

Rif. 2520 – **CASALE TIRONE**

[www.romolini.com/it/2520](http://www.romolini.com/it/2520)

## CASALE DA RISTRUTTURARE CON VISTA SUL LAGO TRASIMENO IN VENDITA IN UMBRIA

**Magione – Perugia – Umbria**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
612 mq

**Camere**  
Up to 10

**Bagni**  
Up to 6

**Terreno totale**  
1,0 ha

**Piscina**  
No, ma possibile

Arroccato sulle alture del Monte Bitorno, in una posizione molto soleggiata e ben esposta al riparo dal vento di Tramontana, questo casale gode di una vista mozzafiato che abbraccia Castel Rigone e si estende fino a Passignano sul Trasimeno. Pronto per la ristrutturazione, la proprietà è dotata di annessi agricoli e rappresenta un'allettante opportunità di investimento. La sua ampia planimetria si presta perfettamente a essere trasformata in una prestigiosa residenza privata o in un'affascinante struttura ricettiva di charme. Il terreno di un ettaro, che ospita varie piante di ulivo e offre un ampio spazio per ulteriori miglioramenti, completa la proprietà.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2520 – CASALE TIRONE

**TIPOLOGIA:** casale rustico

**CONDIZIONE:** da ristrutturare

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca

**SUPERFICI INTERNE:** 612 metri quadrati

**VANI:** 16

**CAMERE:** fino a 10

**BAGNI:** fino a 6

**ANNESI:** stalla, magazzino

**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 TIRONE

Arroccato sulle alture del **Monte Bitorno**, in una posizione molto soleggiata e ben esposta al riparo dal vento di Tramontana, questo casale gode di una vista mozzafiato che abbraccia Castel Rigone e si estende fino a Passignano sul Trasimeno. Pronto per la ristrutturazione, la proprietà è dotata di annessi agricoli e rappresenta un'allettante opportunità di investimento. La sua ampia planimetria si presta perfettamente a essere trasformata in una prestigiosa residenza privata o in un'affascinante struttura ricettiva di charme. Il terreno di un ettaro, che ospita varie piante di ulivo e offre un ampio spazio per ulteriori miglioramenti, completa la proprietà.

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 rinomate quali Siena, Firenze, Perugia, Assisi e Roma.

## DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

L'edificio principale (mq 495) è un fabbricato rurale su due piani, interamente da ristrutturare, dove è ancora presente la vecchia divisione in magazzino e cantine (piano terra) e abitazione del contadino (piano primo). Con qualche intervento di redistribuzione degli spazi interni (a seguito di una completa ristrutturazione) si potrebbero creare fino a 10 camere e 6 bagni oltre a spaziose zone giorno. Fa parte dell'edificio anche un bel forno esterno in pietra ancora perfettamente funzionante.

Completano la proprietà la vecchia stalla (84 mq) e un magazzino agricolo (33 mq), entrambi a breve distanza dal casale. Ristrutturando gli edifici sarebbe anche possibile cambiarne la destinazione d'uso per creare due piccole dependance a uso degli ospiti.

## 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.