

Rif. 2721 – **COLLINA PARADISO**

www.romolini.com/it/2721

CASALE RISTRUTTURATO CON PICCOLO VIGNETO IN VENDITA IN VALDICHIANA, TOSCANA

Civitella in Val di Chiana – Arezzo – Toscana



Superficie
670 mq

Camere
8

Bagni
11

Piscina
13 x 6 m

Terreno totale
12,0 ha

Vigneto
3.000 mq

Oliveto
1,3 ha

Sulle colline tra la Valdambra e la Valdichiana, in posizione molto panoramica in cima a una collina, azienda agricola con casale ristrutturato in vendita. L'immobile è stato ristrutturato in tempi recenti e destinato ad agriturismo con 8 camere a disposizione degli ospiti e una bellissima piscina panoramica. I 12,0 ettari di terra che circondano il fabbricato includono vigneto e oliveto.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2721 – COLLINA PARADISO

TIPOLOGIA: azienda agricola, Agriturismo

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, molto panoramica

ACCESSO: strada bianca (500 m)

SUPERFICI INTERNE: 670 metri quadrati

VANI: 21

CAMERE: 8

BAGNI: 11

ANNESSI: dependance, laboratorio

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, soffitto a volticine, archi in muratura, camino, pavimenti in cotto, portico, impianto fotovoltaico, giardino, oliveto, vigneto, tettoia per auto

ESTERNI: 12,0 ettari

VIGNETO: 3.000 metri quadrati

OLIVETO: 1,3 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 13 x 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: pellet

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Civitella in Val di Chiana (2km; 5'), Arezzo (19km; 25'), Cortona (36km; 45'), Asciano (43km; 45'), Montepulciano (47km; 45'), Siena (50km; 45'), Pienza (53km; 55'), Castiglione del Lago (59km; 45'), Colle di Val d'Elsa (72km; 1h), Firenze (77km; 1h 10'), Montalcino (79km; 1h 15'), San Gimignano (91km; 1h 20'), Volterra (120km; 1h 55')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (94km; 1h 5'), Perugia San Francesco (97km; 1h 10'), Pisa G. Galilei (155km; 1h 50'), Bologna G. Marconi (176km; 2h 10'), Roma Ciampino (225km; 2h 30'), Roma Fiumicino (239km; 2h 25')

COLLINA PARADISO

Sulle colline tra la **Valdambra** e la **Valdichiana**, in posizione molto panoramica in cima a una collina, **azienda agricola** con casale ristrutturato in vendita. L'immobile è stato ristrutturato in tempi recenti e destinato ad agriturismo con 8 camere a disposizione degli ospiti e una bellissima piscina panoramica. I **12,0 ettari** di terra che circondano il fabbricato includono **vigneto** e **oliveto**. La proprietà per le sue peculiari caratteristiche è un'ottima soluzione per chi desidera una proprietà semplicemente a fini residenziali, abitativi o come casa di villeggiatura, essendo l'estensione dei terreni contenuta ma sufficiente per godere in pieno della proprietà. Allo stesso tempo la presenza dei terreni agricoli a corredo dei fabbricati permetterebbe a chi lo desidera di mantenere l'impostazione di azienda agricola con annessa attività agritouristica con le conseguenti agevolazioni fiscali e opportunità di reddito.

La proprietà gode di una vista splendida sulla campagna e su un caratteristico borgo medievale dominato dai ruderi della vecchia rocca. I servizi sono a meno di 5' di auto dalla proprietà e la posizione baricentrica nel cuore della **Toscana** permette di visitare gran parte delle città d'arte della regione in meno di un'ora (Arezzo, Siena, Firenze, Montepulciano, Pienza, Montalcino...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (550 mq, 5 camere e 6 bagni) è un grande edificio rustico in pietra, anticamente una torre longobarda, interamente ristrutturato nel 2021 e disposto su tre livelli. Al piano terra si trova un grande soggiorno con camino (originariamente la stalla per le vacche chianine da lavoro) disimpegno con forno a legna, cucina professionale con dispensa, bagno e camera con bagno en-suite corredata di zona giorno ricavata dalla chiusura di un'antica loggia. Un locale accessorio accessibile dall'esterno è dedicato a centrale termica ed accoglie la moderna ed efficiente caldaia a pellet utilizzata per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria nella casa principale e nella dependance. Un **portico di 45 mq** completa l'edificio sul lato sud.

Al piano superiore, il disimpegno centrale conduce a una graziosa sala TV con camino e a quattro camere con bagno en-suite, due delle quali collegate a delle mansarde esclusive molto utili come depositi e/o cabine armadio.

La **dependance** (82 mq, 3 camere e 3 bagni) è costituita da due ali, collegate da una serra solare al centro, che includono tre camere con bagno en-suite e una piccola lavanderia. Anche questo edificio è corredata da un **portico di 30 mq**.

Nei pressi della piscina si trova il **vano tecnico** per gli impianti e **due bagni/spogliatoi** per gli ospiti.

L'efficienza energetica del compendio immobiliare nel suo insieme è ulteriormente migliorata per la presenza di un **impianto fotovoltaico da 16,2 kW** con sistema di accumulo di 25 kW. In adiacenza alla tettoia è presente un annesso agricolo destinato a **deposito/laboratorio** (38 mq)

ESTERNI

In un corpo unico tutto intorno ai fabbricati, il terreno degrada dolcemente dalla sommità della collina dove si trovano i fabbricati verso valle. Di fatto la proprietà con la sua estensione di circa **12,0 ettari** (di cui 5,0 ha recintati) include la collina nella sua totalità, in un paesaggio che passa dal parco fiorito intorno alla villa agli oliveti e ai vigneti tipici del territorio.

A livello agricolo la proprietà può contare su un **piccolo vigneto** (3.000 mq), un **oliveto** (1,3 ha), campi di **lavanda** (7.200 mq), **piante da frutto** (circa 2.000 mq) e estensioni di seminativo dove vengono coltivati ortaggi (anche in serra) e **nocciole** (2.000 mq). Il resto della proprietà è destinato a boschi che assicurano privacy e luoghi per camminate ed escursioni.



ROMOLINI
IMMOBILIARI



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARI



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



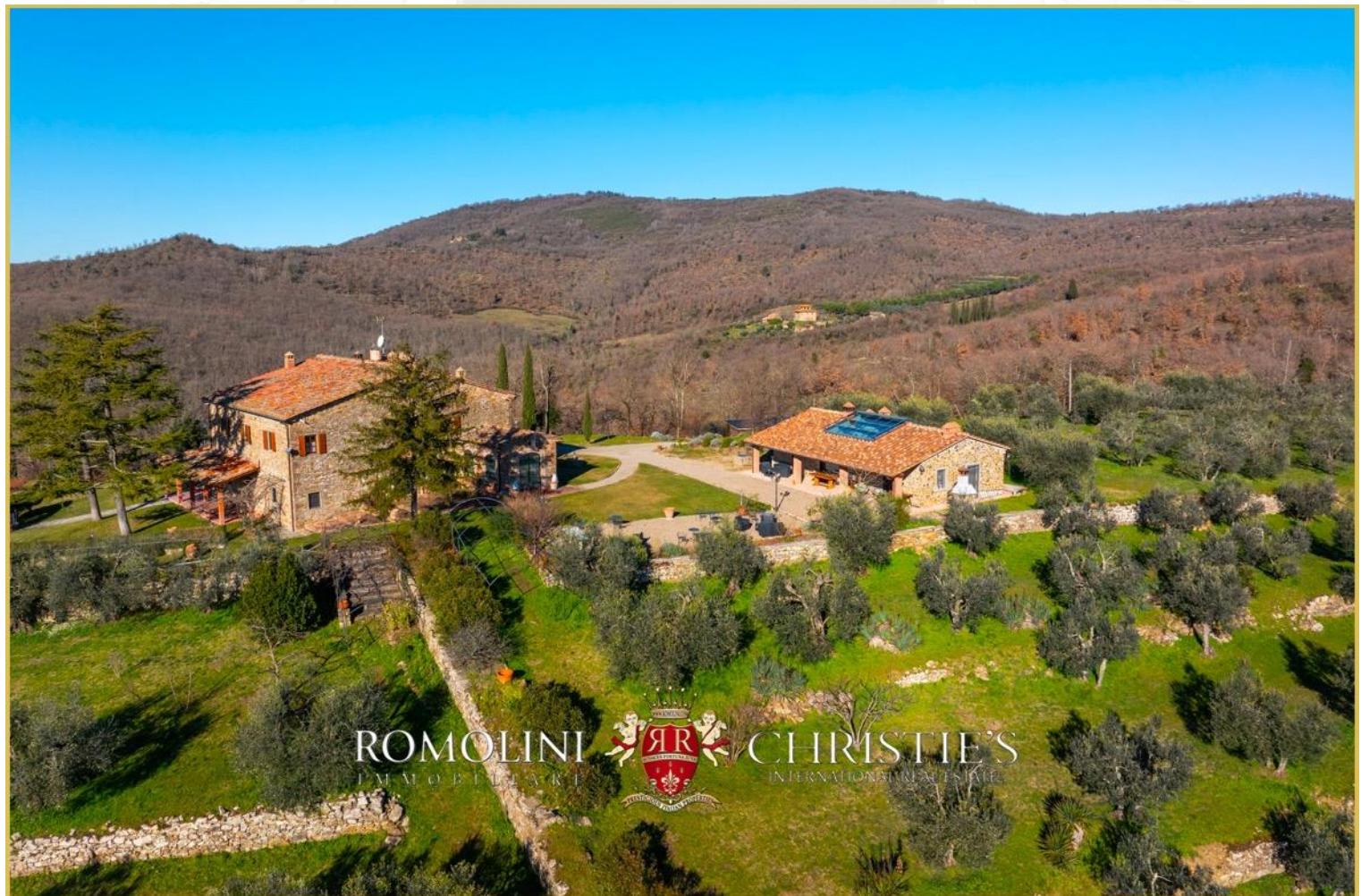
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE
LA PIAZZA DELLA LACE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE
LA PIAZZA DELLA LACE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
LA MARELLA
ESTATE
REALTY



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
LA MARELLA
ESTATE
REALTY



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE 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
LA MIGRÈLLARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
LA MIGRÈLLARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





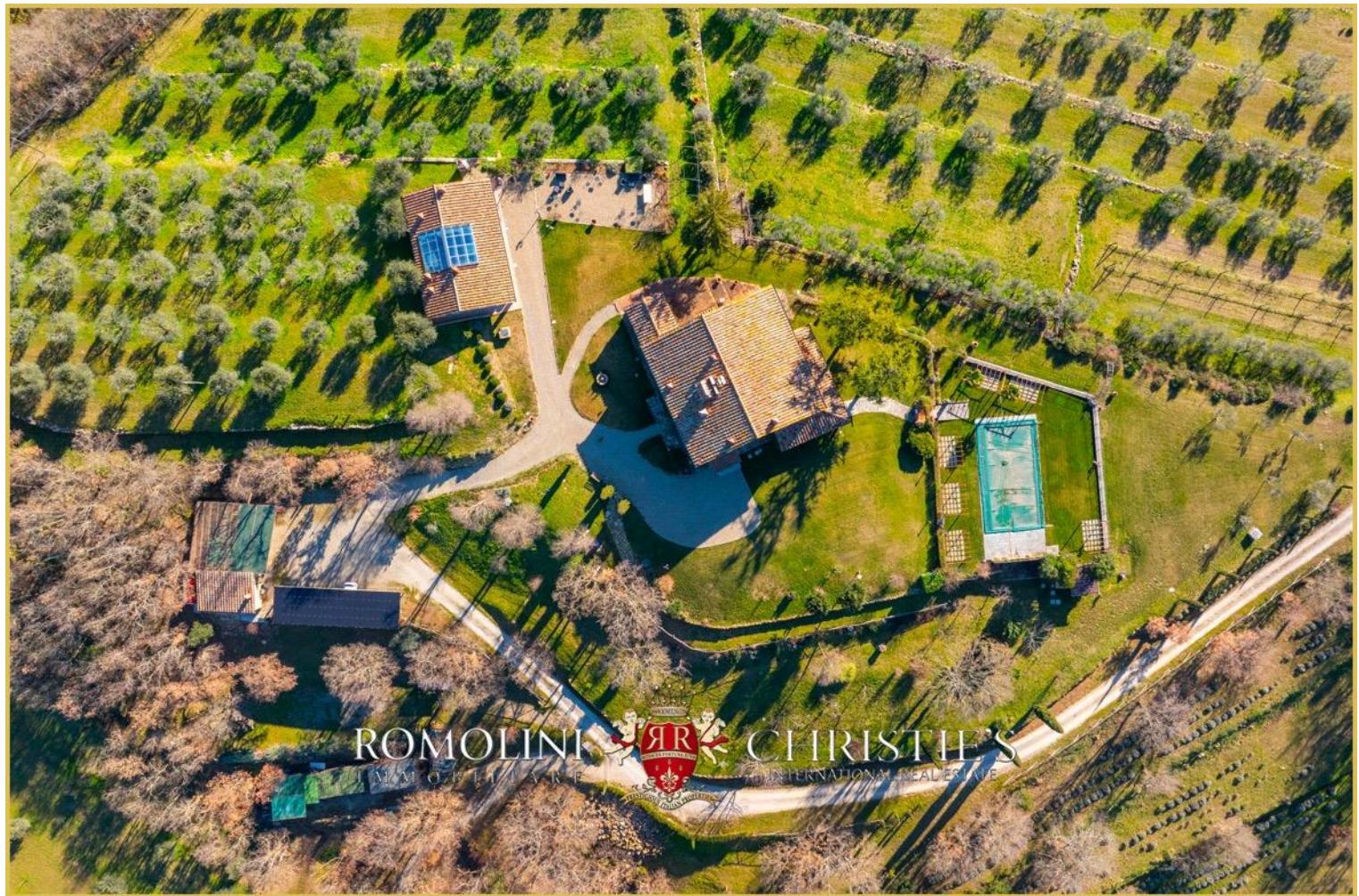


ROMOLINI
LA PIAVE DELLA RUSTICA
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
LA PIAVE DELLA RUSTICA
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE



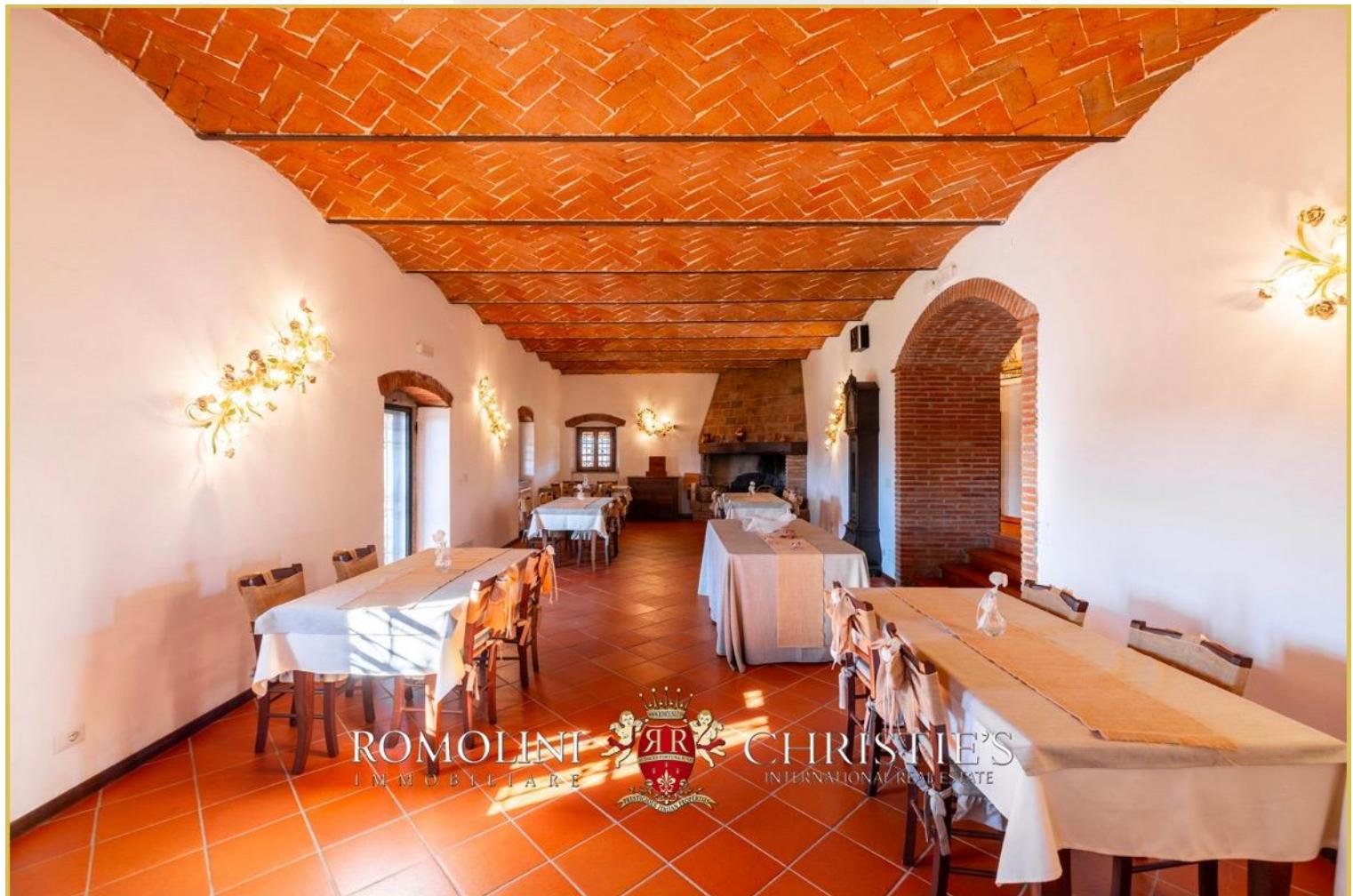
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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



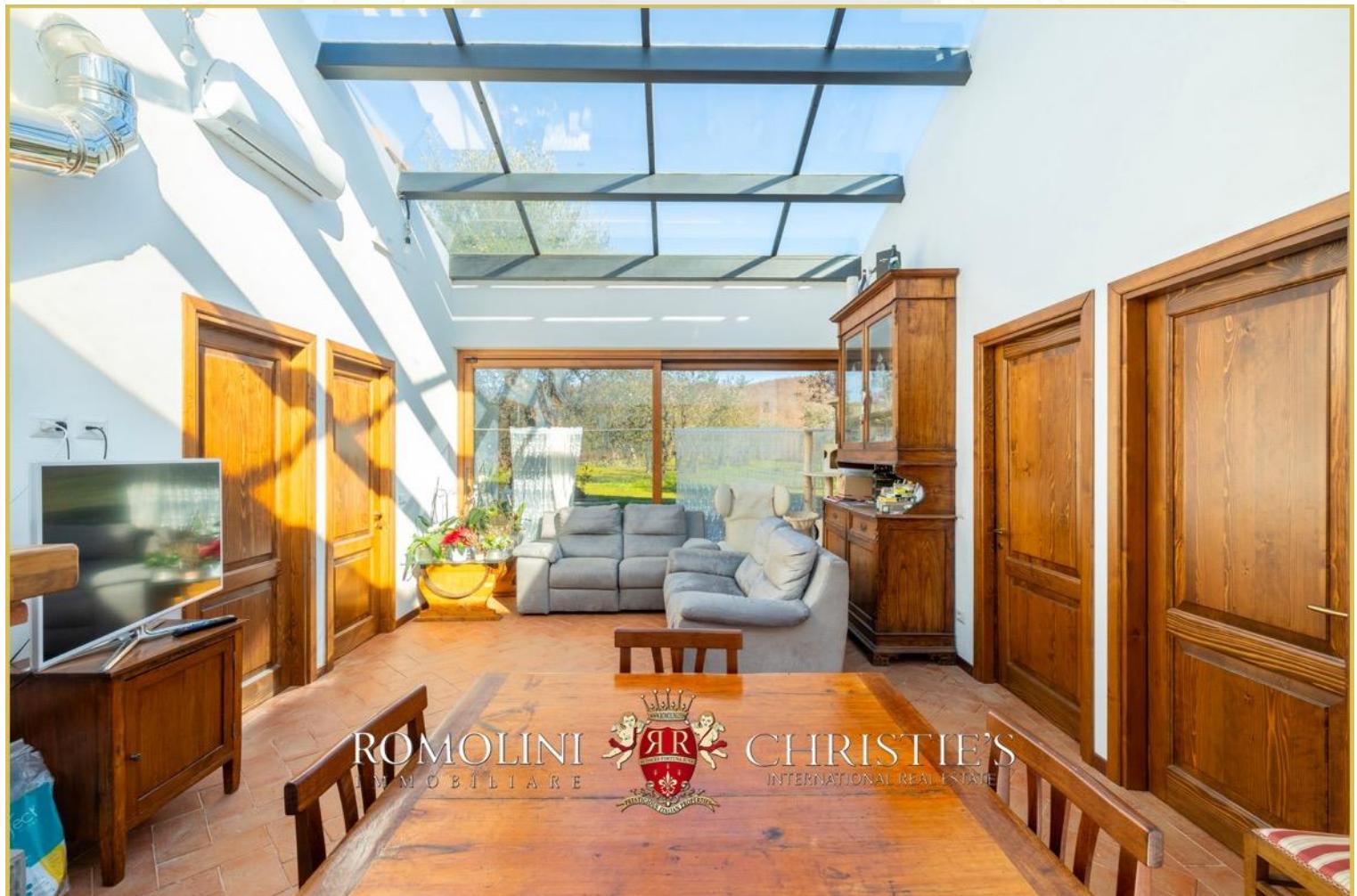
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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

info@romolini.com