

Rif. 2484 – **CASALE SAN GIUSTINO**

[www.romolini.com/it/2484](http://www.romolini.com/it/2484)

## **CASALE RUSTICO RISTRUTTURATO IN VENDITA A SAN GIUSTINO, UMBRIA**

**San Giustino – Perugia – Umbria**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
400 mq

**Camere**  
7

**Bagni**  
8

**Terreno totale**  
5,9 ha

In posizione riservata ma molto panoramica sulle colline tra Umbria e Marche, a 800 m sul livello del mare, casa colonica ristrutturata in vendita, attualmente usata come agriturismo. La proprietà dispone di 7 camere (inclusi due appartamenti indipendenti) oltre a una grande sala ristorante al piano terra. La proprietà è circondata in gran parte da pascoli e boschi con piante tipiche della zona, frequentati dalla fauna locale.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2484 – CASALE SAN GIUSTINO

**TIPOLOGIA:** casale rustico

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, panoramica (800 m slm)

**ACCESSO:** strada bianca (1,5 km)

**SUPERFICI INTERNE:** 400 metri quadrati

**VANI:** 13

**CAMERE:** 7

**BAGNI:** 8

**ANNESSI:** forno (da ristrutturare)

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, travi in legno, cucina professionale, camini originali, soppalco in legno, archi in muratura, giardino, terreno adatto per cavalli, terrazza pavimentata

**ESTERNI:** 5,9 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** gasolio

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Lama (13km; 20'), San Giustino (15km; 25'), Sansepolcro (19km; 30'), Città di Castello (20km; 30'), Anghiari (30km; 40'), Monte Santa Maria Tiberina (30km; 45'), Umbertide (40km; 45'), Caprese Michelangelo (45km; 55'), Urbino (48km; 1h 10'), Gubbio (69km; 1h 10'), Perugia (72km; 1h 20'), Gradara (80km; 1h 35'), Deruta (86km; 1h 15'), Assisi (88km; 1h 20'), Spello (91km; 1h 15'), Castiglione del Lago (100km; 1h 30'), Pienza (108km; 1h 55'), Siena (123km; 2h), Spoleto (124km; 1h 40'), Firenze (126km; 2h)

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Rimini F. Fellini (82km; 1h 50'), Forlì L. Ridolfi (122km; 1h 55'), Firenze A. Vespucci (146km; 2h 5'), Grosseto C. Baccarini (188km; 2h 45'), Bologna G. Marconi (198km; 2h 35'), Pisa G. Galilei (207km; 2h 45'), Roma Ciampino (252km; 3h), Roma Fiumicino (267km; 3h 10')

## CASALE SAN GIUSTINO

In posizione riservata ma molto panoramica sulle colline tra **Umbria e Marche**, a 800 m sul livello del mare, **casa colonica** ristrutturata in vendita, attualmente usata come agriturismo. La proprietà dispone di 7 camere (inclusi due appartamenti indipendente) oltre a una grande sala ristorante al piano terra. La proprietà è circondata in gran parte da pascoli e boschi con piante tipiche della zona, frequentati dalla fauna locale (cinghiali, lepri, daini, istrici...).

Il centro abitato più vicino è **Lama** (a meno di 9 km, scendendo verso la vallata) e la proprietà si può raggiungere tramite un breve tratto di strada bianca (1,5 km) in ottime condizioni. Gli altri centri della **Valtiberina**, tra cui Sansepolcro, Città di Castello, Anghiari e San Giustino sono comunque raggiungibili in poco più di mezz'ora di auto.

È possibile raggiungere in un minuto di camminata percorso del **Sentiero Italia**, un percorso di quasi 8.000 chilometri che corre lungo la nostra penisola. Si possono anche intraprendere escursioni verso alcune vette dall'Appennino.

## DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

La **colonica** (400 mq), in origine presidio dei **marchesi Bufalini** e poi caseificio, è stata recentemente ristrutturata con conseguente trasformazione in agriturismo dove regnano silenzio e quiete: qui gli ospiti possono trascorrere una vacanza tranquilla e rilassante lontano dalla confusione. Le finiture e l'arredamento sono semplici ma molto funzionali, mantenute con cura e precisione.

Al piano terra sono collocati tutti gli spazi idonei ad accogliere un'attività di ristorazione destinata agli ospiti dell'agriturismo, ma anche a clienti esterni giornalieri. Gli ampi spazi poggiano direttamente su una base rocciosa e lo si può osservare da alcuni particolari lasciati a vista. Una grande cucina professionale consente un lavoro agevole nella preparazione e somministrazione del cibo anche per un elevato numero di ospiti. La cucina è direttamente collegata con un ampio ingresso attrezzato a bar, a sua volta comunicante tramite uno splendido arco alle due grandi sale da pranzo servite da un'area servizi, anche per disabili. Dall'esterno si ha anche accesso a una camera con bagno privato, pensata specificamente per facilitare l'accesso ai disabili.

Attraverso un portone attiguo alle sale ricreative, si sale al primo piano dove sono collocate quattro camere con bagno privato. Sempre al primo piano sono stati poi creati **due appartamenti**, entrambi con accesso indipendente dall'esterno, composti ognuno di zona giorno con cucina a vista, camera e bagno.

Il casale è circondato da **5.000 mq di giardino** ben curato, contornato da **prati** (4,7 ettari) e **boschi** (6.700 mq). I prati sono ben esposti e potrebbero essere usati sia per piantare colture o tenere animali come cavalli.





























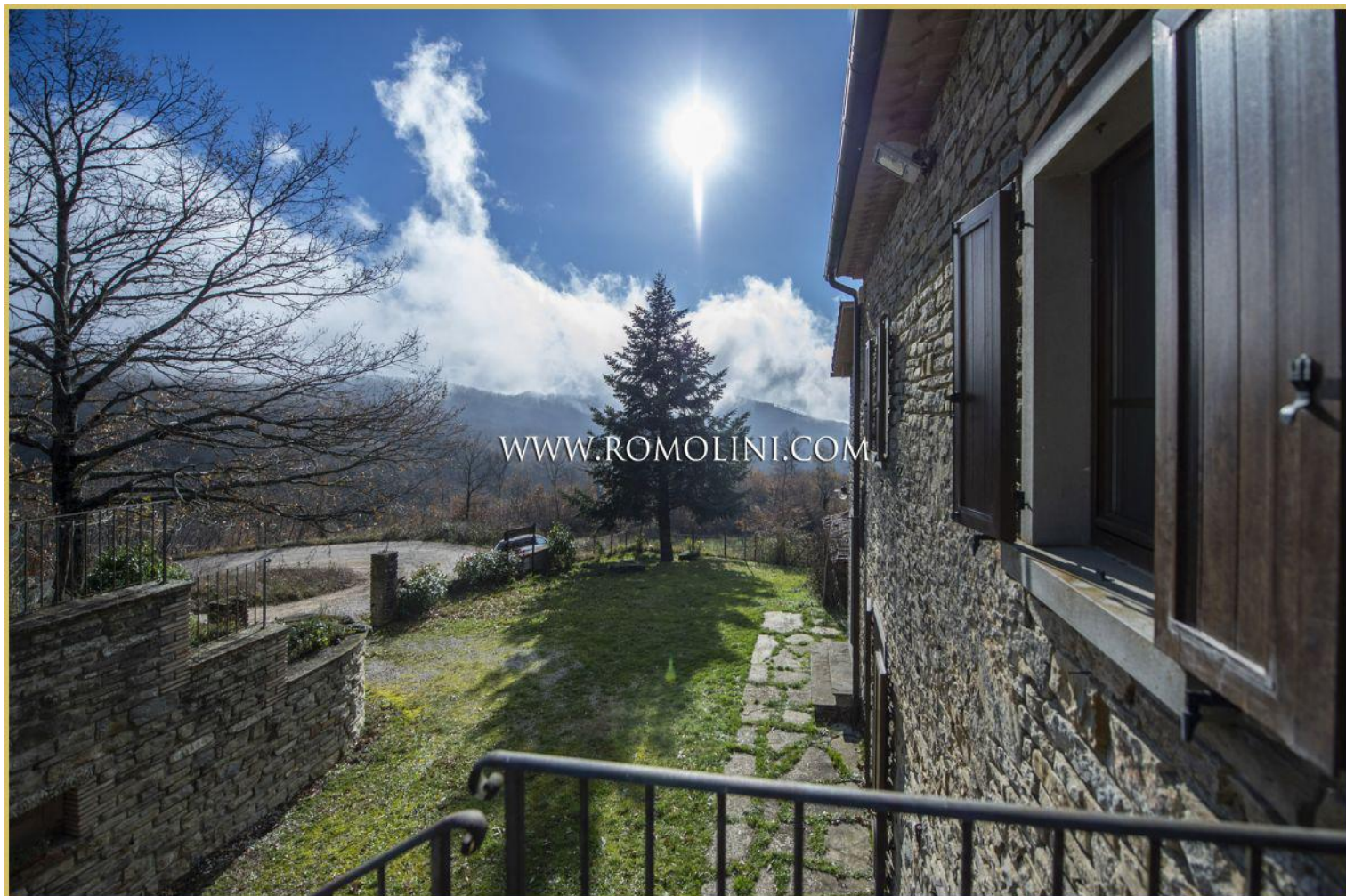




















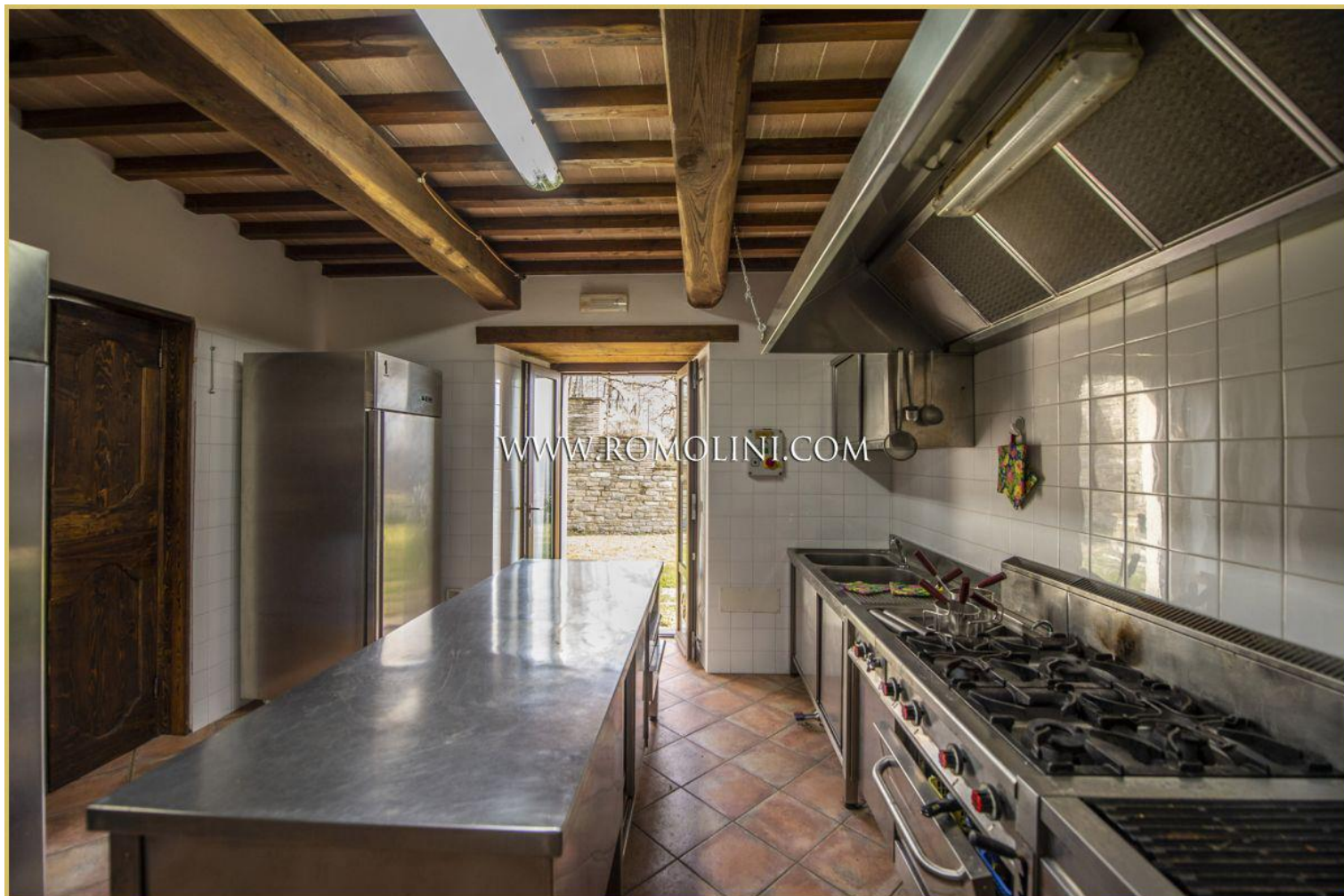




































































ROMOLINI  
I M M O B I L I A R E

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)



