

Rif. 2645 – **CASALE MAGNOLIA**

[www.romolini.com/it/2645](http://www.romolini.com/it/2645)

## **CASOLARE RUSTICO DA RISTRUTTURARE IN VENDITA A CORTONA, TOSCANA**

**Cortona – Arezzo – Toscana**



**Superficie**  
375 mq

**Camere**  
4

**Bagni**  
1

**Terreno**  
2,7 ha

Questo affascinante **rustico** si sviluppa su tre piani, offrendo un'ampia possibilità di utilizzo. Al piano terra si trovano delle cantine. Il primo piano ospita l'abitazione (soggiorno con angolo cottura, tre camere e bagno), mentre il piano superiore è dedicato alle soffitte, con altezze che raggiungono i 2,26 m, perfette per creare spazi aggiuntivi o ripostigli. Collegati al casale, vi sono **vari magazzini** (81 mq) utili per ampliare il casale o creare zone ricreative. L'intera proprietà è circondata da circa **2,7 ettari di terreno** che ospitano un grande giardino e un oliveto.

Il fabbricato è in discrete condizioni strutturali, ma è necessario effettuare miglioramenti antisismici e un completo restauro interno per valorizzarne il potenziale. L'accesso alla proprietà avviene tramite una strada bianca di 750 m, mantenuta in buone condizioni, garantendo tranquillità e isolamento. I servizi di base per le esigenze quotidiane sono disponibili nel paese umbro di **Trestina** (10km; 15') oppure a **Cortona** dove si trovano anche servizi secondari.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2645 – CASALE MAGNOLIA

**TIPOLOGIA:** casale rustico

**CONDIZIONE:** da ristrutturare

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (1 km)

**SUPERFICI INTERNE:** 375 metri quadrati

**VANI:** 8

**CAMERE:** 4

**BAGNI:** 1

**ANNESSI:** magazzini

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, travi in legno, vista panoramica, sorgente naturale, piccolo oliveto

**ESTERNI:** 2,7 ettari

**GIARDINO:** da creare

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** sorgente naturale

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** possibile

**GAS:** da collegare

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 160,97 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** camino

## CITTÀ PIÙ VICINE

Trestina (10km; 15'), Cortona (25km; 35'), Città di Castello (25km; 30'), Umbertide (23km; 25'), Perugia (57km; 55'), Arezzo (50km; 1h), Lago Trasimeno (40km; 55'), Montepulciano (55km; 1h 10'), Siena (90km; 1h 35'), Firenze (130km; 2h 10')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (54km; 40'), Firenze A. Vespucci (135km; 2h 10'), Bologna G. Marconi (210km; 2h 30'), Pisa G. Galilei (196km; 2h 40'), Roma Ciampino (245km; 3h), Roma Fiumicino (253km; 3h')





























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)