

Rif. 2795 – **CASALE MARCELLO**

[www.romolini.com/it/2795](http://www.romolini.com/it/2795)

## **CASALE CON PISCINA, DEPENDANCE E 11 HA DI TERRENO IN VENDITA IN UMBRIA, PERUGIA**

**Perugia – Perugia – Umbria**



**Superficie**  
1.008 mq

**Camere**  
7

**Bagni**  
7

**Terreno totale**  
11,2 ha

**Piscina**  
14 x 7 m

Incastonata tra le dolci colline dell'Umbria, a pochi minuti da Marsciano e Deruta, piccola tenuta di 11,2 ha con casali in vendita. La proprietà, in buone condizioni, è ottima sia come casa privata che come attività ricettiva grazie alla presenza di più edifici che godono di buona privacy. Il giardino di 8.000 mq ospita alcuni ulivi e la piscina 14 x 7 m.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2795 – CASALE MARCELLO

**TIPOLOGIA:** piccola tenuta

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, aperta e soleggiata

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 1.008 metri quadrati

**VANI:** 17

**CAMERE:** 7

**BAGNI:** 7

**ANNESI:** vari edifici

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in ceramica e parquet, travi in legno, terrazze panoramiche, garage, giardino, piscina, piante di ulivo

**ESTERNI:** 11,2 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 14 × 7 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (12,5 kW)

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:** **F** (EP<sub>gl, nren</sub> = 199,32 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori + pannelli solari

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 5'), Deruta (9km; 10'), Marsciano (11km; 10'), San Venanzo (21km; 25'), Bevagna (22km; 25'), Montefalco (22km; 25'), Todi (24km; 25'), Perugia (27km; 30'), Assisi (44km; 40'), Orvieto (56km; 1h), Montepulciano (88km; 1h 15'), Siena (132km; 1h 30')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (28km; 25'), Ancona R. Sanzio (132km; 1h 25'), Roma Ciampino (166km; 2h 15'), Roma Fiumicino (180km; 2h 10'), Firenze A. Vespucci (193km; 2h 10'), Pisa G. Galilei (253km; 2h 50'), Bologna G. Marconi (274km; 3h)

## CASALE MARCELLO

Incastonata tra le dolci colline dell'Umbria, a pochi minuti da **Marsciano** e **Deruta**, piccola **tenuta** di 11,2 ha con **casali** in vendita. La proprietà, in buone condizioni, è ottima sia come casa privata che come attività ricettiva grazie alla presenza di più edifici che godono di buona privacy. Il **giardino di 8.000 mq** ospita alcune piante di ulivo e una **piscina 14 x 7 m**.

I servizi di base sono disponibili nel vicino paese (2km; 5'), potenzialmente raggiungibili anche a piedi, ma la posizione della proprietà è molto comoda e vicina anche a centri più grandi quali Marsciano, Todi e Perugia dove sono disponibili servizi più avanzati.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale principale** (510 mq, 5 camere e 5 bagni), completamente realizzato in pietra, si articola su tre livelli collegati sia da scale che da un comodo ascensore. L'acqua calda sanitaria è assicurata dai pannelli solari, ma il casale è già connesso anche alla rete municipale del metano per qualsiasi evenienza.

- **Seminterrato:** garage, locale tecnico, cantina, lavanderia, bagno di servizio, vari depositi e rimessa attrezzi (oltre a uno scannafosso areato che isola l'edificio dal terreno circostante);
- **Piano terra:** ampio soggiorno con camino, cucina abitabile con uscita sul portico e dispensa, tre camere e tre bagni;
- **Piano primo:** soggiorno con terrazza panoramica, cucina, due camere, soffitte (convertibili in camera), studio privato con terrazza e bagno.

All'esterno dell'edificio, sotto al portico, si trova una bellissima area barbecue, attrezzata con un grande focolare, un forno a legna e un lavandino in pietra, ideale per vivere momenti conviviali all'aperto durante la bella stagione.

L'edificio è circondato da un **giardino esclusivo di circa 8.000 mq** che ospita, oltre ad alcune piante di ulivo, una splendida **piscina panoramica 14 x 7 m** a sfioro, rivestita in mosaico e dotata di copertura automatica. Dalla piscina si gode una vista mozzafiato sulle colline umbre, rendendola il luogo perfetto per rilassarsi durante le calde giornate estive.

La **dependance** (233 mq, 2 camere e 2 bagni) si trova a circa cento metri dall'edificio principale scendendo verso la valle e gode di totale privacy. L'edificio si sviluppa su due livelli e dispone di un grande terrazzo panoramico (60 mq).

- **Piano terra:** soggiorno con camino, cucina abitabile, lavanderia, bagno di servizio e locale tecnico;
- **Piano primo:** soggiorno/studio, due camere e bagno.

A pochi metri dall'edificio si trova un comodo **garage** (53 mq), mentre tutto attorno alla struttura si trova un comodo piazzale in ghiaia che può ospitare altre auto se necessario.

Nella parte più bassa della proprietà si trova una grande **rimessa attrezzi** (212 mq) con **impianto fotovoltaico da 12,5 kW** che sopprime a buona parte del fabbisogno della proprietà.

## ESTERNI

La proprietà si stende nella sua interezza per circa **11,2 ettari**. Il terreno (escluso il giardino del casale) è suddiviso tra bosco e seminativo, creando un paesaggio variegato e armonioso ma perfettamente in linea con la campagna umbra.























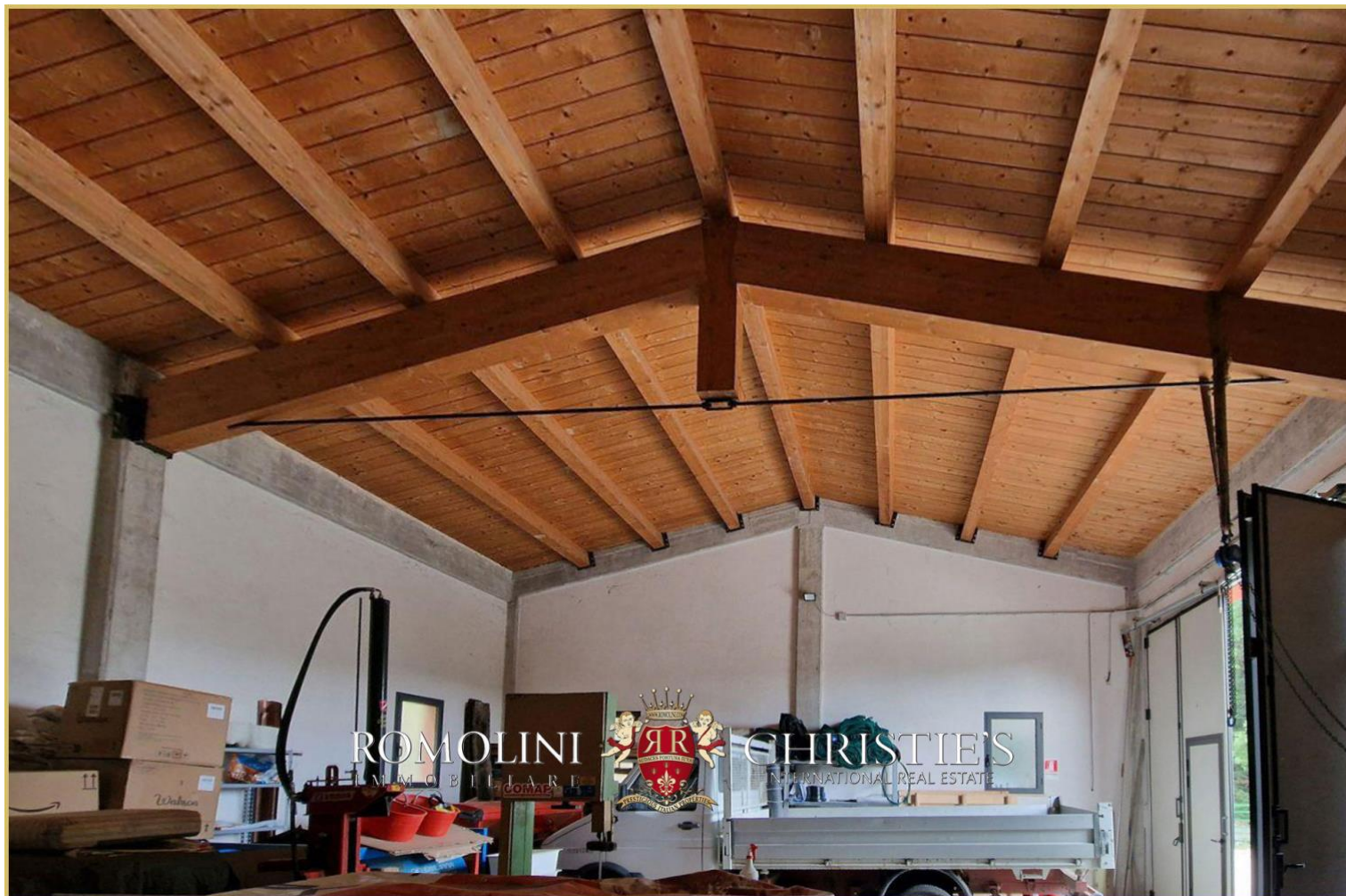














ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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)