

Rif. 2543 – **CASALE GERICA**

www.romolini.com/it/2543

CASALE RISTRUTTURATO CON PISCINA E DEPENDANCE IN VENDITA IN UMBRIA

Città di Castello – Perugia – Umbria

VEDI SUL SITO



Superficie
369 mq

Camere
5

Bagni
5

Terreno totale
1,3 ha

Piscina
12 x 5 m

Ad appena un chilometro dal confine tra Toscana e Umbria, sopra la pittoresca Valle del Niccone, casale finemente ristrutturato con piscina in vendita. La proprietà, con uno standard di lusso, si compone di due edifici: una tradizionale casa colonica umbra e un fienile per il tabacco convertito. Circondata da gradoni e terrazzamenti, la casa offre uno scenario unico con vigneti, uliveti e piante da frutto, con angoli per il relax e la contemplazione. Nonostante sia inserita in un contesto rurale, la proprietà gode di privacy assoluta.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2543 – CASA GERICA

TIPOLOGIA: casali rustici

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 369 metri quadrati

VANI: 14

CAMERE: 5

BAGNI: 5

ANNESSI: dependance

CARATTERISTICHE: muri in pietra, pavimenti in cotto, travi in legno, camini in muratura, archi in mattoni, giardino, piscina, terreno terrazzato con vigneto e oliveto, vista panoramica

ESTERNI: 1,3 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 12 × 5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

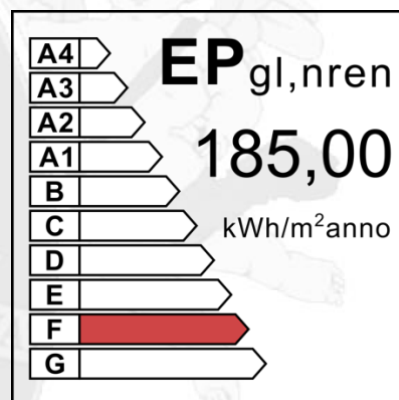
ACQUA: pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori



CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (6km; 15'), Trestina (15km; 20'), Cortona (28km; 45'), Città di Castello (37km; 40'), Perugia (38km; 1h 5'), Sansepolcro (50km; 50'), Gubbio (50km; 1h), Montepulciano (54km; 1h 10'), Anghiari (57km; 55'), Chianciano Terme (63km; 1h 20'), Assisi (67km; 1h 10'), Arezzo (73km; 1h 20'), Montalcino (90km; 1h 40'), Siena (97km; 1h 25'), Spoleto (105km; 1h 30'), Firenze (138km; 2h)

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (52km; 55'), Ancona R. Sanzio (143km; 2h), Firenze A. Vespucci (158km; 2h), Pisa G. Galilei (219km; 2h 45'), Bologna G. Marconi (225km; 2h 40'), Roma Ciampino (241km; 3h), Roma Fiumicino (256km; 2h 50')

CASA GERICA

Ad appena un chilometro dal confine tra **Toscana** e **Umbria**, sopra la pittoresca **Valle del Niccone**, **casale** finemente ristrutturato con **piscina** in vendita. La proprietà, con uno standard di lusso, si compone di due edifici: una tradizionale casa colonica umbra e un fienile per il tabacco convertito. Circondata da gradoni e terrazzamenti, la casa offre uno scenario unico con vigneti, uliveti e piante da frutto, con angoli dedicati per il relax e la contemplazione. Nonostante sia inserita in un piccolo contesto rurale, la proprietà gode di **privacy assoluta**.

La proprietà si trova a circa 6 km da un piccolo paese di campagna, dove si possono trovare i servizi di base (alimentari, poste, ristorante), e a circa 30 km da centri storici rilevanti quali Città di Castello e Cortona. In meno di due ore sono comunque raggiungibili città d'arte famose tra cui Assisi, Siena, Montalcino e Firenze.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

La **casa colonica** (290 mq, 4 camere e 4 bagni) è un edificio rustico strutturato su tre piani.

Il piano terra della casa principale è caratterizzato da una spaziosa cucina completamente attrezzata, con una grande isola centrale. Adiacente alla cucina si trova una sala da pranzo, da cui si accede al giardino e a una zona pranzo all'aperto attraverso una portafinestra. Questo livello dispone anche di bagno con doccia e WC.

L'ingresso principale della casa conduce al primo piano, dove si trova una reception/soggiorno con soffitti alti, un grande camino tradizionale e una stufa a legna. Questo piano ospita anche un ampio e confortevole salotto, due camere e due bagni. La prima camera è matrimoniale con bagno privato, mentre la seconda è servita da un bagno adiacente. Salendo alcuni gradini dalla cucina si accede a una confortevole sala living, luminosa e collegata da una scalinata in legno al piano superiore.

Al secondo piano si trovano invece due camere, di cui una molto ampia ricavata nel sottotetto e l'altra con area living, servite da un bagno in comune, ripostiglio e locale tecnico.

L'**ex-fienile** (79 mq, 1 camera e 1 bagno), interamente ristrutturato, è disposto su un unico piano. L'ingresso conduce a una cucina a pianta aperta, completamente attrezzata, con soggiorno e sala da pranzo. La camera matrimoniale dispone di un bagno privato. Il fienile offre inoltre una terrazza panoramica, perfetta per ammirare il paesaggio circostante ed accogliere momenti conviviali. All'esterno in area comune con l'edificio principale un grande forno funzionante dell'Ottocento. Inoltre, sotto il fienile, si trova una sala giochi con un tavolo da ping pong.

Completano la proprietà un **giardino maturo**, ricco di fiori e quattordici diverse tipologie di alberature, che si estende per 1.300 metri attorno alla residenza. A breve distanza dai fabbricati si trova la **piscina 12 x 5 m** con solarium in pietra. La tenuta comprende inoltre **1,2 ettari di terreno** a gradoni, adibiti a vigneto e uliveto, creando un paesaggio armonioso e produttivo che valorizza ulteriormente l'immobile.

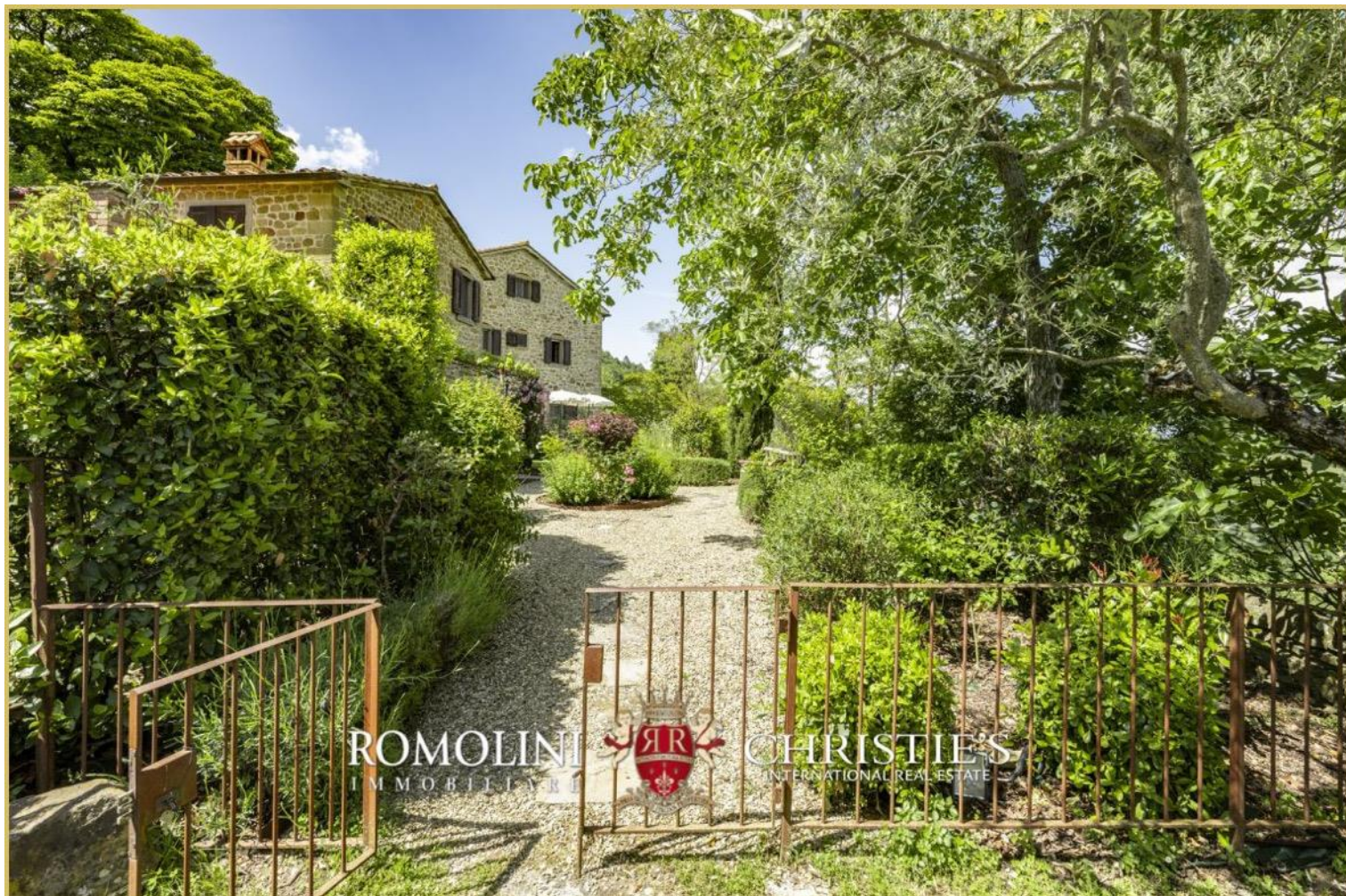
STATO E FINITURE

La proprietà presenta finiture tipiche dei casali umbri e toscani rappresentano un connubio perfetto tra tradizione e autenticità, creando ambienti caldi e accoglienti. Tra queste finiture spiccano pavimenti in cotto e mattoncini, spesso abbinati a piastrelle, che donano un carattere rustico ma elegante agli spazi interni. Le aperture delle finestre e delle porte sono composte e regolari, mantenendo l'armonia architettonica e valorizzando la luce naturale. Le porte sono per lo più originali, restaurate con cura per preservare il fascino storico. Gli interni in pietra a vista e i camini originali contribuiscono a creare un'atmosfera intima e confortevole, tipica delle abitazioni di campagna.









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





























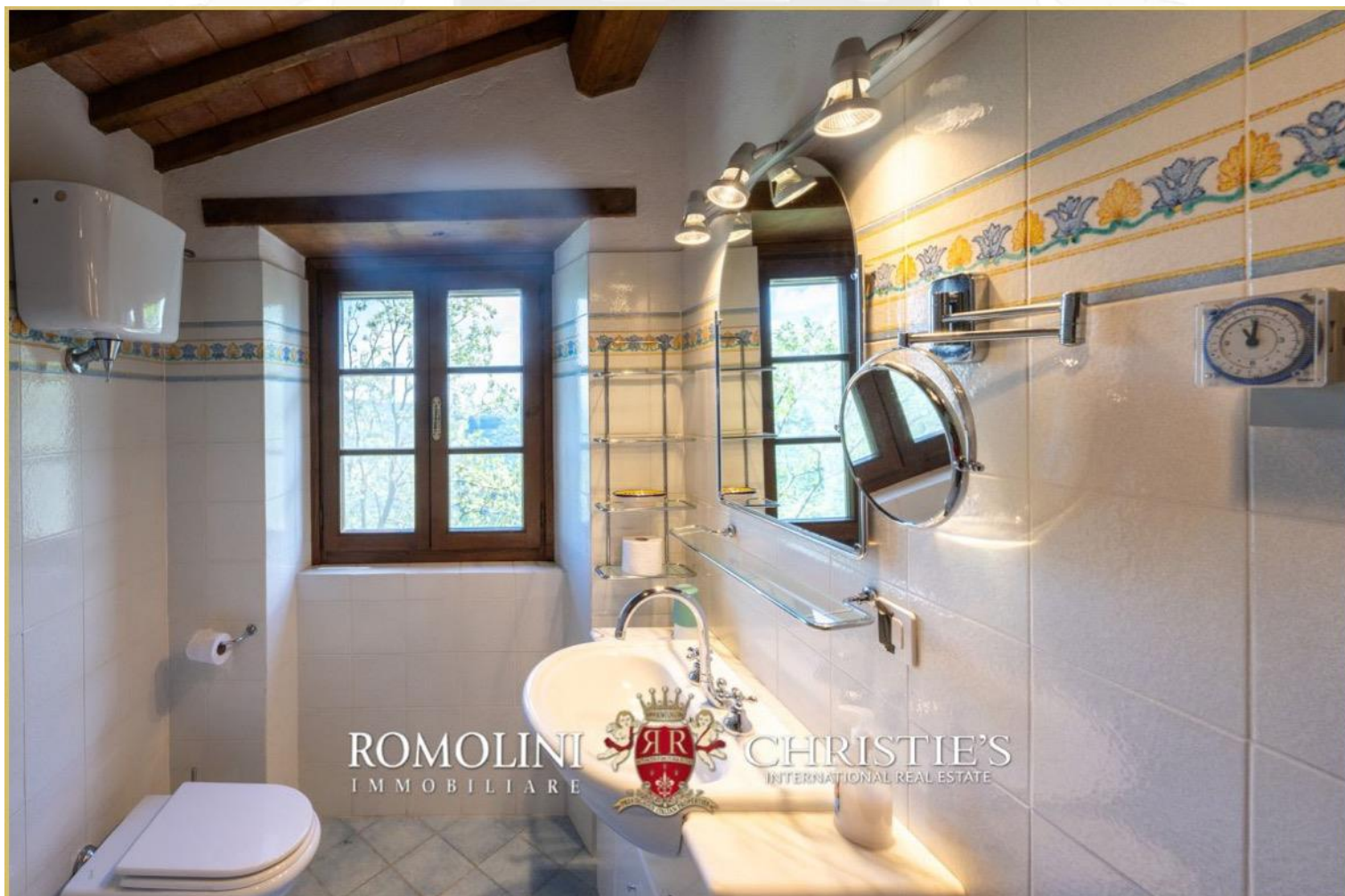
















ROMOLINI
IMMOBILIARE

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