

## **CASOLARE RUSTICO DA RISTRUTTURARE IN VENDITA A MAGIONE, LAGO TRASIMENO**

**Magione – Perugia – Umbria**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
805 mq

**Camere**  
Fino a 10

**Bagni**  
Fino a 6

**Terreno totale**  
1,0 ha

**Piscina**  
No, ma possibile

In posizione elevata sul Monte Bitorno, con vista panoramica che spazia da Castel Rigone fino a Passignano con il Lago Trasimeno a fare da sfondo, casolare da ristrutturare con annessi agricoli in vendita. La proprietà è un'ottima opportunità di investimento, con grandi volumetrie da sfruttare per la realizzazione di una casa privata o di una piccola attività ricettiva. Un ettaro di terra completa il casale.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2519 – CASALE TINIO

**TIPOLOGIA:** casale rustico

**CONDIZIONE:** da ristrutturare

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca

**SUPERFICI INTERNE:** 805 metri quadrati

**VANI:** 20

**CAMERE:** fino a 10

**BAGNI:** fino a 6

**ANNESSI:** essiccatore, stalla, magazzino

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

**ESTERNI:** 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 TINIO

In posizione elevata sul **Monte Bitorno**, con vista panoramica che spazia da Castel Rigone fino a Passignano con il **Lago Trasimeno** a fare da sfondo, casolare da ristrutturare con annessi agricoli in vendita. La proprietà è un'ottima opportunità di investimento, con grandi volumetrie da sfruttare per la realizzazione di una casa privata o di una piccola attività ricettiva. Un ettaro di terra completa il casale.

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 (490 mq), attualmente in stato di rudere, è disposto su due livelli e attualmente è ancora presente la vecchia divisione in magazzino e cantine (piano terra) e abitazione del contadino (piano primo) collegate da una tipica scalinata esterna. Il cambio di destinazione dei locali permetterebbe di creare, con qualche intervento di ridistribuzione degli spazi interni, fino a 10 camere e 6 bagni oltre a spaziose zone giorno.

Completa la proprietà anche tre annessi rurale fino a poco tempo fa usati come essiccatoio (75 mq), stalle (150 mq) ed annesso agricolo (90 mq) che, pur necessitando di una completa ristrutturazione potrebbe essere facilmente convertiti in un'unità abitativa per l'accoglienza di 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





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)