

Rif. 2669 – **RUSTICO AMELIA**

[www.romolini.com/it/2669](http://www.romolini.com/it/2669)

## **CASA RUSTICA CON TORRE DEL SEICENTO E OLIVETO IN VENDITA AD AMELIA, UMBRIA**

**Amelia – Terni – Umbria**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
266 mq

**Camere**  
4

**Bagni**  
4

**Terreno totale**  
4,2 ha

**Oliveto**  
550 piante

In posizione panoramica sulle colline di Amelia, con vista mozzafiato che si estende fino al Monte Soratte, casa rustica con terreno in vendita. L'immobile, in ottime condizioni, ospita attualmente 4 camere ed è perfetto sia come residenza privata che come piccola casa vacanze da inserire nel circuito turistico ricettivo. Il terreno di 4,2 ha che circonda l'edificio ospita un giardino ben curato e un oliveto secolare.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2669 – RUSTICO AMELIA

**TIPOLOGIA:** casa rustica

**CONDIZIONE:** buono stato

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (200 m)

**SUPERFICI INTERNE:** 266 metri quadrati

**VANI:** 10

**CAMERE:** 4

**BAGNI:** 4

**ANNESSI:** no

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra, torre del XVII secolo, travi in legno, pavimenti in cotto, camini, infissi in legno, portico con forno, oliveto secolare, giardino, possibilità di costruire una piscina

**ESTERNI:** 4,2 ettari

**OLIVETO:** 550 piante

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** gasolio

**RISCALDAMENTO:** radiatori



## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (1,7km; 5'), Amelia (6km; 10'), Narni (15km; 20'), Terni (25km; 25'), Spoleto (52km; 50'), Todi (56km; 45'), Rieti (59km; 50'), Orvieto (66km; 55'), Montefalco (67km; 1h), Civita di Bagnoregio (68km; 1h), Bolsena (73km; 1h 5'), Perugia (94km; 1h 10'), Roma (95km; 1h 15'), Assisi (96km; 1h 20')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (95km; 1h 10'), Roma Ciampino (108km; 1h 15'), Roma Fiumicino (123km; 1h 20'), Grosseto C. Baccarini (170km; 2h 15'), Ancona R. Sanzio (202km; 2h 30'), Pisa G. Galilei (294km; 2h 5')

## RUSTICO AMELIA

In posizione panoramica sulle colline di **Amelia**, con vista mozzafiato che si estende fino al **Monte Soratte**, casa rustica con terreno in vendita. L'immobile, in ottime condizioni, ospita attualmente 4 camere ed è perfetto sia come **residenza privata** che come piccola **casa vacanze** da inserire nel circuito turistico ricettivo. Il **terreno di 4,2 ha** che circonda l'edificio ospita un giardino ben curato e un oliveto secolare.

La proprietà gode della vicinanza ad Amelia, un borgo storico di straordinaria bellezza, noto per il suo centro storico perfettamente conservato. Tra chiese medievali, palazzi rinascimentali e tracce di antiche vie preromane, Amelia si erge su un colle circondato da lecci, uliveti e il sinuoso corso del Tevere, protetta da maestose mura millenarie.

I servizi di base sono disponibili in un piccolo borgo nelle vicinanze (1,7 km), mentre il centro storico di Amelia si trova a circa 10' di auto e dispone di supermercati, banche, ufficio postale e servizi secondari. Dettaglio importante, lo svincolo della **superstrada E45** è a circa 5 minuti di auto e permette di raggiungere Roma in poco più di un'ora.

## DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'**abitazione** (266 mq), accogliente e ben strutturata, si sviluppa su due livelli ed è strutturata attorno a una torre di avvistamento del Seicento. L'ingresso avviene attraverso un ampio portico con un suggestivo tavolo in pietra peperino e un grande forno a legna, ideale per cene all'aperto. Da qui si accede a un luminoso salone con camino in pietra, caratterizzato da panorami che si aprono su due lati opposti. Adiacente al salone si trova una cucina abitabile in muratura, completa di camino, decorazioni in maiolica e spaziosi piani di lavoro.

Dal soggiorno si accede poi a una camera con bagno en-suite e allo studio privato (illuminato da una caratteristica finestra a riquadri in legno, che conferisce un tocco di eleganza rustica), collegato a sua volta a una seconda camera con bagno en-suite.

AL piano inferiore, accessibile indipendentemente dall'esterno, si trovano una spaziosa cantina (utilizzabile come taverna), il locale tecnico con annesso bagno di servizio e due camere, una delle quali con bagno en-suite. L'accesso indipendente alle due camere è ideale anche per accogliere ospiti che possono quindi avere la loro privacy.

Gran parte della casa è impreziosita da soffitti con travi originali in castagno, che mantengono il fascino autentico della struttura.

## ESTERNI

La proprietà è immersa in **4,2 ettari di terreno**, caratterizzati dalla presenza di **550 ulivi secolari** curati con attenzione. Inoltre, il terreno dispone di aree perfette per la costruzione di una piscina che si integrerebbe armoniosamente nel paesaggio naturale. L'edificio è circondato da un ampio giardino a terrazze ricco di piante ornamentali e alberi secolari e offre numerosi spazi verdi ideali per momenti di relax o convivialità all'aperto.













































































































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)