 bagno) organizzata in un monolocale con soggiorno/camera, angolo cottura e bagno.

Poco distante dal casale, vi è un **fabbricato di recente costruzione** (400 mq, 4 bagni) utilizzato come struttura per matrimoni, feste ed eventi, con una capacità massima di 180 persone. Costruita nel 2015 sfruttando i volumi del vecchio fienile demolito, la struttura si sviluppa su due livelli. Il piano terra è interamente occupato da un grande salone (oltre 200 mq) con camino e soppalco con vista, mentre al piano seminterrato troviamo la zona di servizio con bagni, cucina professionale e spogliatoio con bagno per i dipendenti.

## STATO E FINITURE

Il casale è stato completamente ristrutturato nel 2004, mentre il fabbricato adiacente nel 2015. I lavori di restauro e costruzione sono stati eseguiti con grande cura e attenzione ai dettagli, mediante l'utilizzo di materiali di pregio e della migliore qualità, nel pieno rispetto dello stile tipico toscano.

Il casale ha un sistema di riscaldamento a GPL, mentre il fabbricato secondario ha un sistema a pompe di calore caldo/freddo alimentato da un **impianto fotovoltaico da 14,5 kW**. L'approvvigionamento idrico è garantito dall'acquedotto comunale e da due pozzi artesiani.

## ESTERNI

Il casale è circondato da **4.700 mq di giardino** ben curato, interamente recintato e piantumato con siepi e fiori ornamentali. Sulla terrazza inferiore, proprio sotto al casale, si trova la **piscina panoramica 11 x 5 m** che gode di una vista splendida sulle colline circostanti. Adiacente alla location per eventi è stato poi realizzato un comodo **parkeggio privato** (circa 2.500 mq) in grado di accogliere fino a cinquanta veicoli.

Completano la proprietà un **piccolo oliveto** (1,8 ha), posto sul pendio sotto alla piscina e terrazzato così da sfruttare al meglio lo spazio disponibile, e due piccole porzioni di bosco (1,0 ha) che assicurano privacy e mettono il casale al riparo da occhi indiscreti.

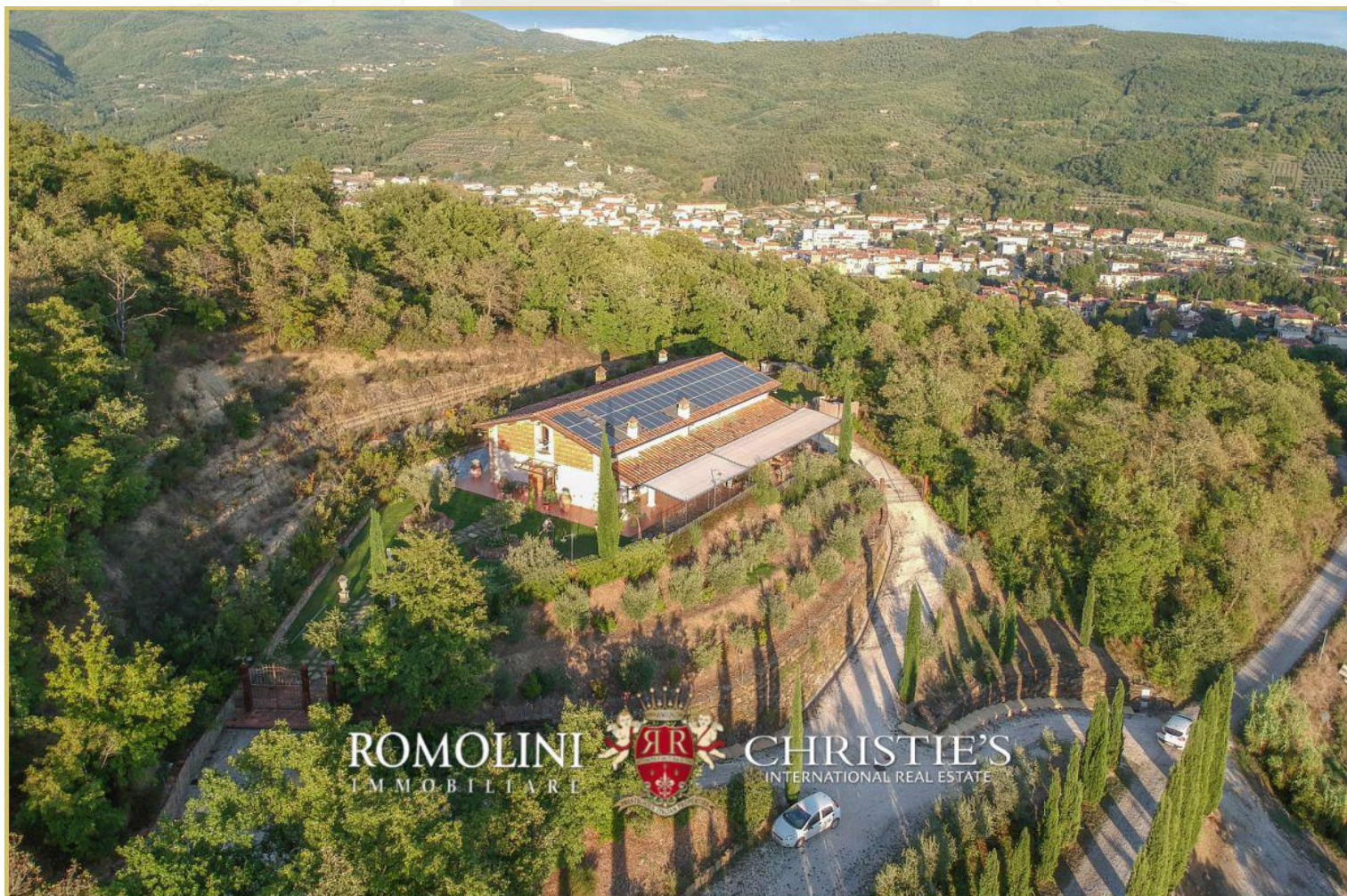
































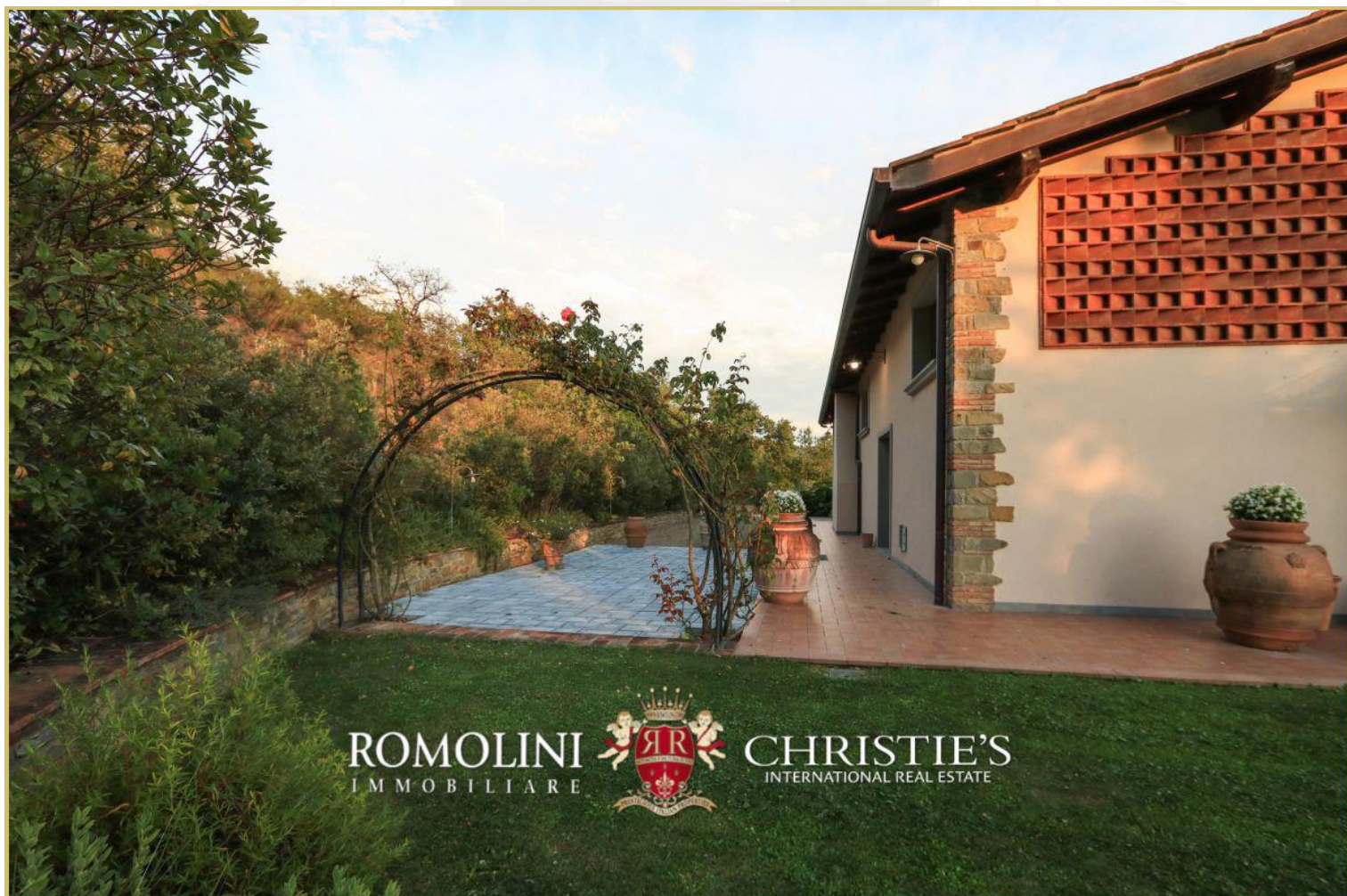




ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

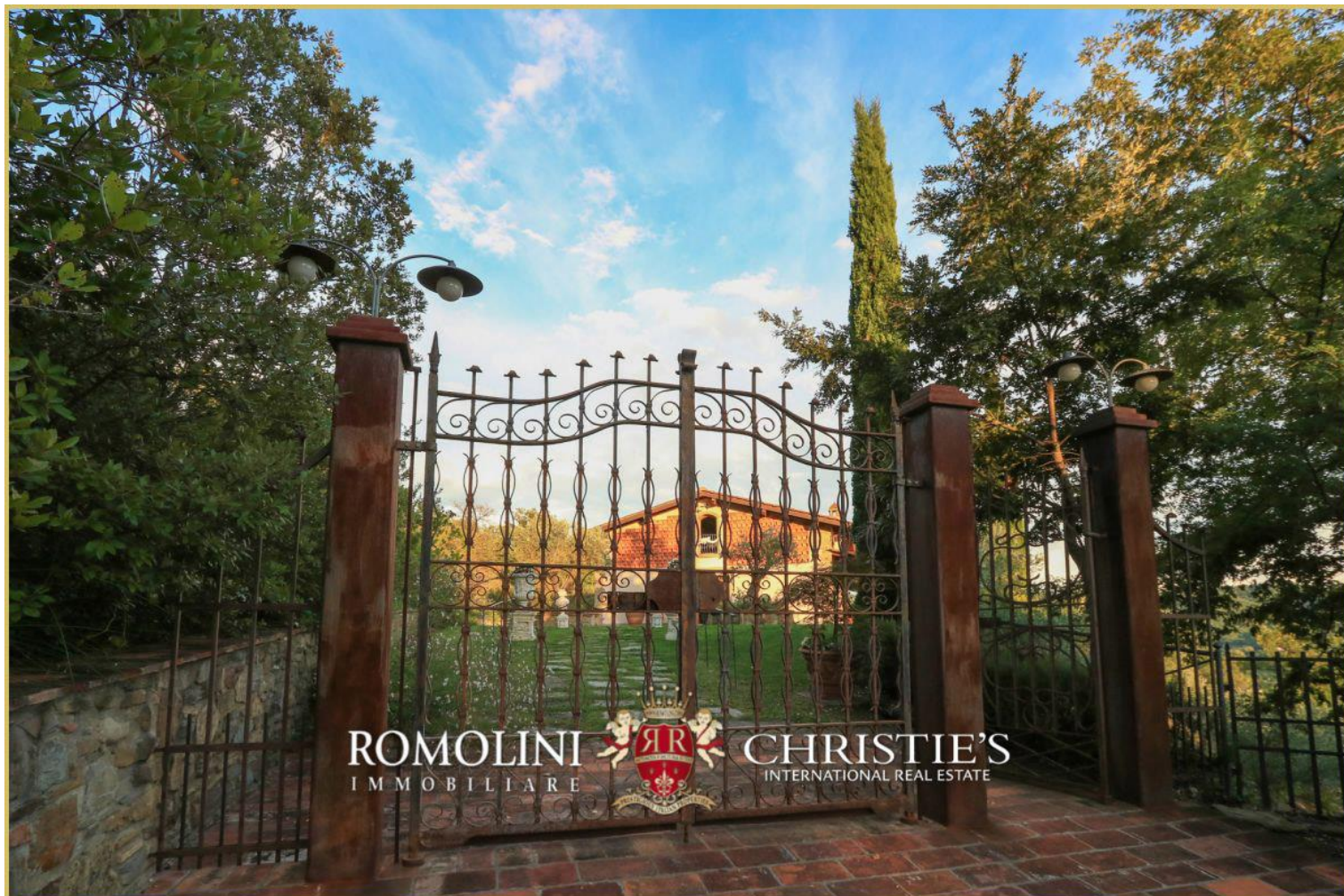


CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE









































































ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





































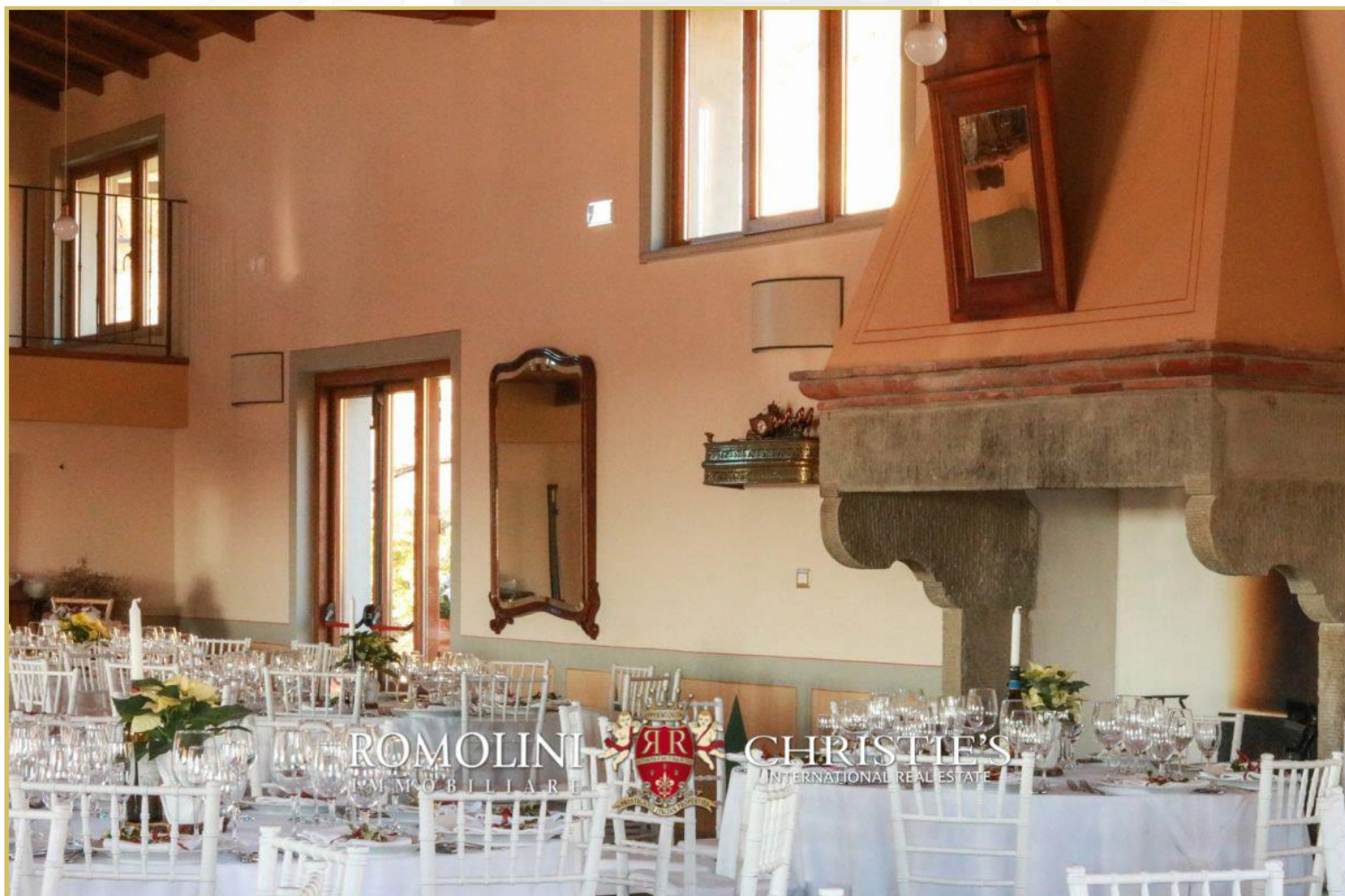




































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO  
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

[www.romolini.com](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)



