

Rif. 2549 – **CASALE SAN FELICIANO**

www.romolini.com/it/2549

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

Magione – Perugia – Umbria

VEDI SUL SITO



Superficie
578 mq

Camere
4 (fino a 6)

Bagni
2 (fino a 4)

Terreno totale
2,1 ha

In Umbria, a San Feliciano, casale di fine Ottocento da ristrutturare con oliveto e splendida vista panoramica sul Lago Trasimeno in vendita. Il casale si trova in una zona leggermente collinare, circondato da vigneti e oliveti che donano privacy. Gli edifici sono circondati da circa 2,0 ettari di terreno che includono giardino e diverse piante di ulivo.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2549 – CASALE SAN FELICIANO

TIPOLOGIA: casale con oliveto

CONDIZIONE: da ristrutturare

POSIZIONE: leggermente collinare, vista lago

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 578 metri quadrati

VANI: 13

CAMERE: 4 (fino a 6)

BAGNI: 2 (fino a 4)

ANNESI: magazzino, rimessa, tettoia

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, travi in legno, camino e forno originali, giardino, piante di ulivo, possibilità di sviluppo

ESTERNI: 2,1 ettari

GIARDINO: sì, attorno al casale

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

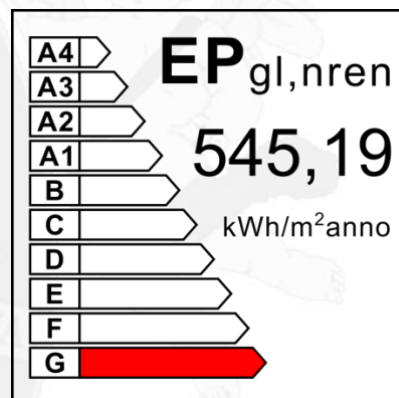
ACQUA: pozzo privato

TELEFONO: da collegare

ADSL: possibile

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: radiatori



CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (800m; 2'), Magione (4km; 5'), Passignano sul Trasimeno (16km; 20'), Tuoro sul Trasimeno (22km; 20'), Perugia (23km; 25'), Cortona (38km; 40'), Umbertide (34km; 38'), Chianciano Terme (44km; 50'), Montepulciano (53km; 50'), Todi (65km; 55'), Gubbio (72km; 55'), Orvieto (73km; 1h 15'), Arezzo (83km; 1h 5'), Montalcino (88km 1h 20'), Siena (96km; 1h 15')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (31km; 30'), Ancona R. Sanzio (138km; 1h 35'), Firenze A. Vespucci (151km; 1h 35'), Roma Ciampino (203km; 2h 20'), Pisa G. Galilei (218km; 2h 25'), Roma Fiumicino (221km; 2h 30'), Bologna G. Marconi (236km; 2h 40')

CASALE SAN FELICIANO

In **Umbria**, a San Feliciano, **casale di fine Ottocento** da ristrutturare con **oliveto** e splendida vista panoramica sul **Lago Trasimeno** in vendita. Il casale si trova in una zona leggermente collinare, circondato da vigneti e uliveti che donano privacy. Gli edifici sono circondati da circa **2,0 ettari di terreno** che includono **giardino** e diverse piante di ulivo.

San Feliciano, chiamato "il paese dei tramonti", è una frazione di Magione ed è situato sulla riva orientale del Lago Trasimeno. Sul lungolago si trovano ristoranti, bar, gelaterie, giardini pubblici e un piccolo porticciolo di pescatori. In soli 10 minuti di traghetto, è possibile raggiungere l'Isola Polvese, l'isola più grande del Trasimeno. San Feliciano si trova a breve distanza da varie località turistiche di **Umbria** e **Toscana** (Passignano, Perugia, Cortona, Gubbio, Siena...), oltre a rinomate località termali quali Chianciano e Rapolano. L'aeroporto di Perugia è a circa mezz'ora di auto.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (391 mq), disposti su due livelli, in tipico stile umbro, collegati da una scalinata esterna che termina su un ampio loggiato panoramico con vista lago.

- **Piano terra**: vecchie stalle, accessibili con tre diversi ingressi, legnaia e forno a legna;
- **Piano primo**: casa del contadino, accessibile direttamente dall'esterno con scala, composta di grande cucina con camino, soggiorno, ripostiglio, quattro camere e bagno.

Il casale è stato realizzato con materiali tipici (pietra, mattoni e legno) che donano un aspetto rustico ben integrato al contesto lussureggiante, quasi mediterraneo, di questo scorcio di lago: monti che si specchiano nel maggior bacino lacustre dell'Italia peninsulare, costellati di ulivi e cipressi alle loro pendici, apprezzati come meta turistica di alto livello. Tutto questo è facilmente raggiungibile dalla strada lungolago, pur essendo in posizione molto riservata.

Oltre al casale, la proprietà comprende una **rimessa attrezzi** (90 mq), un **magazzino agricolo** (61 mq) e una **tettoia** (36 mq) per veicoli e attrezzi.

ESTERNI

L'abitazione è circondata da un ampio **giardino di 2.900 mq**, completamente recintato. Esiste la possibilità di costruire una piscina e trasformare gli annessi in unità abitative.

Adiacente al cancello d'ingresso troviamo un'area dedicata a parcheggio, con fondo in brecciolino. La proprietà include anche una porzione di terreno agricolo (circa 1,8 ha) con **90 olivi secolari** ad alta produttività (circa 2,5 quintali l'anno) di varietà locali Leccino e Frantoio.

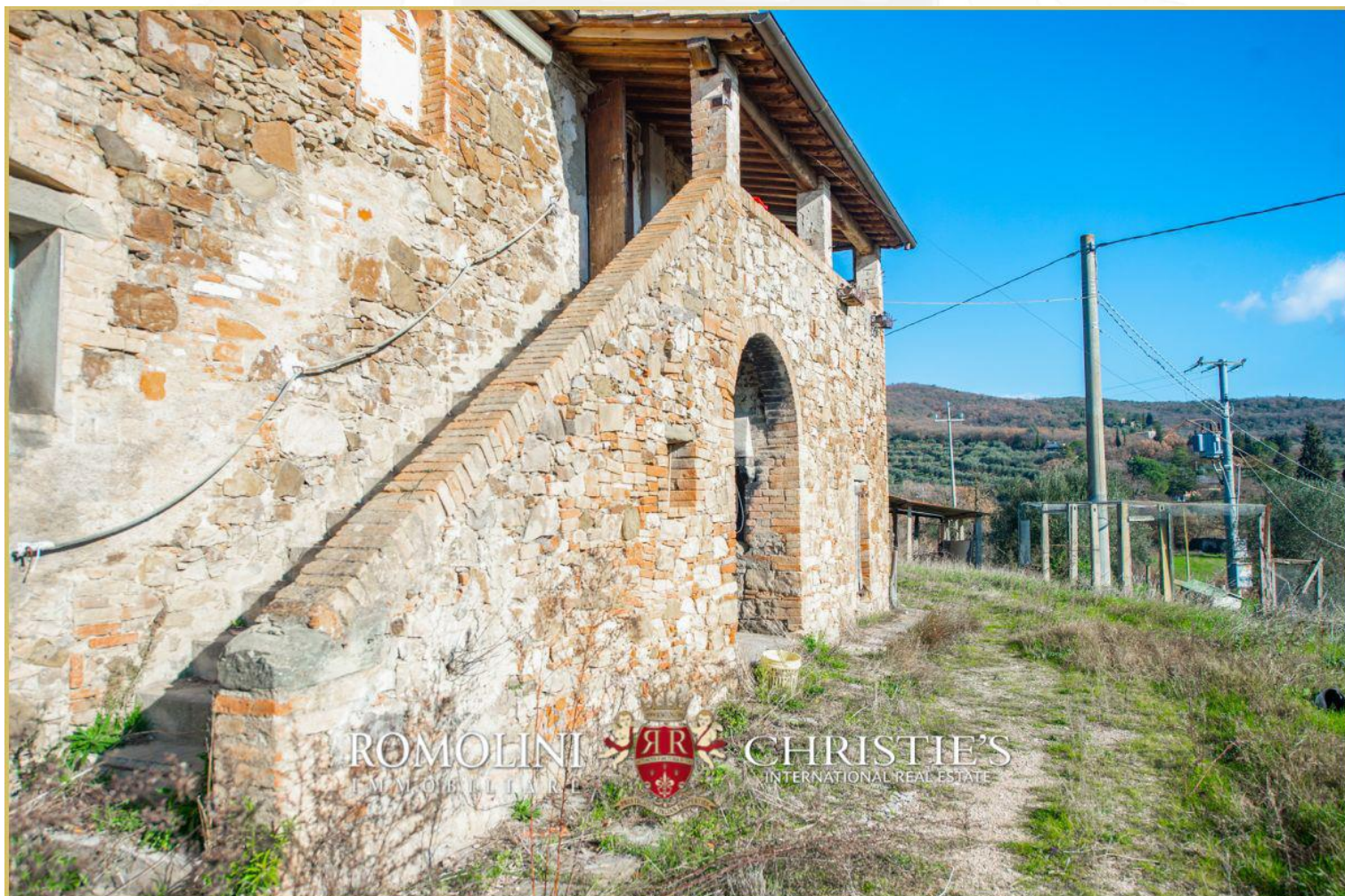
USO E POTENZIALITÀ

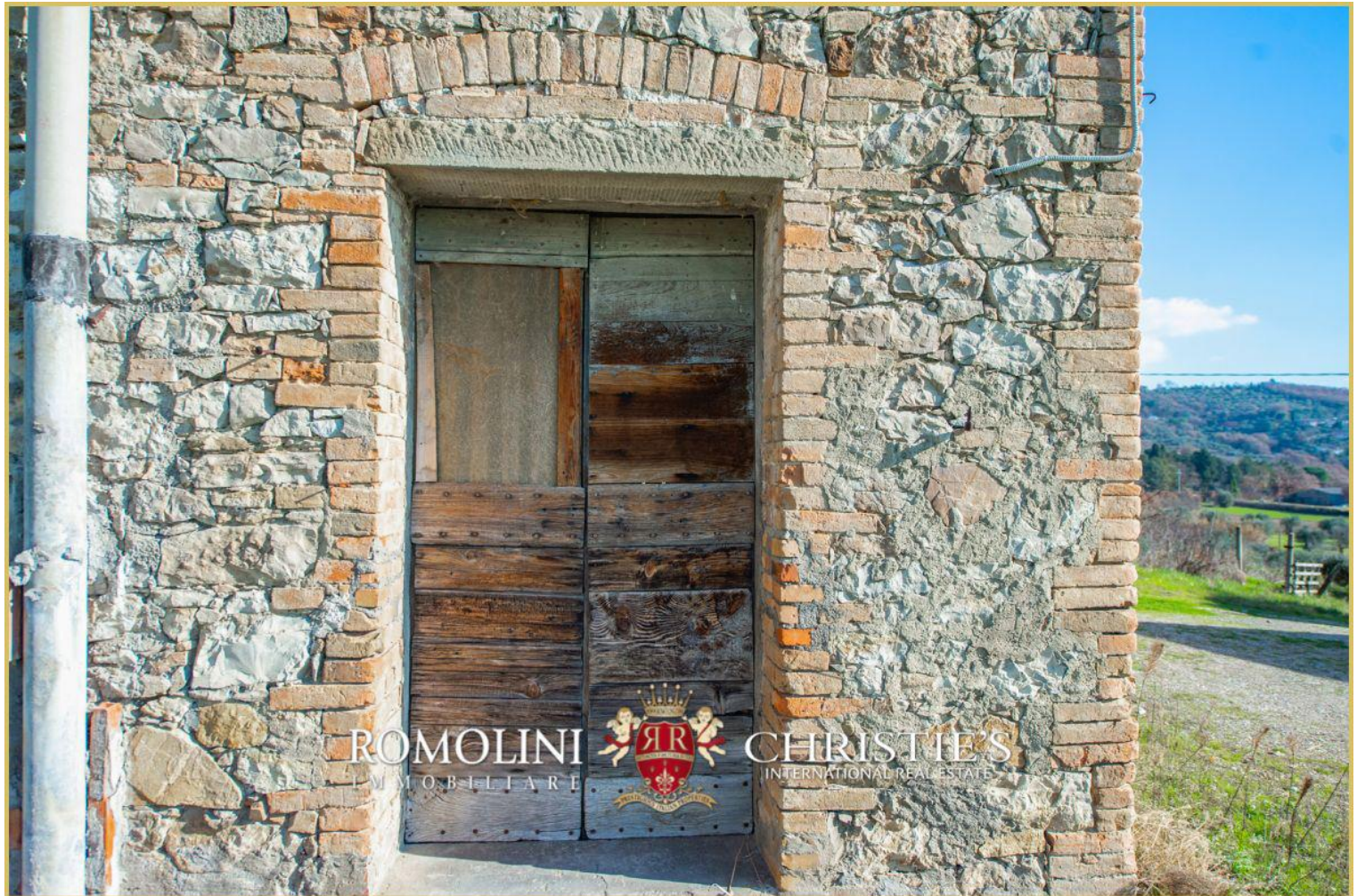
In posizione riservata, di facile accesso e vicino al Lago Trasimeno e a diversi importanti borghi e centri storici di Toscana e Umbria, questo casale tra i vigneti è perfetto sia come abitazione principale sia come casa per le vacanze, con la possibilità di metterlo a reddito, inserendolo nel circuito internazionale degli affitti turistici. 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.

Esiste la possibilità di acquistare con trattativa separata un **lotto edificabile** attiguo con accesso indipendente, in posizione sopraelevata e panoramica vista lago di 6.300 mq con circa 200 mq di cubatura disponibile e 2.500 mq di uliveto.











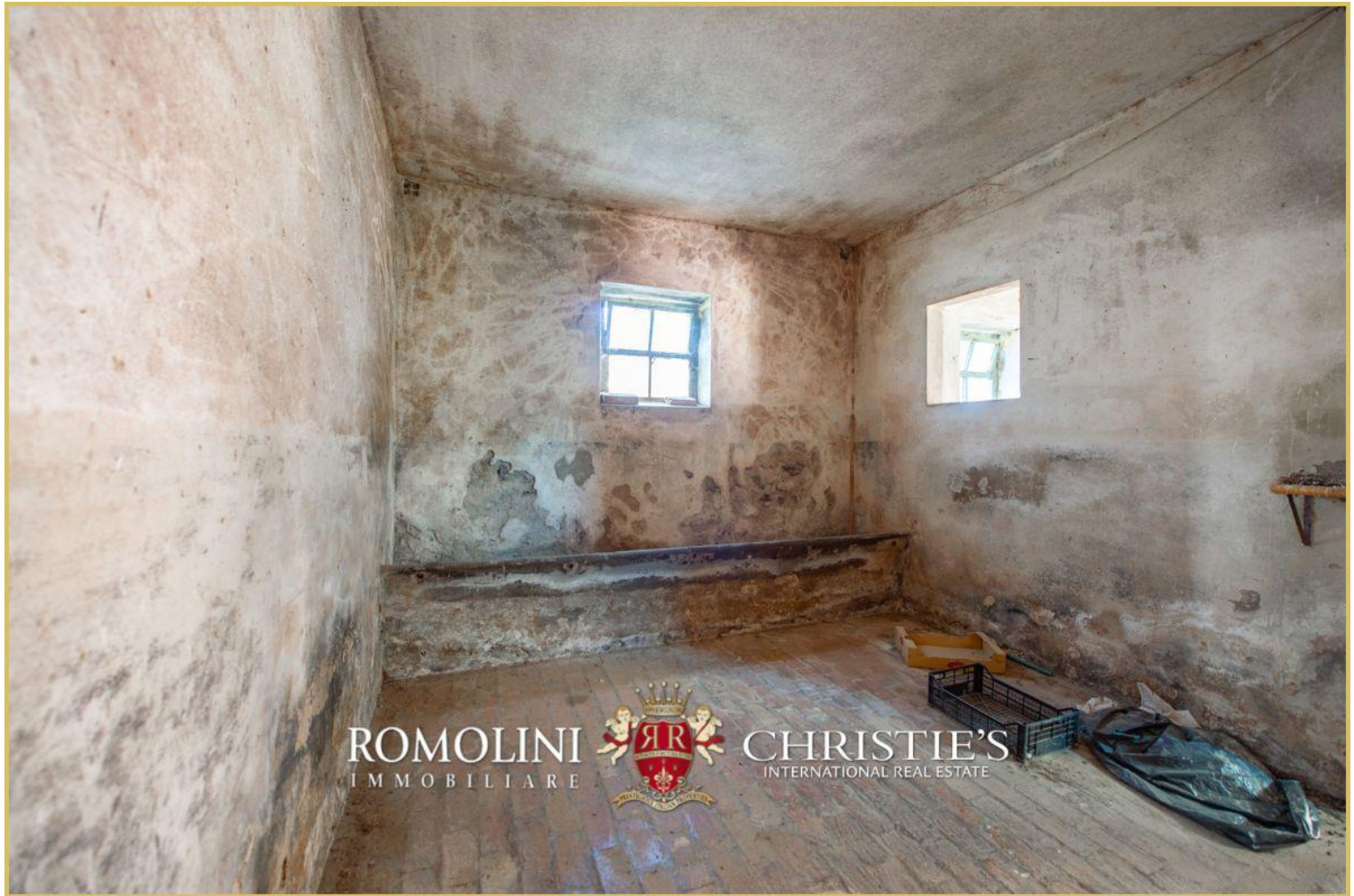














ROMOLINI
IMMOBILIARE

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