

Rif. 2728 – **CASALE BERNARDONE**

[www.romolini.com/it/2728](http://www.romolini.com/it/2728)

## **CASALE PANORAMICO IN VENDITA A CITTÀ DI CASTELLO, UMBRIA – VIA DI SAN FRANCESCO**

**Città di Castello – Perugia – Umbria**



**Superficie**  
814 mq

**Camere**  
11

**Bagni**  
11

**Piscina**  
14 × 7 m

**Terreno totale**  
6,5 ha

**Vigneto**  
9.800 mq

**Oliveto**  
4.500 mq

In posizione collinare al confine tra Toscana e Umbria, non lontano da Città di Castello e lungo la Via di San Francesco, azienda agricola con agriturismo in vendita. La proprietà, che mantiene il suo aspetto rustico, è stata ristrutturata in anni recenti e ospita attualmente 11 camere (parte delle quali rivolte ai pellegrini), oltre a una bella piscina panoramica in giardino. Il terreno agricolo (6,5 ha) include un piccolo oliveto e un vigneto.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2728 – CASALE BERNARDONE

**TIPOLOGIA:** agriturismo, azienda agricola

**CONDIZIONE:** ristrutturato

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

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

**SUPERFICI INTERNE:** 814 metri quadrati

**VANI:** 18

**CAMERE:** 11

**BAGNI:** 11

**ANNESSI:** dependance, rimessa

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto e pietra, scale originali, travi in legno, camini originali, giardino, piscina, piante di ulivo, vigneto

**ESTERNI:** 6,5 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 14 × 7 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:** **F** (EP<sub>gl, nren</sub> = 180,54 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (6km; 10'), Città di Castello (11km; 15'), Monterchi (12km; 15'), Monte Santa Maria Tiberina (15km; 30'), Sansepolcro (20km; 25'), Umbertide (33km; 30'), Arezzo (39km; 45'), Castiglion Fiorentino (40km; 45'), Cortona (54km; 1h), Perugia (62km; 50'), Passignano sul Trasimeno (72km; 1h), Montepulciano (85km; 1h 20'), Siena (105km; 1h 30'), Firenze (119km; 1h 45')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (61km; 50'), Firenze A. Vespucci (131km; 1h 40'), Pisa G. Galilei (192km; 2h 20'), Bologna G. Marconi (195km; 2h 20'), Roma Ciampino (245km; 2h 55'), Roma Fiumicino (260km; 3h)



## CASALE BERANRDONE

In posizione collinare al confine tra **Toscana** e **Umbria**, non lontano da **Città di Castello** e lungo la **Via di San Francesco**, **azienda agricola** con **agriturismo** in vendita. La proprietà, che mantiene il suo aspetto rustico, è stata ristrutturata in anni recenti e ospita attualmente **11 camere** (parte delle quali rivolte ai pellegrini), oltre a una bella **piscina** panoramica in giardino. Il terreno agricolo (6,5 ha) include un piccolo **oliveto** e un **vigneto**.

La proprietà si raggiunge tramite una breve strada bianca in ottime condizioni (circa 1 km) e i servizi sono disponibili nel vicino paese (6km; 10'). Città di Castello, dove sono disponibili tutti gli altri servizi (incluso l'ospedale) è a circa 15' di auto dalla proprietà e da qui si può anche prendere la **superstrada E45** che assicura un rapido collegamento con Roma e l'Emilia Romagna. La posizione al confine tra Toscana e Umbria permette anche di visitare agevolmente gran parte delle città d'arte delle due regioni (Sansepolcro, Anghiari, Cortona, Perugia, Montepulciano, Siena...).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale principale** (582 mq, 8 camere e 9 bagni) è un edificio rustico su tre piani, ristrutturato mantenendo gran parte delle finiture originali, come il grande forno a legna e le pareti/pavimenti del piano terra che ricordano ancora la destinazione originaria a stalle per gli animali.

- **Piano terra:** ingresso, grande salone triplo/ristorante, salotto con angolo bar/reception, cucina professionale e due bagni per gli ospiti;
- **Piano primo:** disimpegno centrale, cinque camere con bagno en-suite;
- **Piano secondo:** locali mansardati per l'accoglienza dei pellegrini con cucina e due bagni.

La **dependance** (192 mq, 3 camere e 2 bagni), posta proprio di fronte al casale, è il risultato della ristrutturazione di un vecchio fienile e si compone di soggiorno con cucina, tre camere e due bagni. Al piano seminterrato si trovano invece due depositi usati come cantina/rimessa.

Completa la proprietà una **rimessa agricola** (40 mq) da ristrutturare ma molto comoda come ricovero per attrezzi e mezzi agricoli.

## ESTERNI

Il casale è corredato da **5.700 mq di giardino** ben curato, decorato con siepi e aiuole variopinte. A pochi passi dal casale si trova la **piscina 14 x 7 m** dai contorni stondati, circondata da un grande solarium in cotto e dotata di spogliatoi e bagni di servizio.

Il terreno agricolo (circa 5,9 ha) è costituito in gran parte da seminativi (4,5 ha) dove attualmente pascolano cavalli, ma utilizzabile per impiantare nuove colture. La proprietà dispone poi di un **oliveto** (4.500 mq) e un **vigneto** (9.800 mq) che necessita però di interventi di recupero e reimpianto.





















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













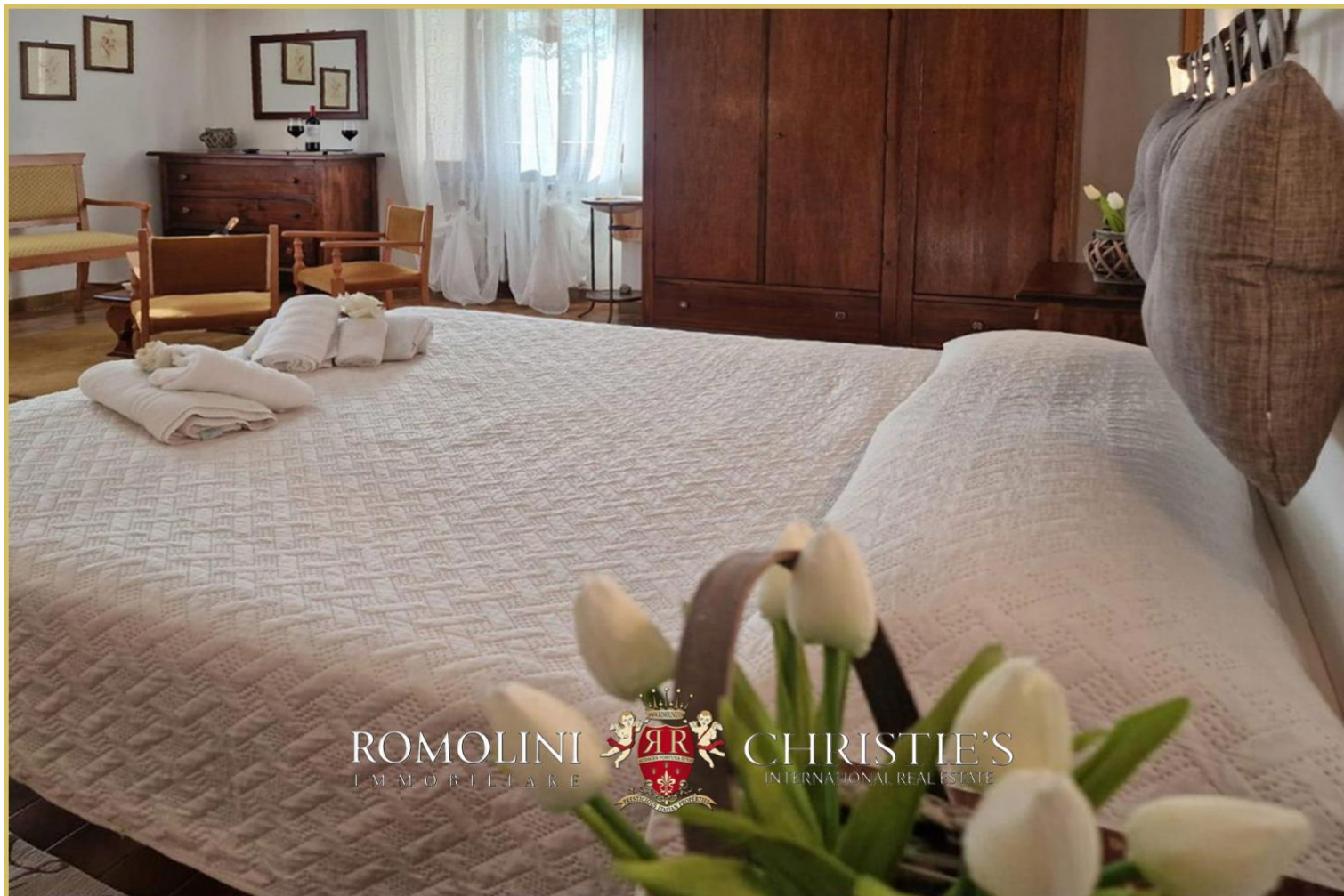




















ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)