

Rif. 2537 – **AGRITURISMO VALTIBERINA**

www.romolini.com/it/2537

AZIENDA AGRICOLA BIOLOGICA CON CASALI RISTRUTTURATI IN VENDITA A SANSEPOLCRO

Sansepolcro – Arezzo – Tuscany

VEDI SUL SITO



Superficie
800 mq

Camere
11 (fino a 13)

Bagni
12 (fino a 14)

Piscina
12 × 6 m

Terreno totale
17,0 ha

Oliveto
100 piante

Sulle colline di Sansepolcro, a breve distanza dal paese e in una location molto panoramica, azienda agricola biologica di 17,0 ettari con Agriturismo. Gli edifici (circa 800 mq) sono stati tutti ristrutturati in stile rustico, con interventi di ammodernamento tra il 2002 e il 2019, che hanno permesso la creazione di 11 camere per gli ospiti oltre a un bellissimo ristorante biologico e una piscina 12 × 6 m su una terrazza panoramica.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2537 – AGRITURISMO VALTIBERINA

TIPOLOGIA: azienda agricola con agriturismo

CONDIZIONE: ristrutturato (2019)

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (500 m)

SUPERFICI INTERNE: 800 metri quadrati

VANI: 35

CAMERE: 11 (fino a 13)

BAGNI: 12 (fino a 14)

ANNESSI: capannone, dependance

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, camini originali, pavimenti in cotto originali, veranda, sala ristorante, cucina professionale, terrazza pavimentata, piscina, oliveto, sorgenti naturali, impianto fotovoltaico

ESTERNI: 17,0 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 12 × 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (6 kW)

ACQUA: pozzi privati + sorgenti naturali

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Sansepolcro (4km; 10'), Anghiari (14km; 20'), Città di Castello (23km; 25'), Monte Santa Maria Tiberina (33km; 35'), Arezzo (42km; 45'), Umbertide (44km; 40'), Cortona (57km; 1h 10'), Tuoro sul Trasimeno (68km; 1h 5'), Montepulciano (90km, 1h 25'), Pienza (97km; 1h 35'), Montalcino (111km; 1h 50'), Siena (113km; 1h 40'), Firenze (115km; 1h 45'), Lucca (195km; 2h 25'),

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (73km; 1h), Firenze A. Vespucci (136km; 1h 50'), Grosseto C. Baccarini (178km; 2h 25'), Bologna G. Marconi (182km; 2h 10'), Pisa G. Galilei (196km; 2h 25'), Roma Ciampino (255km; 2h 55'), Roma Fiumicino (269km; 3h)

AGRITURISMO VALTIBERINA

Sulle colline di **Sansepolcro**, a breve distanza dal paese e in una location molto panoramica, **azienda agricola biologica di 17,0 ettari con Agriturismo**. Gli edifici (circa 800 mq) sono stati tutti ristrutturati in stile rustico, con interventi di ammodernamento tra il 2002 e il 2019, che hanno permesso la creazione di **11 camere** per gli ospiti oltre a un bellissimo **ristorante biologico** e una **piscina 12 x 6 m** su una terrazza panoramica.

I servizi sono tutti disponibili nel borgo medievale di Sansepolcro (circa 4 km) dove si trovano banche, supermercati e anche l'ospedale. La **Valtiberina**, con i suoi centri storici rinomati, è comunque facilmente navigabile (Anghiari, Città di Castello, Monte S. Maria Tiberina, Umbertide...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale principale** (335 mq, 7 camere e 8 bagni) è un edificio rustico su tre livelli accessibili dall'esterno. Le zone comuni includono il ristorante con cucina professionale e veranda panoramica (84 mq con spazio per circa 130 ospiti), bagni per gli ospiti e una sala da pranzo con angolo bar al piano intermedio. All'ultimo piano, con scala esterna, si trovano quattro camere (due con bagno en-suite e due con bagno condiviso). Al piano terra e primo troviamo due appartamenti:

- **App. N°1**: soggiorno con zona pranzo, cucina e due camere con bagno en-suite;
- **App. N°2**: ingresso, soggiorno con angolo cottura e camera con bagno en-suite;

La **dependance** (140 mq, 4 camere e 4 bagni) è posta accanto al casale, quasi attaccata all'edificio, ed è divisa in due appartamenti indipendenti:

- **App. N°3**: soggiorno, cucina e due camere con bagno en-suite;
- **App. N°4**: soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno en-suite e soppalco;

Oltre alla ristrutturazione di tipo conservativa operata dai proprietari, tutti gli appartamenti sono arredati nel rispetto delle tradizioni locali, con arredi in legno e soppalchi ricavati laddove le altezze lo consentono, in modo da poter aumentare il numero dei posti letto. Tra il 2002 e il 2019 la proprietà è stata inoltre oggetto di importanti interventi di riqualificazione con il rifacimento del tetto), la realizzazione del cappotto termico e l'ampliamento e trasformazione in zone abitative dei porticati con l'installazione di serramenti in PVC ad alta tenuta termica.

Nella zona piscina, la **pool house** (60 mq, fino a 2 camere e 2 bagni) potrebbe essere convertita in due piccoli appartamenti a uso degli ospiti:

- **App. N°5**: camera con bagno;
- **App. N°6**: soggiorno, cucina, camera e bagno.

L'edificio include anche un **locale tecnico interrato** (20 mq), uno **spogliatoio/lavanderia** (15 mq) e un ampio solarium distribuito su due terrazze panoramiche tra gli uliveti.

Completa la proprietà un **capannone agricolo** (230 mq) per il ricovero dei veicoli e delle attrezzature, sul cui tetto è installato un **impianto fotovoltaico** (6 kW) che sopperisce a parte delle esigenze energetiche dell'azienda.

La **piscina 12 x 6 m** è posta in posizione molto panoramica su una terrazza pavimentata. La vasca ha una profondità massima di 1,70 m con angolo idromassaggio e scala romana

ESTERNI

L'azienda includono circa **17,0 ettari** di terreno, distribuiti sul pendio della collina e con buona esposizione. Oltre ai giardini (4.000 mq accanto agli edifici) l'azienda include **100 piante di ulivo** e 1,0 ettaro di bosco. Il resto della terra è destinato a seminativi adatti per l'impianto di vigneti.

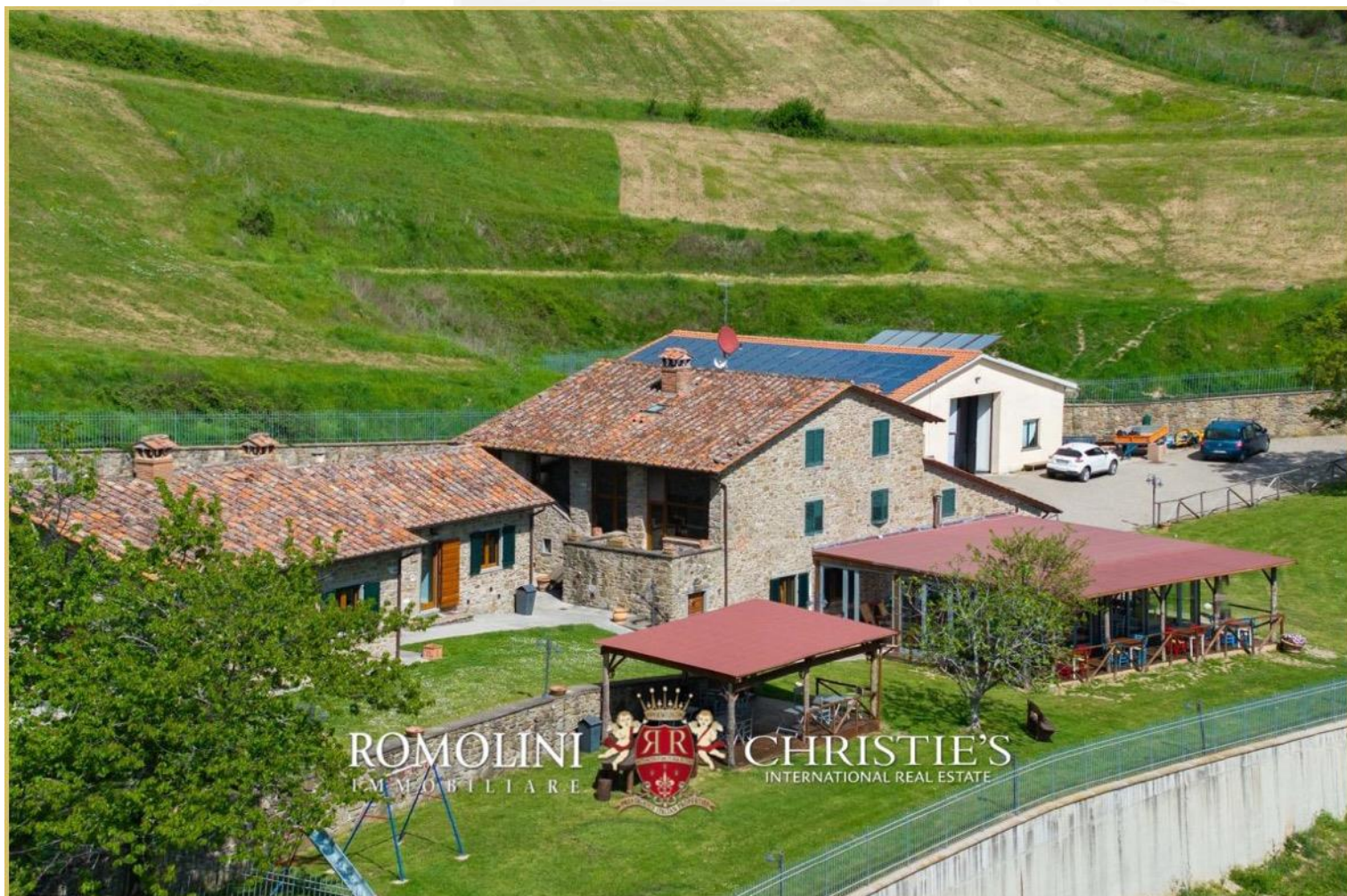


























































































ROMOLINI
IMMOBILIARE

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