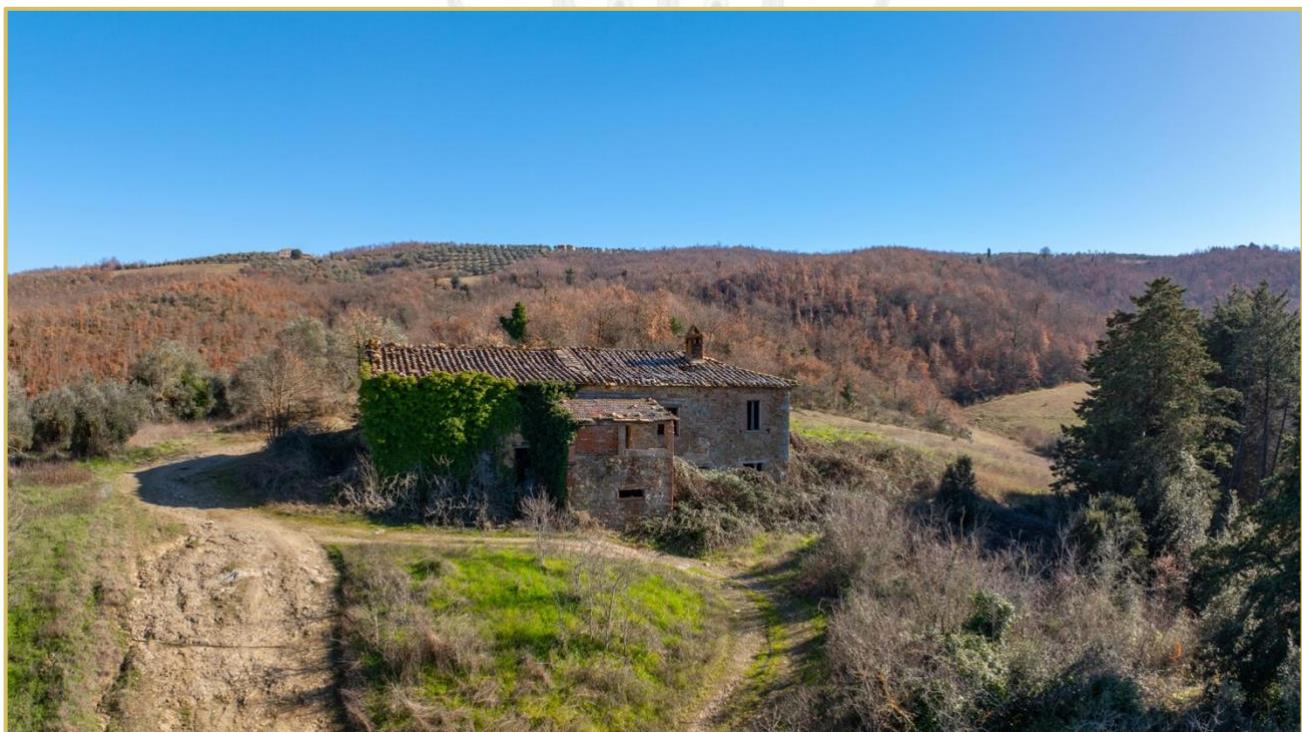


## **CASOLARE RUSTICO DA RISTRUTTURARE IN VENDITA NON LONTANO DAL LAGO TRASIMENO**

**Magione – Perugia – Umbria**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
505 mq

**Camere**  
Fino a 10

**Bagni**  
Fino a 5

**Terreno totale**  
1,0 ha

**Piscina**  
No, ma possibile

Posizionato in alto sul Monte Bitorno, questo casale vanta una vista panoramica mozzafiato che si estende da Castel Rigone a Passignano sul Trasimeno. La proprietà, che vanta notevoli volumi, include annessi agricoli e costituisce un ottimo punto di partenza per la realizzazione di una residenza privata o di una struttura ricettiva di charme. Inoltre, un ettaro di terreno corredda il casale, aumentandone l'attrattiva.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2516 – CASALE GIANO

**TIPOLOGIA:** casale rustico

**CONDIZIONI:** da ristrutturare

**POSIZIONE:** aperta e soleggiata

**ACCESSO:** strada bianca

**SUPERFICI INTERNE:** 505 metri quadrati

**VANI:** 18

**CAMERE:** fino a 10

**BAGNI:** fino a 5

**ANNESSI:** deposito agricolo

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto originali, camini, vista panoramica, terreno aggiuntivo disponibile

**TERRENO:** 1,0 ettaro

**GIARDINO:** sì, da recuperare

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** da collegare

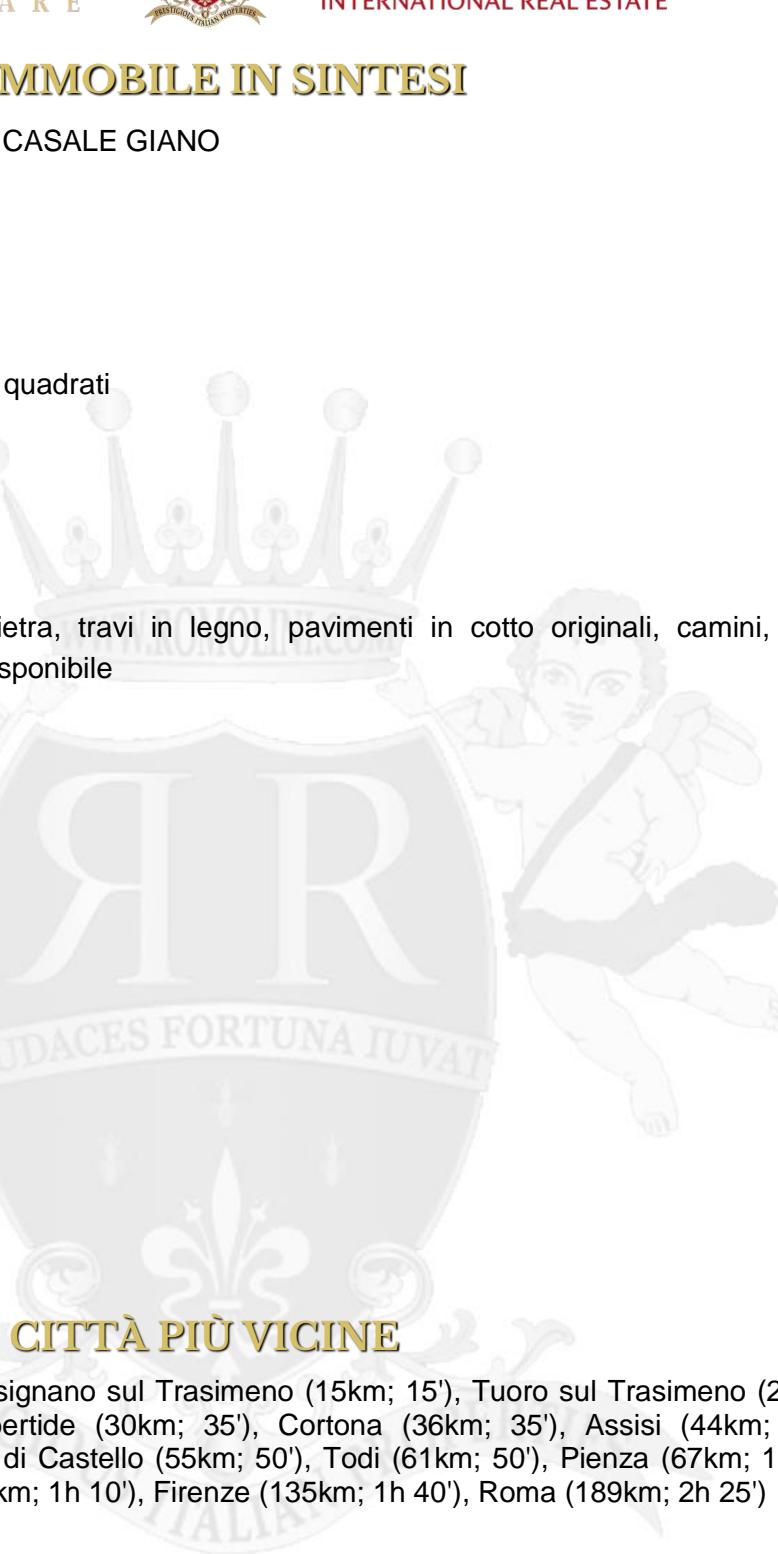
**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** possibile

**GAS:** da collegare

**RISCALDAMENTO:** da installare



## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (3km; 5'), Passignano sul Trasimeno (15km; 15'), Tuoro sul Trasimeno (20km; 20'), Perugia (21km; 25'), Umbertide (30km; 35'), Cortona (36km; 35'), Assisi (44km; 40'), Montepulciano (51km; 50'), Città di Castello (55km; 50'), Todi (61km; 50'), Pienza (67km; 1h 5'), Orvieto (80km; 1h 20'), Siena (95km; 1h 10'), Firenze (135km; 1h 40'), Roma (189km; 2h 25')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (30km; 30'), Ancona R. Sanzio (133km; 1h 35'), Firenze A. Vespucci (156km; 1h 45'), Rimini F. Fellini (169km; 2h 20'), Roma Ciampino (202km; 2h 15'), Roma Fiumicino (215km; 2h 20'), Pisa G. Galilei (216km; 2h 25'), Bologna G. Marconi (237km; 2h 30')

## CASALE GIANO

Posizionato in alto sul **Monte Bitorno**, questo casale vanta una vista panoramica mozzafiato che si estende da Castel Rigone a **Passignano sul Trasimeno**. La proprietà, che vanta notevoli volumi, include annessi agricoli e costituisce un ottimo punto di partenza per la realizzazione di una residenza privata o di una struttura ricettiva di charme. Inoltre, un ettaro di terreno correda il casale, aumentandone l'attrattiva.

I servizi sono tutti disponibili nel vicino paese di Magione (3 km in auto) e da qui il raccordo autostradale Perugia-Bettolle permette di raggiungere la **superstrada E45** o l'**autostrada A1**, assicurando un rapido collegamento con destinazioni rinomati quali Siena, Firenze, Perugia, Assisi e Roma.

## DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

L'edificio principale (470 mq), attualmente in stato di rudere, è disposto su due livelli e mantiene la vecchia divisione in magazzino e cantine (piano terra) e abitazione del contadino (piano primo). La loro ridestinazione potrebbe ospitare, con qualche intervento di ridistribuzione degli spazi interni, fino a 10 camere e 5 bagni oltre a spaziose zone giorno.

Completa la proprietà anche un annesso rurale (30 mq) che, pur necessitando di una completa ristrutturazione, potrebbe essere convertito in un grazioso monolocale per gli ospiti. Nella proprietà si trova ancora la vecchia vasca in pietra che veniva usata per lavare i panni, proprio accanto al pozzo.

## ESTERNI

Attorno all'edificio il terreno (circa 1,0 ha) è pianeggiante con ampi terrazzamenti e consente la realizzazione di un bel giardino in cui rilassarsi e godersi indisturbati la splendida vista dall'alto delle campagne umbre.

È anche prevista la realizzazione di una **piscina**.

Tutto attorno, splendidi ulivi piantati a filari che scendono verso la valle conferiscono alla zona un fascino rurale unico.

Se interessati, sono comunque disponibili per l'acquisto più ettari di terreno che includono boschi, seminativi e piante di ulivo in piena produzione. L'acquirente, se vorrà, avrà la possibilità avvalersi di tecnici del luogo per valorizzare ed esprimere il pieno potenziale della proprietà, con ulteriori possibilità di sviluppo futuro.



WWW.ROMOLINI.COM



WWW.ROMOLINI.COM



WWW.ROMOLINI.COM



WWW.ROMOLINI.COM



WWW.ROMOLINI.COM



WWW.ROMOLINI.COM



**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)