

Rif. 2505 – **CASALE DEL GRANDUCA**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 x 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)

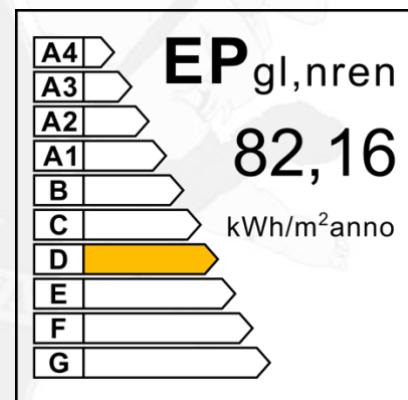
ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

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 x 7 m** (profondità 1,0 – 2,6 m) con rivestimento a mosaico e angolo idromassaggio.



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

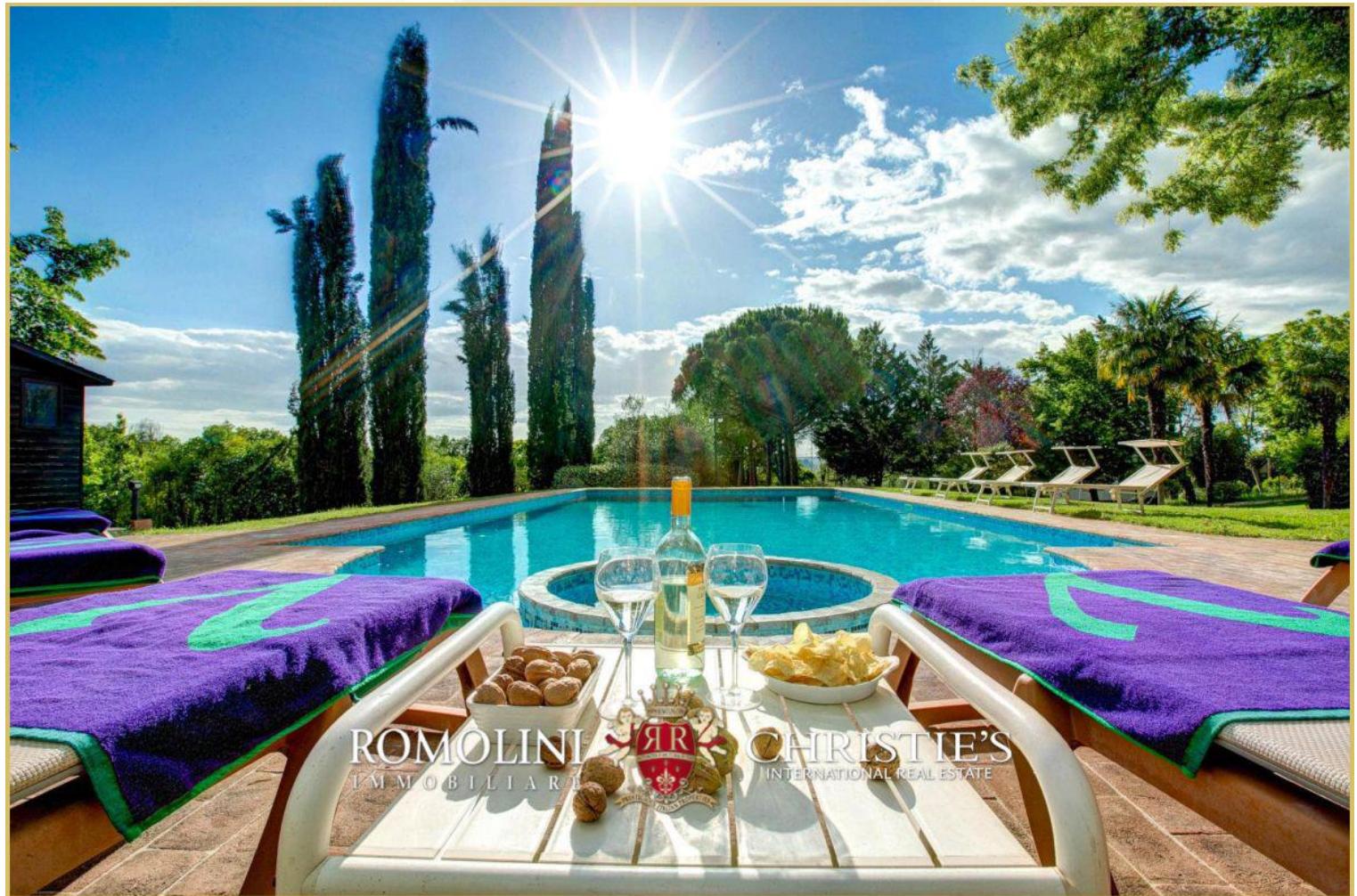




ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



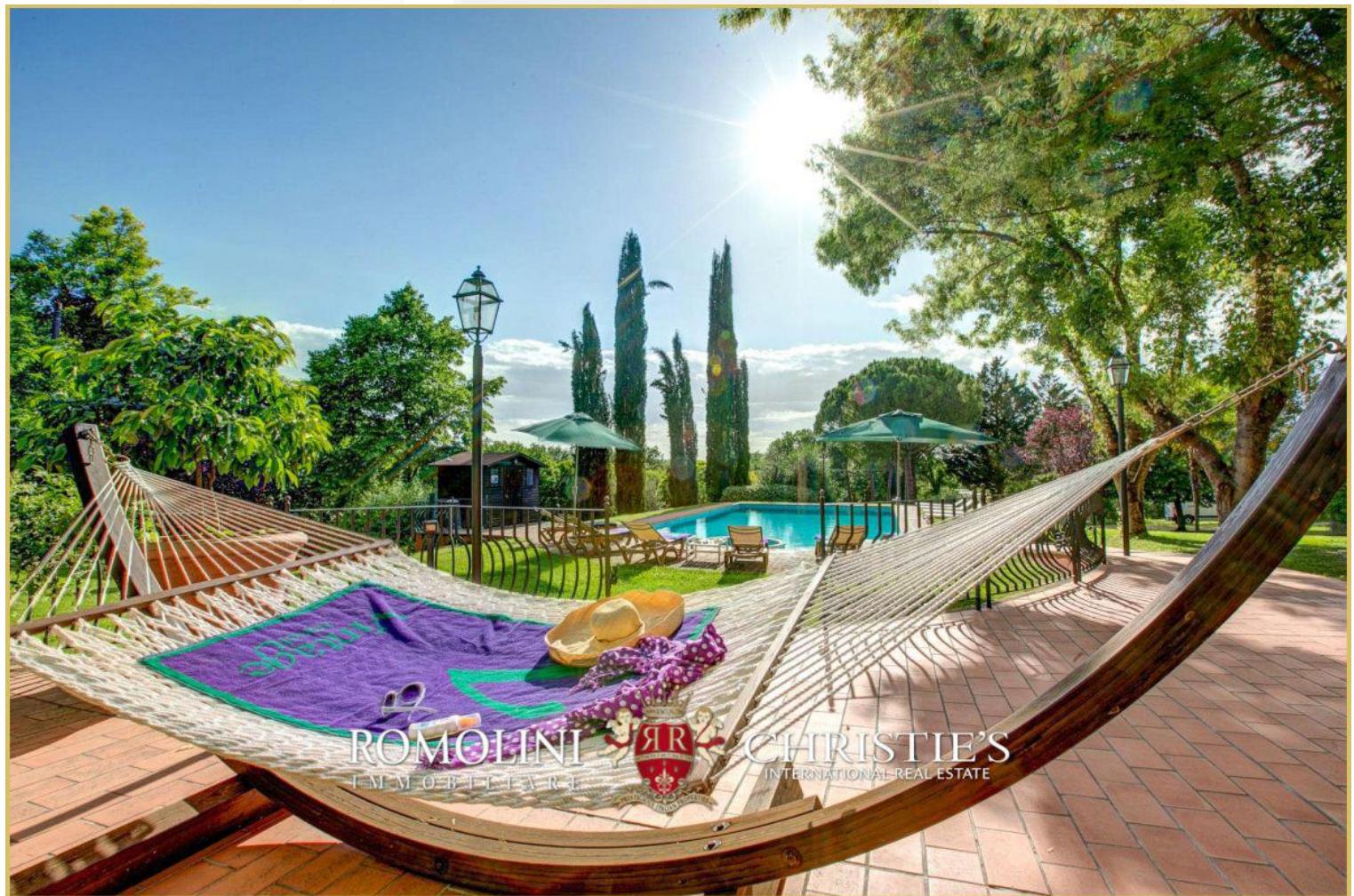
ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE



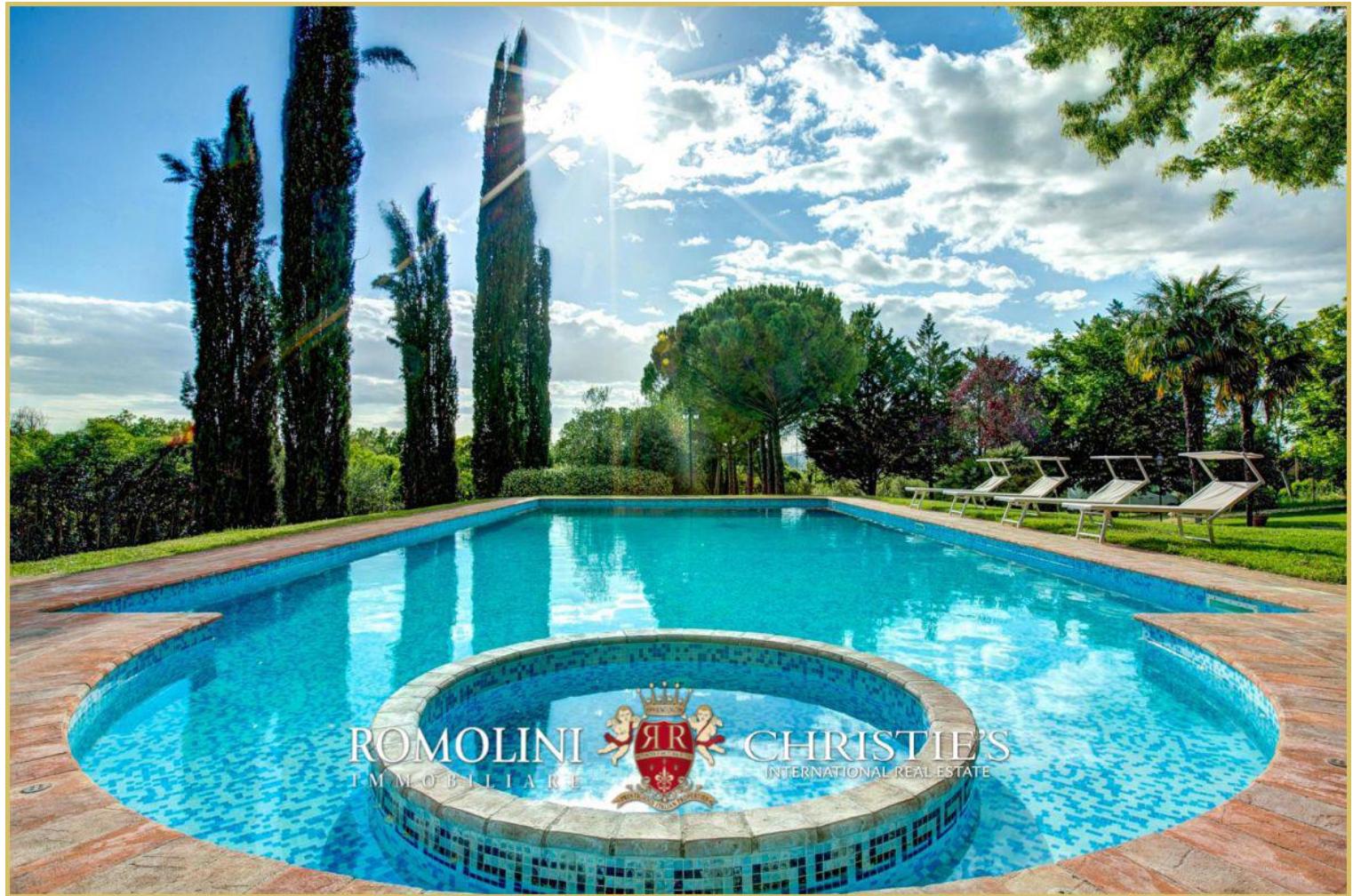
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE







ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE







ROMOLINI  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE 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.

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

(+39) 0575 788 948

www.romolini.com

info@romolini.com