

Rif. 2766 – **CASALE SANT'AGATA**

[www.romolini.com/it/2766](http://www.romolini.com/it/2766)

## **CASOLARE RISTRUTTURATO CON VISTA PANORAMICA IN VENDITA IN EMILIA-ROMAGNA**

**Sant'Agata Feltria – Rimini – Emilia-Romagna**



**Superficie**  
488 mq

**Camere**  
3

**Bagni**  
3

**Terreno totale**  
27,9 ha

Sulle colline tra Toscana ed Emilia Romagna, in posizione molto tranquilla e panoramica, casale rustico ristrutturato in vendita. L'immobile è attualmente una grande abitazione privata con 3 camere e potrebbe essere facilmente diviso in due unità indipendenti per gli ospiti mettendo a reddito la proprietà. Il terreno che circonda il casale (circa 27,9 ha) è coperto per la maggior parte da boschi e assicura grande privacy e tranquillità.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2766 – CASALE SANT'AGATA

**TIPOLOGIA:** casale rustico

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, molto panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (750 m)

**SUPERFICI INTERNE:** 488 metri quadrati

**VANI:** 17

**CAMERE:** 3

**BAGNI:** 3

**ANNESSI:** magazzino agricolo, rimessa

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto e pietra, travi in legno, veranda panoramica, pannelli solari, impianto fotovoltaico, annessi agricoli

**ESTERNI:** 27,9 ettari

**GIARDINO:** sì, attorno al casale

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico

**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL + legna + pannelli solari

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 248,68 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Sant'Agata Feltria (10km; 20'), Pennabilli (10km; 15'), Badia Tedalda (20km; 25'), Mercato Saraceno (28km; 40'), San Marino (40km; 45'), Sansepolcro (47km; 1h), Cesena (51km; 1h), Rimini (51km; 1h 10'), Bertinoro (58km; 1h), Urbino (63km; 1h 20')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Rimini F. Fellini (56km; 1h 15'), Ancona R. Sanzio (141km; 2h), Bologna G. Marconi (141km; 1h 55'), Firenze A. Vespucci (176km; 2h 40'), Pisa G. Galilei (237km; 3h 20'), Roma Ciampino (300km; 3h 45'), Roma Fiumicino (314km; 3h 50')



## CASALE SANT'AGATA

Sulle colline tra **Toscana** ed **Emilia Romagna**, in posizione molto tranquilla e panoramica, **casale rustico** ristrutturato in vendita. L'immobile è attualmente una grande abitazione privata con 3 camere e potrebbe essere facilmente diviso in due unità indipendenti per gli ospiti mettendo a reddito la proprietà. Il terreno che circonda il casale (circa 27,9 ha) è coperto per la maggior parte da boschi e assicura grande privacy e tranquillità.



Il casale è raggiungibile tramite una breve strada bianca (750 m) che conduce alla viabilità comunale, da cui si raggiungono poi in 10' i paesi di **Sant'Agata Feltria** e **Pennabilli** dove si trovano tutti i servizi di base. Altre città d'arte del centro Italia (Sansepolcro, Urbino, Rimini, Cesena) sono tutte raggiungibili in circa un'ora di auto.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (378 mq, 3 camere e 3 bagni) è un edificio rustico a forma di H, interamente ristrutturato e in ottime condizioni sia strutturali che di finiture. La casa si articola su tre piani:

- **Seminterrato**: cantina e ripostiglio;
- **Piano terra**: due soggiorni, due studi, sala da pranzo con cucina e forno antico, lavanderia e bagno di servizio;
- **Piano primo**: tre camere e due bagni.

La conformazione dell'edificio, costituito da due corpi principali collegati da un disimpegno al piano terra, permetterebbe di dividere agevolmente la struttura in due unità abitative ben distinte e indipendenti, potenzialmente adibendo una delle due ali ad accoglienza per gli ospiti.

La casa è circondata da un **giardino di circa 2.000 mq**, pianeggiante e adatto anche per ospitare una piscina.

A breve distanza dal casale si trovano poi un **magazzino agricolo** su due piani (85 mq) e una **rimessa per i mezzi** (25 mq).

## ESTERNI

Il casale si trova al centro di un appezzamento di terra di circa **27,9 ettari** costituito in gran parte da boschi misti (23,0 ha) adatti per la produzione di legna da ardere. Il resto della proprietà, escluso il giardino, è costituito da **seminativi e pascoli** (4,6 ha) che nei punti meno ripidi potrebbero accogliere dei cavalli o altri animali.

A questo si aggiungono poi 54,2 ha di terreno agricolo (boschivo e seminativo) posti a circa mezz'ora di auto dalla proprietà.

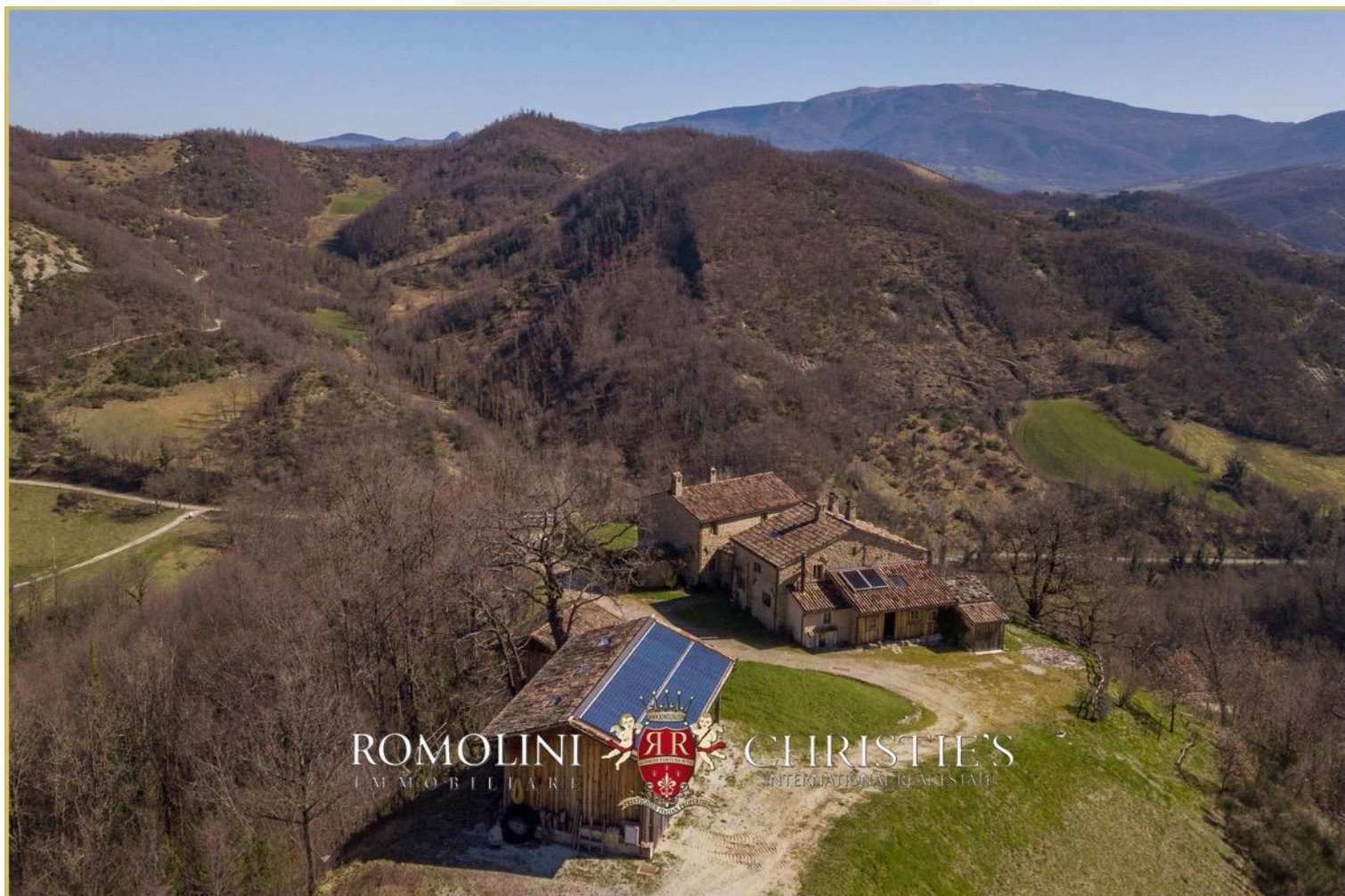




















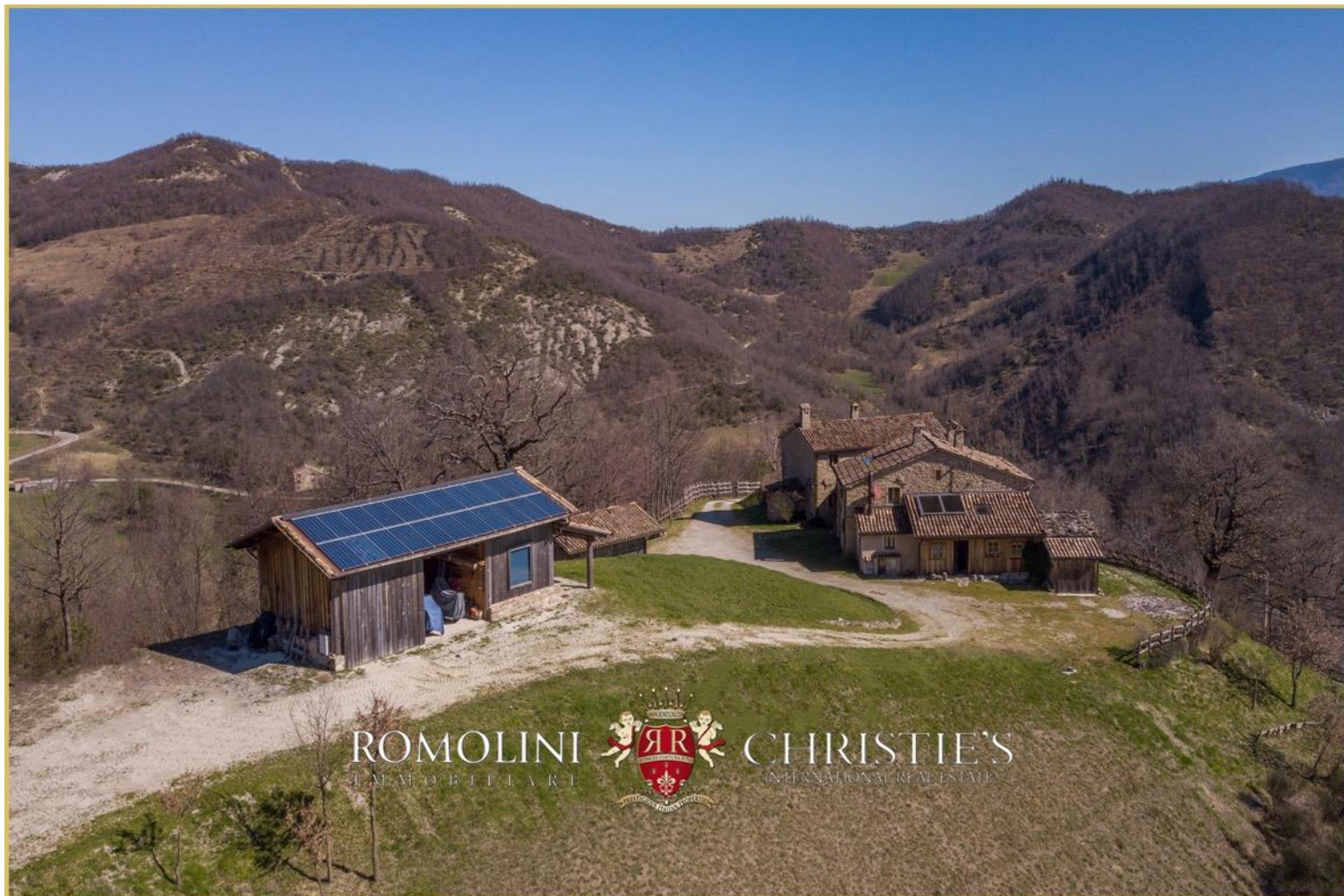
























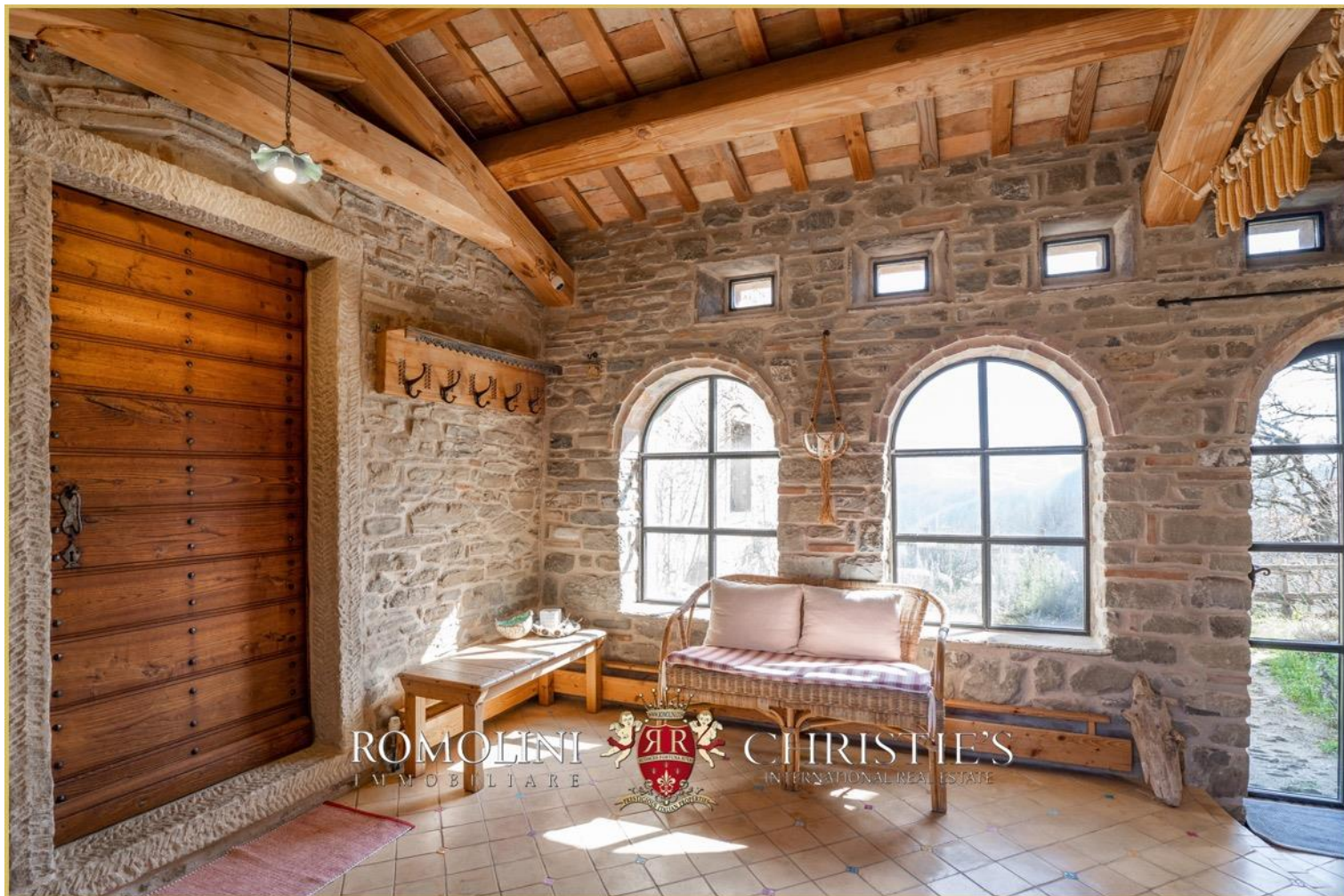












































ROMOLINI IMMOBILIARE

CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI IMMOBILIARE

CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE





























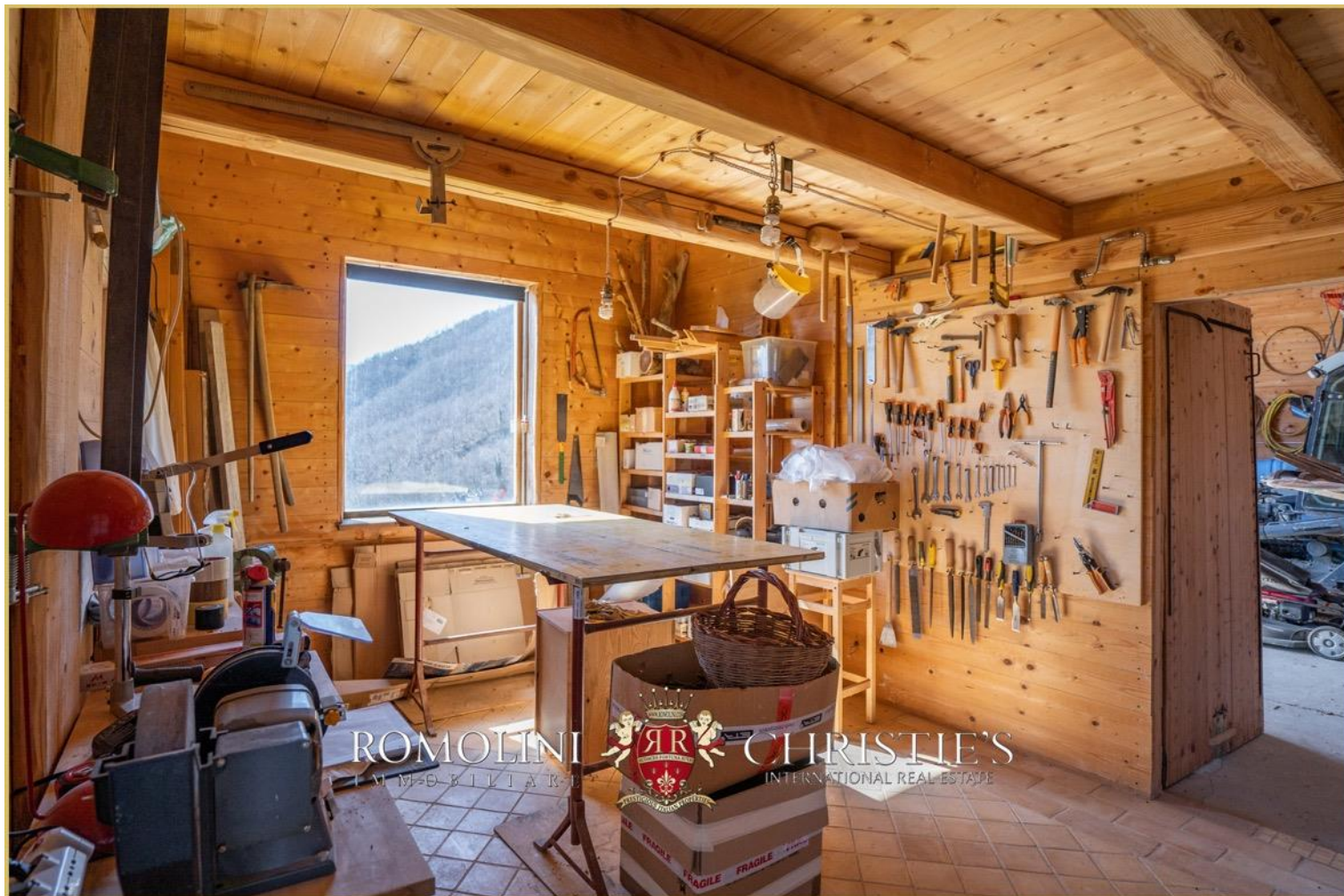
















ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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)