

Rif. 2505 – **CASALE DEL GRANDUCA**

[www.romolini.com/it/2505](http://www.romolini.com/it/2505)

## **CASALE RISTRUTTURATO CON PISCINA IN VENDITA NEL SUD DELL'UMBRIA**

**Terni – Terni – Umbria**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
445 mq

**Camere**  
5

**Bagni**  
5

**Terreno totale**  
1,3 ha

**Piscina**  
16,5 × 8 m

Nel sud dell'Umbria, lungo il fiume Tevere e al confine con il Lazio, casale ristrutturato con parco privato in vendita. La proprietà (445 mq) è costituita da un ampio edificio residenziale (5 camere), interamente ristrutturato, immerso in un parco alberato di 13.000 mq con piscina. La posizione e la presenza di numerose camere rendono l'immobile molto adatto sia come casa privata che come unità da mettere a reddito.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2505 – CASALE DEL DUCA

**TIPOLOGIA:** villa di campagna

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (250 m)

**SUPERFICI INTERNE:** 445 metri quadrati

**VANI:** 10

**CAMERE:** 5

**BAGNI:** 5

**ANNESSI:** ex porcilaia

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, travi in legno di castagno, pavimenti in cotto, parquet, ceramica e moquette, infissi con doppio vetro, inferriate, giardino con impianto di irrigazione, piscina, cancelli automatici, pannelli fotovoltaici

**TERRENO:** 1,3 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 16,6 × 7 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (10 kW)

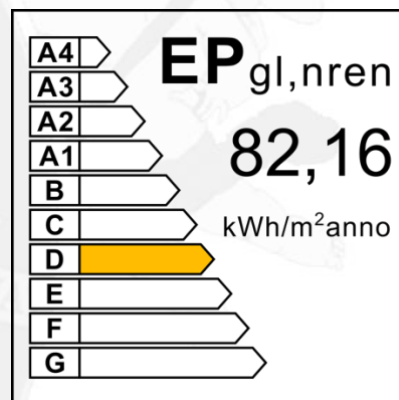
**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL + pompa di calore

**RISCALDAMENTO:** radiatori + aria condizionata



## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (2km; 2'), Amelia (16km; 20'), Narni (31km; 30'), Orvieto (36km; 30'), Terni (42km; 35'), Bolsena (46km; 50'), Spoleto (71km; 1h), Roma (88km; 1h 10'), Deruta (93km; 1h 10'), Montepulciano (93km; 1h 10'), Castiglion del Lago (95km; 1h 10'), Perugia (112km; 1h 25'), Assisi (114km; 1h 30'), Cortona (120km; 1h 20'), Siena (150km; 1h 40'), Firenze (187km; 2h)

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Roma Ciampino (102km; 1h 5'), Perugia San Francesco (113km; 1h 20'), Roma Fiumicino (116km; 1h 10'), Grosseto C. Baccarini (148km; 2h), Firenze A. Vespucci (208km; 2h 10'), Pisa G. Galilei (268km; 2h 45'), Bologna G. Marconi (289km; 2h 55')

## CASALE DEL DUCA

Nel sud dell'**Umbria**, lungo il fiume **Tevere** e al confine con il **Lazio**, **casale ristrutturato** con parco privato in vendita. La proprietà (445 mq) è costituita da un ampio edificio residenziale (5 camere), interamente ristrutturato, immerso in un **parco alberato di 13.000 mq** con **piscina**. La posizione e la presenza di numerose camere rendono l'immobile molto adatto sia come casa privata che come unità da mettere a reddito.

I servizi sono tutti disponibili nel vicino borgo medievale (2km; 2') e sono raggiungibili facilmente anche a piedi. La vicinanza allo svincolo dell'**autostrada A1** (meno di 2 km) permette di raggiungere importanti città storiche in meno di due ore (Roma, Firenze, Montepulciano, Siena...).

Molto comoda è la vicina **stazione di Attigliano** (circa 2km) che assicura collegamenti ferroviari regolari con destinazioni rilevanti come Orvieto, Roma e Firenze.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (375 mq, 5 camere e 5 bagni) è strutturata su tre livelli fuori terra:

- **Piano terra**: soggiorno con camino e portico, cucina con sala da pranzo, bagno di servizio, guardaroba, camera con bagno privato, lavanderia e locale tecnico;
- **Piano primo**: soggiorno con camino e terrazzino, camera padronale con bagno;
- **Piano secondo**: tre camere e due bagni.

L'edificio è in ottime condizioni, sia strutturali che di finiture, e viene usato dai proprietari come seconda casa per i periodi di vacanza. I pavimenti sono vari all'interno dell'edificio e includono materiali tradizionali quali cotto, parquet, ceramica e moquette vegetale. Infissi e porte sono tutti realizzati in legno di castagno, come da tradizione, e le finestre sono tutte dotate di inferriate.

Accanto alla villa si trova anche una **vecchia porcilaia** (circa 70 mq) da ristrutturare o usare come volumetria per espandere gli edifici esistenti.

Una struttura metallica ospita l'**impianto fotovoltaico (10 kW)** della proprietà, installato nel 2023 per sopperire a gran parte del fabbisogno energetico degli edifici. Per la produzione di acqua calda sanitaria sono invece presenti **pannelli solari (4 kW)**, installati sempre nel 2023.

## ESTERNI

Gli edifici sono immersi in un **parco all'inglese di circa 13.000 metri quadrati**, punteggiato di alberi (ulivi, noci, pini) e decorato con fiori ornamentali e muretti a secco. Il terreno è interamente recintato e accessibile tramite cancelli elettrici.

La villa è corredata da una piscina **16,5 × 7 m** (profondità 1,0 – 2,6 m) con rivestimento a mosaico e angolo idromassaggio.

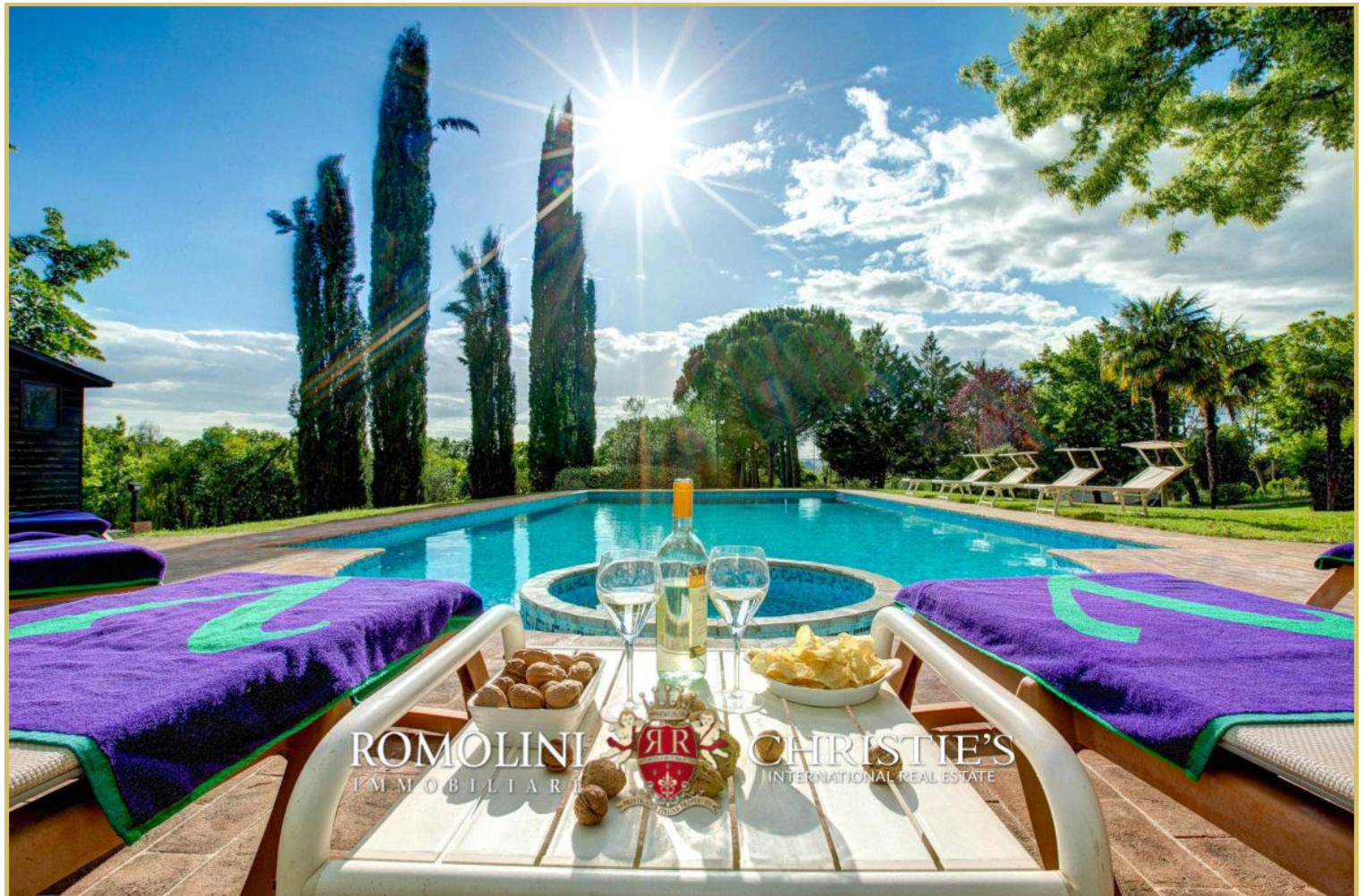








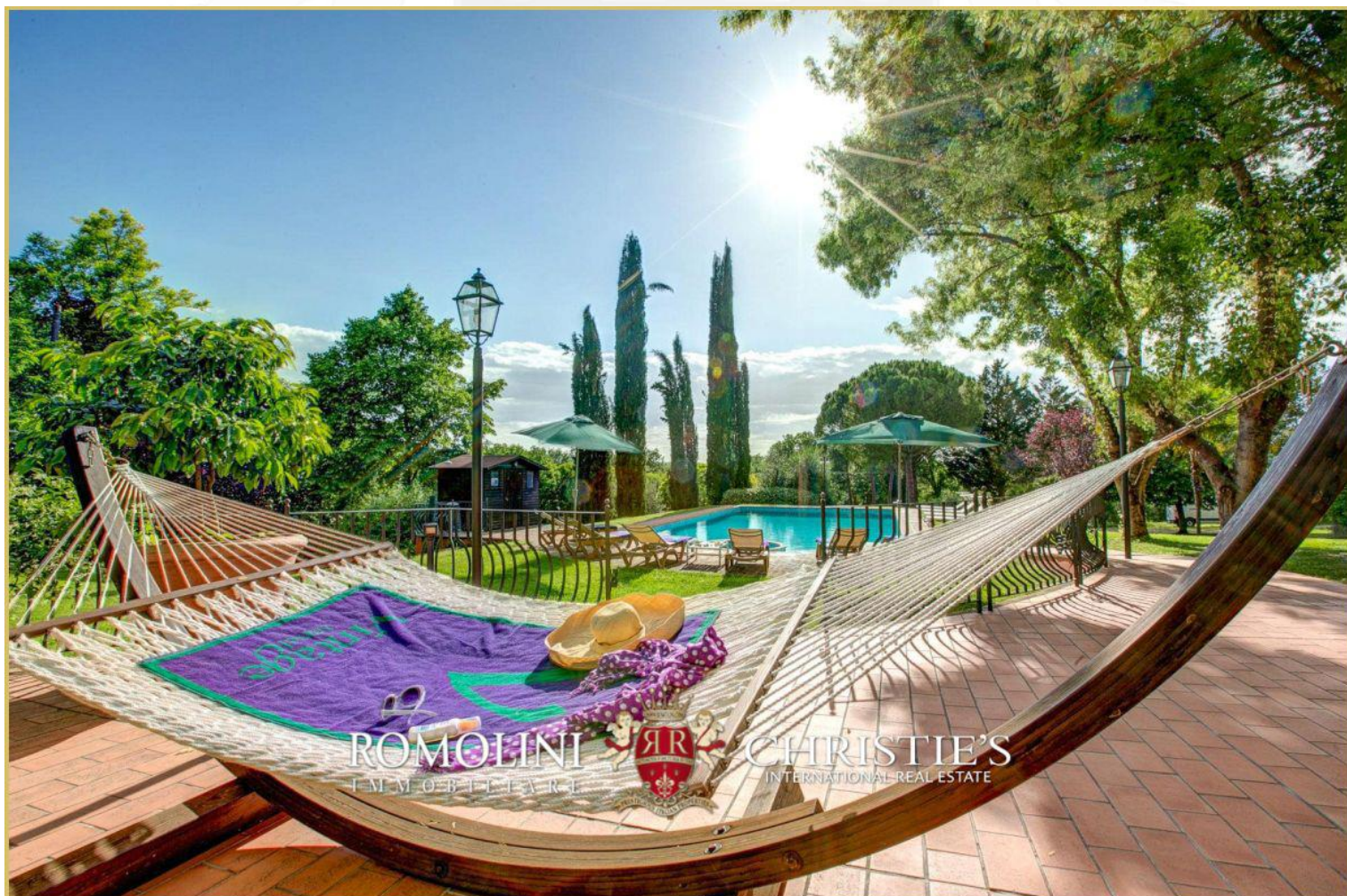
















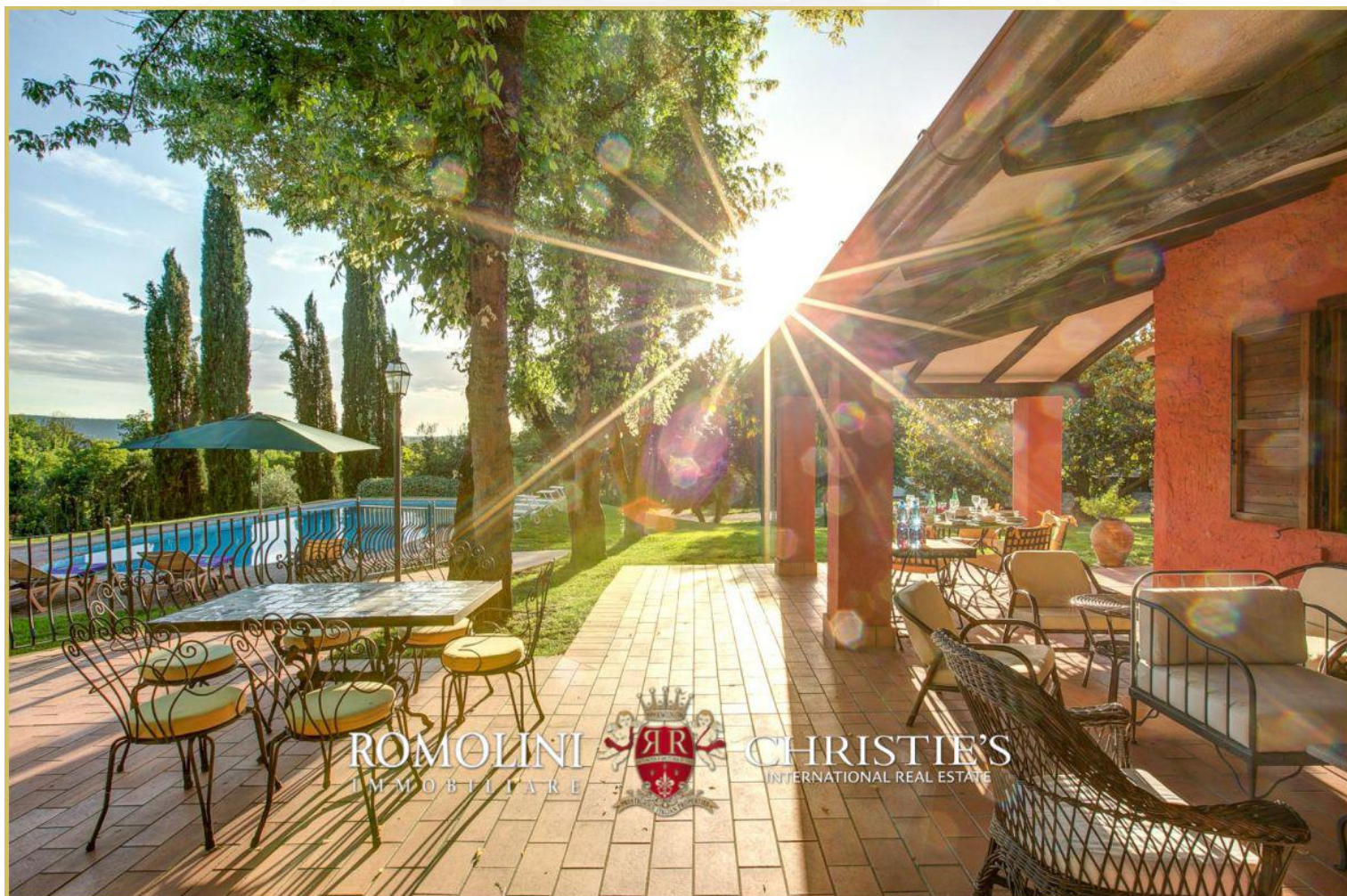








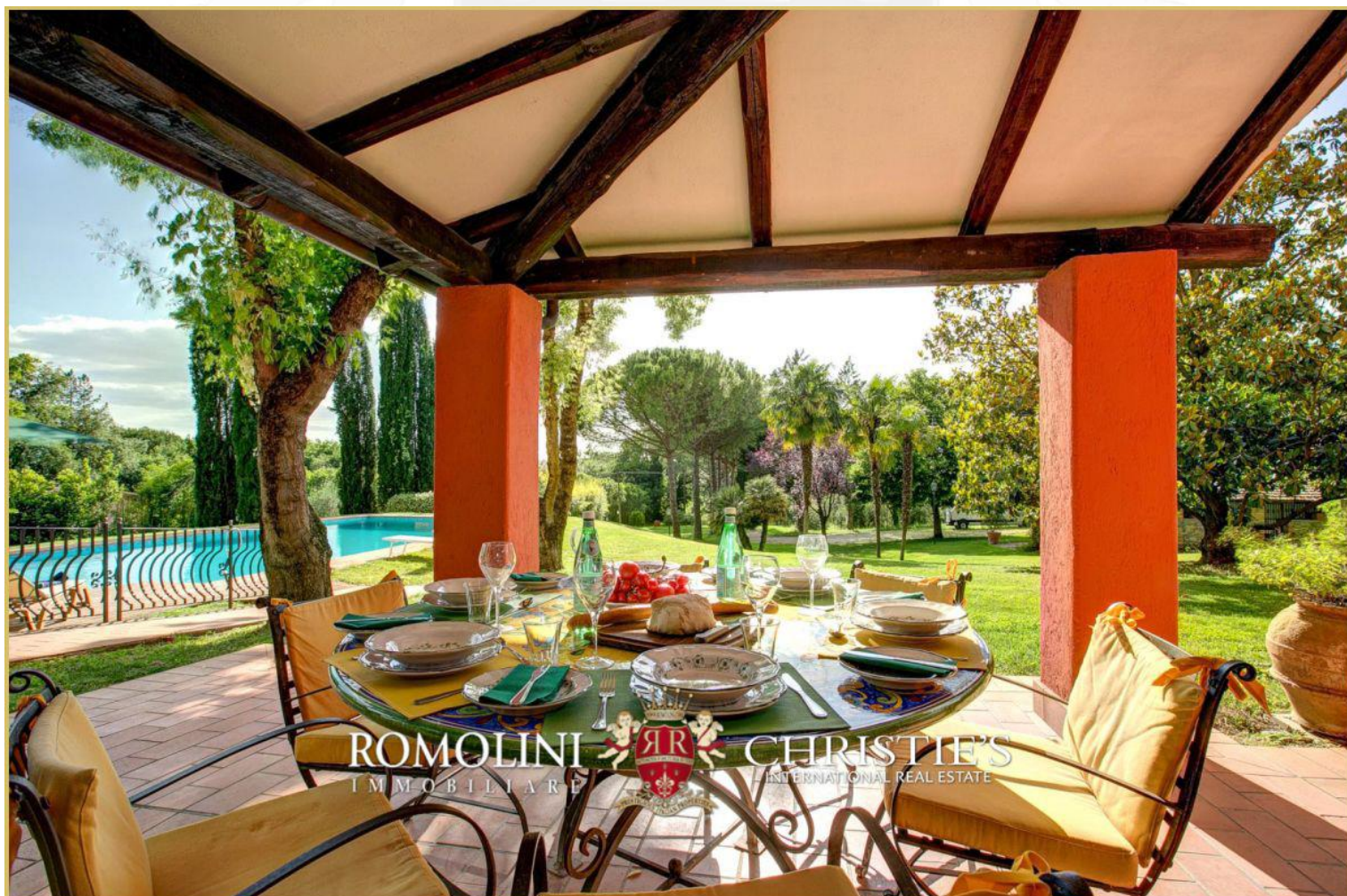




















































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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)