

Rif. 2552 – **RUSTICO DEL TOPPO**[www.romolini.com/it/2522](http://www.romolini.com/it/2522)

## CASALE RUSTICO CON VISTA PANORAMICA IN VENDITA NELLA VALLE DEL NESTORE, UMBRIA

**Città di Castello – Perugia – Umbria****VEDI SUL SITO****Superficie**  
246 mq**Camere**  
4**Bagni**  
3**Terreno totale**  
1,1 ha

Sulle colline dell'Umbria, non lontano dal confine con la Toscana e a pochi chilometri da Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina, casale rustico con terreno in vendita. L'immobile, completamente ristrutturato con quattro camere e tre bagni, è rivolto a sud verso un ampio paesaggio incontaminato. Il terreno di 11.000 mq che circonda l'immobile è molto adatto per la creazione di un giardino.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2552 – RUSTICO DEL TOPPO

**TIPOLOGIA:** casale rustico

**CONDIZIONE:** da completare

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca

**SUPERFICI INTERNE:** 246 metri quadrati

**VANI:** 10

**CAMERE:** 4

**BAGNI:** 3

**ANNESSI:** costruzione autorizzata

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in gres, travi in legno, camino in pietra originale, terreno agricolo

**ESTERNI:** 1,1 ettari

**GIARDINO:** da creare

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** da collegare

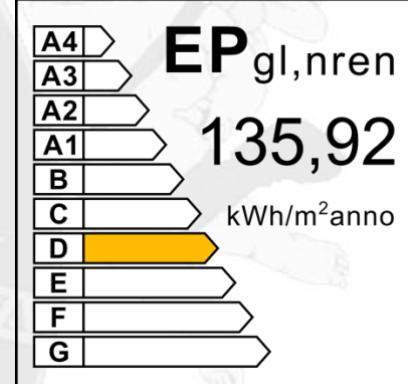
**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori



## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (5km; 10'), Monte Santa Maria Tiberina (14km; 30'), Città di Castello (28km; 30'), Umbertide (28km; 30'), Anghiari (32km; 50'), Cortona (34km; 55'), Sansepolcro (44km; 45'), Gubbio (56km; 1h 5'), Perugia (61km; 1h), Montepulciano (68km; 1h 30'), Pienza (75km; 1h 35'), Assisi (78km; 1h 15'), Montalcino (93km; 1h 55'), Orvieto (125km; 2h)

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (60km; 1h), Firenze A. Vespucci (135km; 2h 5'), Forlì L. Ridolfi (144km; 2h 10'), Ancona R. Sanzio (163km; 2h 10'), Pisa G. Galilei (196km; 2h 45'), Bologna G. Marconi (220km; 2h 50'), Roma Ciampino (242km; 2h 55'), Roma Fiumicino (256km; 3h)

## RUSTICO DEL TOPPO

Sulle colline dell'**Umbria**, non lontano dal confine con la **Toscana** e a pochi chilometri da **Città di Castello** e **Monte Santa Maria Tiberina**, **casale rustico** con terreno in vendita. L'immobile, completamente ristrutturato con quattro camere e tre bagni, è rivolto a sud verso un ampio paesaggio incontaminato. Il **terreno di 11.000 mq** che circonda l'immobile è molto adatto per la creazione di un giardino.

I servizi di base sono disponibili nel vicino paese (5km; 10') mentre per tutto il resto basta raggiungere Città di Castello (28km; 30'). Da qui si ha anche accesso alla **superstrada E45** che collega Ravenna e Roma, assicurando un ottimo collegamento a molte città della Valtiberina.

## DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Il **casale** (246 mq) è articolato su due piani con al piano terra pranzo, cucina, soggiorno, camera con bagno oltre alla lavanderia e locale tecnico. Al piano primo sono presenti tre camere servite da un disimpegno centrale, due bagni ed un locale spogliatoio. In questo caso è già stata ottenuta la licenza edilizia per la costruzione di un annesso di 40 mq.

L'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione secondo alti standard qualitativi sotto i vari aspetti (antisismico, qualità dei materiali, isolamento termico). La ristrutturazione è stata completa con finiture di pregio (pavimenti, finestre, porte bagni, impianti elettrico, termico ed idraulico).

I terreni agricoli di pertinenza di questo immobile coprono circa 1,1 ettari in parte piantumati con ulivi e in parte destinabili a giardino.

## POSSIBILITÀ DI ACQUISTO AGGIUNTIVO

L'immobile fa parte di un più ampio compendio immobiliare articolato in tre corpi costituiti ciascuno da fabbricati e terreni in un contesto paesaggistico collinare di notevole pregio nell'alta valle del Tevere tra Umbria e Toscana. La Valle del Nestore è un'area rimasta incontaminata dove il fiume Nestore, da cui la stessa valle prende il nome, confluisce nel Tevere.

Gli attuali proprietari valutano sia la vendita dei singoli corpi che compongono il compendio sia, in alternativa, la vendita dell'intera proprietà. Il contesto paesaggistico e la bellezza dei luoghi suggeriscono una utilizzazione ai fini residenziali ma anche una vocazione turistica degli immobili.



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



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





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



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



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



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



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](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)