

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 agrituristica 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 corredato 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 **noccioli** (2.000 mq). Il resto della proprietà è destinato a boschi che assicurano privacy e luoghi per camminate ed escursioni.



















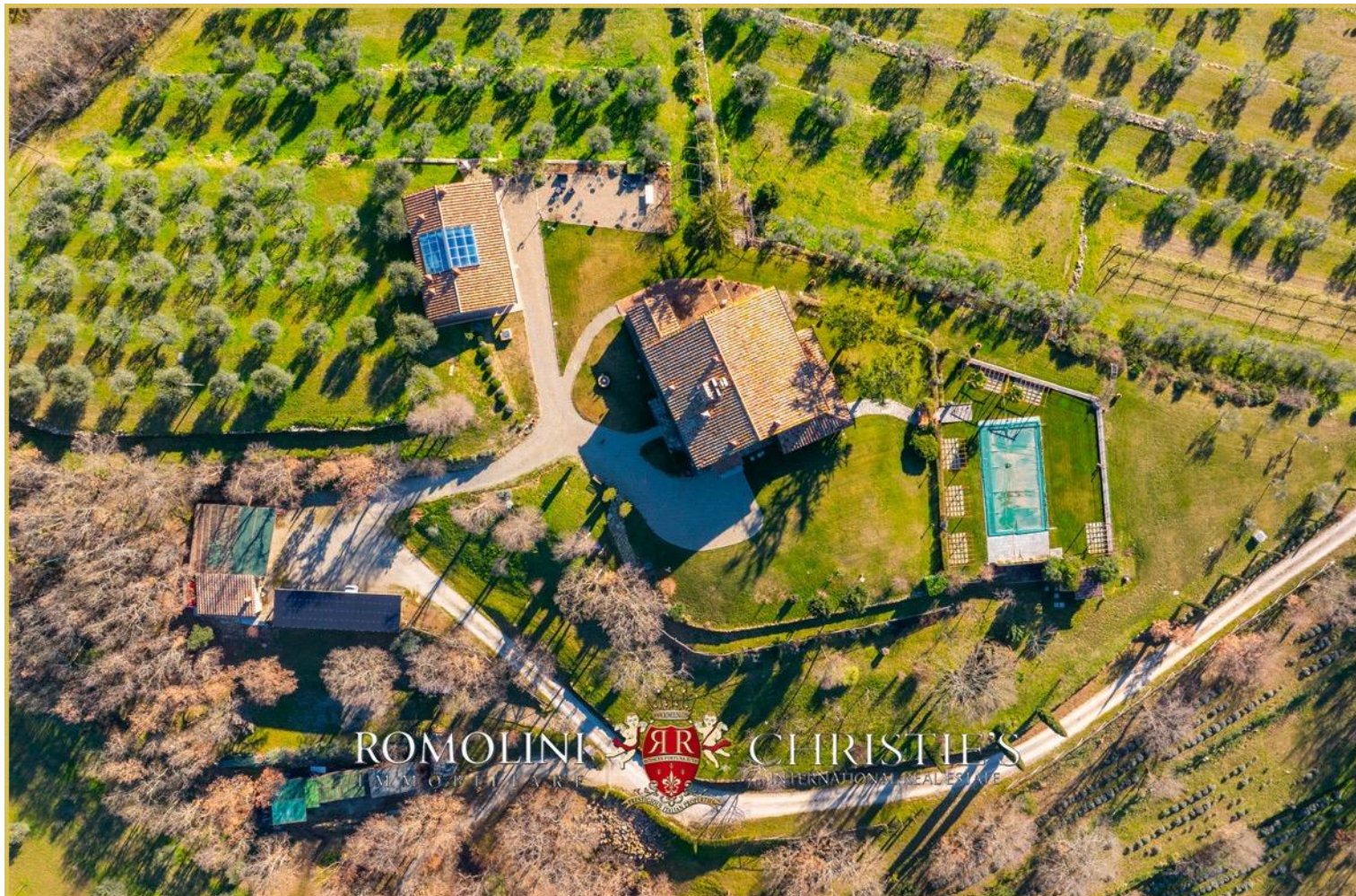


















































ROMOLINI
IMMOBILIARE

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