

Rif. 2684 – **PODERE VOLTERRANO**

www.romolini.com/it/112684

PODERE DI 11 HA CON CASOLARE, VILLA E LAGO IN VENDITA A CITTÀ DI CASTELLO, UMBRIA

Città di Castello – Perugia – Umbria

VEDI SUL SITO



Superficie
544 mq

Camere
11

Bagni
9

Terreno totale
11,0 ha

Biolago
14 x 7 m

Al confine tra Toscana e Umbria, su un terrazzamento naturale a un'altitudine di 320 m slm, podere con casale storico e biolago in vendita. Gli edifici della proprietà (544 mq, 11 camere) sono stati interamente ristrutturati e dotati dei più moderni servizi. Il terreno di 11,0 ha che circonda le case è coperto per la maggior parte da boschi e ospita un biolago con impianto di depurazione.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2684 – PODERE VOLTERRANO

TIPOLOGIA: podere

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 544 metri quadrati

VANI: 20

CAMERE: 11

BAGNI: 9

ANNESSI: villa, laboratorio

CARATTERISTICHE: muri in pietra, pavimenti in cotto, travi in legno, camini originali, scale in pietra serena, doppi vetri, inferriate, garage privato, impianto fotovoltaico, pannelli solari, allarme perimetrale, biolago, giardino

ESTERNI: 11,0 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 14 × 7 m (biolago)

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (15 kW)

ACQUA: sorgente naturale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 221,13 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (5km; 10'), Castiglion Fiorentino (24km; 30'), Città di Castello (25km; 30'), Umbertide (26km; 20'), Cortona (27km; 45'), Arezzo (40km; 40'), Tuoro sul Trasimeno (45km; 55'), Gubbio (53km; 45'), Perugia (56km; 45'), Montepulciano (61km; 1h 10'), Pienza (65km; 1h 20'), Passignano sul Trasimeno (65km; 50'), Assisi (73km; 55'), Siena (96km; 1h 25'), Firenze (124km; 2h)

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (59km; 50'), Firenze A. Vespucci (126km; 1h 45'), Ancona R. Sanzio (160km; 1h 50'), Pisa G. Galilei (187km; 2h 25'), Bologna G. Marconi (218km; 2h 30'), Roma Ciampino (239km; 3h), Roma Fiumicino (253km; 2h 50')

PODERE VOLTERRANO

Al confine tra **Toscana** e **Umbria**, su un terrazzamento naturale a un'altitudine di 320 m slm, **podere** con **casale storico** e **biolago** in vendita. Gli edifici della proprietà (544 mq, 11 camere) sono stati interamente ristrutturati e dotati dei più moderni servizi. Il **terreno di 11,0 ha** che circonda le case è coperto per la maggior parte da boschi e ospita un biolago con impianto di depurazione.



I servizi di base sono disponibili nel vicino paese (5km; 10') mentre il centro storico di **Città di Castello** è a circa mezz'ora di auto e offre tutto il necessario (banche, uffici postali, ospedale, centri commerciali...). La posizione centrale dell'immobile permette di muoversi agevolmente tra Toscana e Umbria per visitare i centri più rinomati delle due regioni (Cortona, Castiglion Fiorentino, Siena, Firenze, Perugia, Montepulciano, Pienza...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (340 mq, 6 camere e 4 bagni), databile al Seicento, è suddiviso in due unità abitative indipendenti, che possono essere mantenute separate o facilmente riunite per creare un unico grande appartamento. È anche possibile trasformarle in più unità abitative o camere da affittare. Al piano seminterrato trova posto un ampio **garage privato**.

- **App. A:** cucina con uscita sul terrazzo, soggiorno, due camere e bagno;
- **App. B:** cucina abitabile, soggiorno con camino, salotto, quattro camere e tre bagni.

La **villa moderna** (178 mq, 4 camere e 4 bagni), anch'essa ristrutturata, comprende due appartamenti indipendenti:

- **App. C:** soggiorno, sala da pranzo con cucina, due camere e due bagni;
- **App. D:** soggiorno, cucina, due camere e due bagni.

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Mail: info@romolini.com

Poco distante dal casale, si trova una **piccola dependance** (26 mq, 1 camera e 1 bagno) che potrebbe ospitare un'ulteriore camera con bagno.

L'intera proprietà è circondata da terrazze e terrazzamenti in pietra, che offrono la possibilità di godere della splendida vista panoramica sulla campagna circostante.

STATO E FINITURE

L'immobile è stato interamente ristrutturato e presenta infissi e persiane in legno con doppio vetro, porte originali con ferrerie rifatte in stile, finestre in ferro battuto artigianale di design, finestre *Velux* con comando elettrico negli spazi al primo piano. Le facciate in pietra sono arricchite da architravi in pietra serena, ampi loggiati e numerose terrazze panoramiche pavimentate in pietra antica. I muri del casale storico sono lasciati a vista, così come sono stati mantenuti i camini originali, le travi in rovere sui soffitti e le scale in pietra serena.

L'acqua proviene da una **sorgente naturale** e la proprietà è dotata di un moderno **impianto fotovoltaico** (15 kW) collegato a un impianto elettrico di nuova generazione, un sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda con caldaia a legna/pellet, caldaia a GPL e **pannelli solari termici** con accumulo di 350 litri.

È presente un sistema di **allarme perimetrale** con impianti separati tra le diverse unità abitative. È inoltre presente un addolcitore d'acqua.

ESTERNI

La proprietà si stende per circa **11,0 ettari**, metà dei quali coperti da boschi (5,0 ha), ed è interamente recintata. Il resto della superficie è coperto da seminativi (3,6 ha) e uliveto (1,8 ha).

Un vero gioiello della proprietà è il grazioso **biolago balneabile**, progettato per offrire un refrigerio naturale, con standard di pulizia e filtraggio equiparabili a quelli di una piscina, sfruttando la sorgente naturale che si trova all'interno della tenuta. Il biolago è composto da due vasche, circondate da ninfee e diverse varietà di piante acquatiche sapientemente selezionate, e si trova immerso in un uliveto maturo, con ginepri, roseti e lavanda.











































ROMOLINI  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE













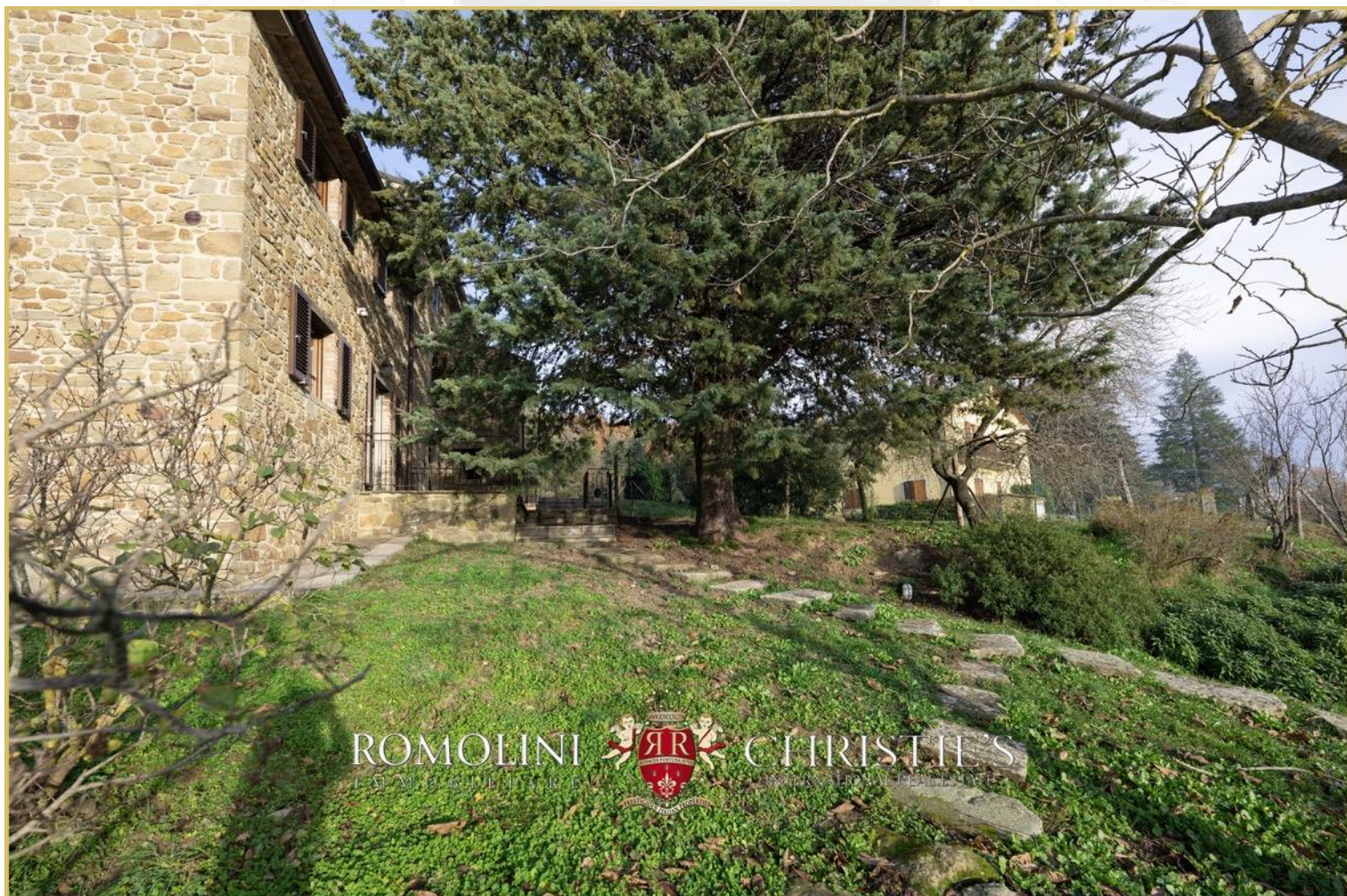
















ROMOLINI
IMMOBILIARE

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