

Rif. 2776 – **CASALE GUALBERTO**

[www.romolini.com/it/2776](http://www.romolini.com/it/2776)

## **CASALE RESTAURATO IN VENDITA IN POSIZIONE PANORAMICA A REGGELLO, 30' DA FIRENZE**

**Reggello – Firenze – Toscana**



**Superficie**  
480 mq

**Camere**  
5 (fino a 8)

**Bagni**  
4 (fino a 5)

**Terreno totale**  
1,3 ha

Sulle colline di Reggello, a circa mezz'ora da Firenze e in una posizione molto panoramica, casale rustico con dependance e oliveto in vendita. L'immobile principale è diviso attualmente in due appartamenti indipendenti (5 camere totali) mentre l'annesso potrebbe essere convertito in un'ulteriore unità abitativa. Completano l'immobile 1,3 ha di terreno.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2776 – CASALE GUALBERTO

**TIPOLOGIA:** casale rustico

**CONDIZIONE:** ristrutturato

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (500 m)

**SUPERFICI INTERNE:** 480 metri quadrati

**VANI:** 17

**CAMERE:** 5 (fino a 8)

**BAGNI:** 4 (fino a 5)

**ANNESSI:** ex fienile

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, camino originale, travi e infissi in legno, giardino, piante di ulivo, dependance, impianto fotovoltaico

**ESTERNI:** 1,3 ettari

**OLIVETO:** 2.800 metri quadrati

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (7 kW)

**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 97,18 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori + pompa di calore + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (3km; 5'), Figline Valdarno (7km; 10') San Giovanni Valdarno (11km; 20'), Montevarchi (17km; 25'), Greve in Chianti (23km; 35'), Gaiole in Chianti (29km; 40'), Firenze (36km; 30'), San Casciano in Val di Pesa (42km; 40'), Arezzo (47km; 45'), Siena (66km; 1h 15'), San Gimignano (78km; 1h 15'), Montepulciano (80km; 1h 10'), Pienza (87km; 1h 20'), Montalcino (110km; 1h 40'), Pisa (117km; 1h 30')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (53km; 45'), Pisa G. Galilei (114km; 1h 20'), Perugia S. Francesco (131km; 1h 40'), Grosseto C. Baccarini (135km; 2h), Bologna G. Marconi (135km; 1h 30'), Roma Ciampino (258km; 2h 40'), Roma Fiumicino (272km; 2h 45')



## CASALE GUALBERTO

Sulle colline di **Reggello**, a circa mezz'ora da **Firenze** e in una posizione molto panoramica, **casale rustico** con **dependance** e **oliveto** in vendita. L'immobile principale è diviso attualmente in due appartamenti indipendenti (5 camere totali) mentre l'annesso potrebbe essere convertito in un'ulteriore unità abitativa. Completano l'immobile **1,3 ha di terreno**.

Il casale si raggiunge tramite un breve tratto di **strada bianca** in ottime condizioni, circa 500 m, e tutti i servizi di base sono disponibili a Reggello (meno di 5' in auto). Dalla proprietà si raggiunge anche molto facilmente lo svincolo dell'**autostrada A1** che collega Milano a Napoli attraversando buona parte della penisola.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (394 mq, 5 camere e 4 bagni) è un edificio rustico su due piani, ristrutturato in stile toscano con molte delle caratteristiche originali intatte, e diviso in due appartamenti (uno per piano):

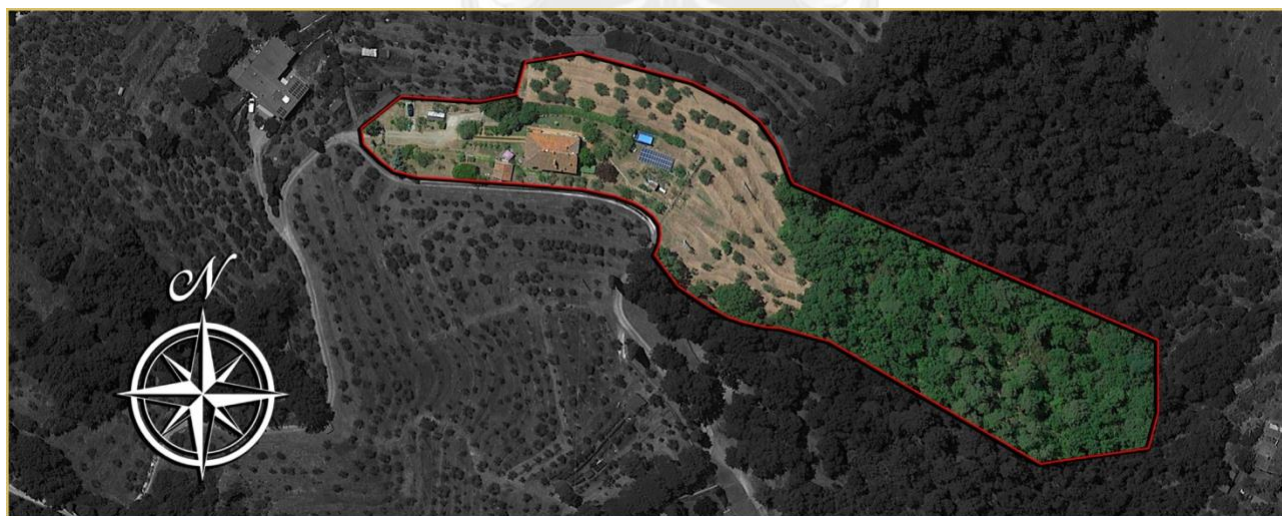
- **Piano terra:** ampio soggiorno con loggia, cucina abitabile, due camere, due bagni, lavanderia e cantina (attualmente usata come deposito ma potenzialmente convertibile in camera);
- **Piano primo:** sala da pranzo, soggiorno doppio, cucina, tre camere, due bagni e studio (convertibile in camera).

Accanto all'edificio principale si trova un **annesso agricolo** (86 mq), su due piani, che potrebbe essere facilmente convertito in una piccola dependance per gli ospiti composta di zona giorno al piano terra e camera con bagno al piano primo.

## STATO E FINITURE

Il casale è corredato da **1,3 ha di terreno**: attorno all'edificio è stato ricavato un **giardino di 2.630 mq** ben curato con alberi da frutto e piante ornamentali, sul pendio sotto la casa sono invece piantati vari **ulivi** (2.800 mq) che permettono di produrre un ottimo olio d'oliva per uso personale.

La rimanente superficie (circa 8.000 mq che includono anche un piccolo appezzamento staccato dal corpo principale) è invece coperta da boschi.







ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE









































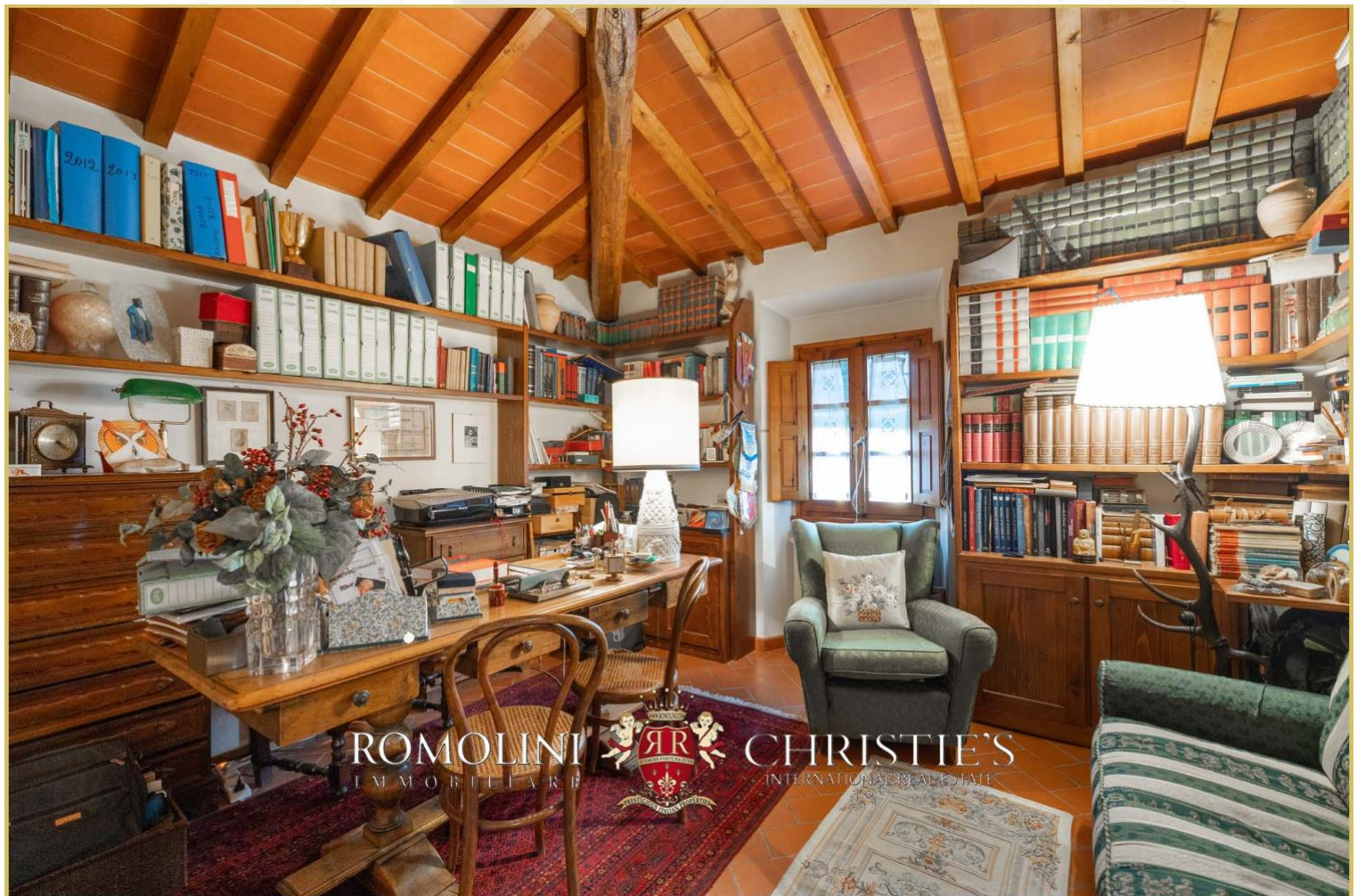
































































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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)