

Rif. 2746 – **PODERE CAVALIERE**

[www.romolini.com/it/2746](http://www.romolini.com/it/2746)

## PICCOLA TENUTA CON MANEGGIO, OLIVETO E VIGNETO IN VENDITA NEL CASENTINO, TOSCANA

**Bibbiena – Arezzo – Toscana**



**Superficie**  
618 mq

**Camere**  
3+

**Bagni**  
4+

**Terreno totale**  
6,4 ha

**Vigneto**  
3.300 mq

**Oliveto**  
1.250 piante

Nella valle del Casentino, non lontano da Arezzo e Bibbiena, podere rurale di 6,4 ha con casale, piccolo maneggio e oliveto in vendita. Gli edifici (618 mq) sono in buone condizioni con possibilità di convertire il fienile in un'ulteriore unità abitativa. A livello agricolo la proprietà può contare su 1.250 piante di ulivo e un piccolo vigneto, oltre a due recinti per cavalli con stalle.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2746 – PODERE CAVALIERE

**TIPOLOGIA:** podere rurale

**CONDIZIONE:** ristrutturato (2021)

**POSIZIONE:** aperta e soleggiata

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 618 metri quadrati

**VANI:** 22

**CAMERE:** 3+

**BAGNI:** 4+

**ANNESSI:** fienile, stalle

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra, travi in legno, archi in muratura, camini originali pavimenti in cotto e legno, maneggio, piccolo vigneto, piante di ulivo, viale alberato

**ESTERNI:** 6,4 ettari

**VIGNETO:** 3.300 metri quadrati

**OLIVETO:** 1.250 piante

**GIARDINO:** sì, attorno agli edifici

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** sorgente naturale + pozzo artesiano

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** possibile

**GAS:** GPL

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:** **A2** (EP<sub>gl, nren</sub> = 59,31 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** a pavimento + radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (2km; 5'), Bibbiena (7km; 10'), Poppi (10km; 20'), Chiusi della Verna (16km; 25'), Arezzo (28km; 35'), Anghiari (41km; 45'), Montevarchi (44km; 1h), Cortona (56km; 1h 5'), Firenze (69km; 1h 30'), Montepulciano (78km; 1h 15'), Pienza (86km; 1h 30'), Siena (97km; 1h 30'), San Gimignano (145km; 2h)

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (113km; 1h 45'), Firenze A. Vespucci (120km; 1h 30'), Pisa G. Galilei (180km; 2h 20'), Bologna G. Marconi (201km; 2h 25'), Roma Ciampino (257km; 3h 10'), Roma Fiumicino (273km; 3h)



## PODERE CAVALIERE

Nella valle del **Casentino**, non lontano da **Arezzo** e **Bibbiena**, **podere rurale di 6,4 ha** con casale, **piccolo maneggio** e **oliveto** in vendita. Gli edifici (618 mq) sono in buone condizioni con possibilità di convertire il fienile in un'ulteriore unità abitativa. A livello agricolo la proprietà può contare su **1.250 piante di ulivo** e un **piccolo vigneto**, oltre a **due recinti per cavalli** con stalle.



Alla proprietà si accede comodamente arrivando dalla strada di collegamento ad un vicino centro abitato dove sono presenti i servizi essenziali. Il viale alberato oltre il cancello conduce poi direttamente di fronte agli edifici.

La proprietà si trova nella parte meridionale della valle, in ottima posizione per organizzare escursioni a cavallo nella valle del casentino e allo stesso tempo a soli 25 km da una città importante come Arezzo, splendida cittadina di origine etrusca.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale principale** (295 mq, 3 camere e 4 bagni) è un caratteristico edificio in pietra, risultato di una ristrutturazione molto curata di un'antica casa contadina. Nel disimpegno di ingresso, dove è presente la scala di accesso al piano superiore, è stato conservato ed è perfettamente funzionante un antico forno a legna. Sul lato ovest del casale, il portico permette di ammirare tramonti stupendi nella cornice unica del Casentino.

- **Piano terra:** ingresso, cantine, depositi, locale tecnico e bagno;
- **Piano primo:** soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina, tre camere, studio e tre bagni.

Il casale è corredato da circa **7.000 mq di giardino** su cui si potrebbe costruire una piscina per gli ospiti o piazzare gazebo ombreggianti.

Non distante del casale si trova un piccolo **annesso agricolo** (31 mq) da ristrutturare che potrebbe essere recuperato per l'accoglienza agrituristica.

I fabbricati agricoli, in parte ottenuti dalla ristrutturazione di strutture esistenti e in parte di nuova costruzione, si trovano sul lato destro del casale. Il **flenile** (140 mq) è un grande edificio su due piani che potrebbe essere recuperato, almeno in parte, come unità abitativa per gli ospiti.

In adiacenza al fienile si trovano invece i quattro **box per i cavalli** (42 mq in totale) e un'ampia **tettoia** (110 mq) che viene usata per lo stoccaggio del fieno e degli attrezzi da lavoro.

### ESTERNI

La proprietà si estende nella sua totalità per circa **6,4 ettari**, concentrati in un corpo unico recintato e con giacitura prevalentemente pianeggiante. La maggior parte della terra è destinata all'**oliveto** (5,0 ha) costituito da **1.250 piante** di recente impianto. Sul lato nord-occidentale della proprietà è stato invece impiantato un **piccolo vigneto** (3.300 mq) che permette di produrre una piccola quantità di vino per uso personale.

Di fronte alle stalle sono stati ricavate delle aree dedicate all'attività con i cavalli e consistono in un tondino di diametro di 14 m ed un rettangolo di 22 × 50 m, entrambi illuminati e irrigabili.

Nella proprietà, oltre a un **pozzo artesiano**, sono presente una **sorgente naturale** e un deposito di accumulo interrato con una capacità di 10 mc (oltre alla predisposizione per il collegamento con la rete idrica municipale).









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  CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





































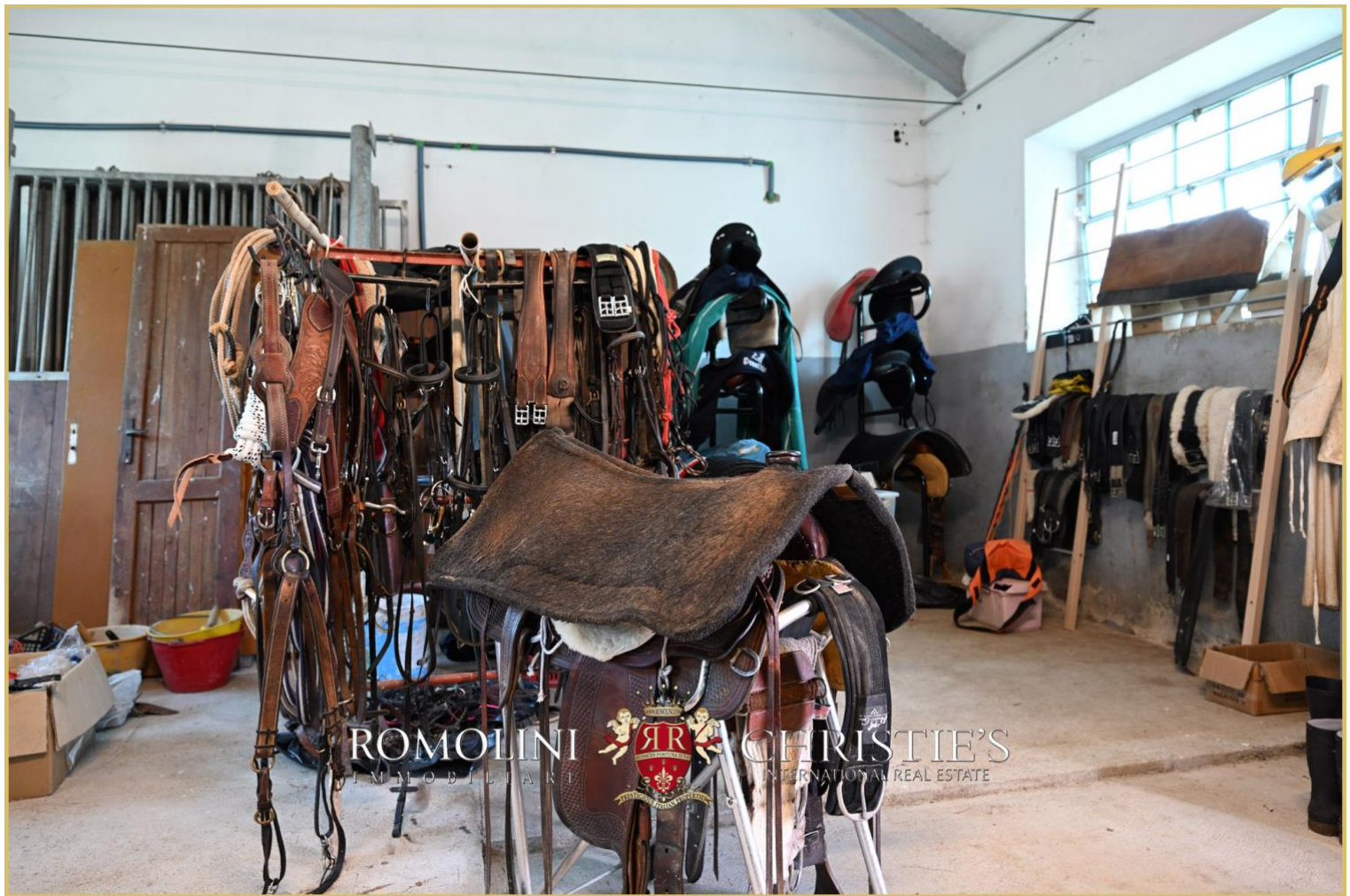




















ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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)