

Rif. 2835 – **CASALE SAN SIMEONE**

www.romolini.com/it/2835

CASALE RISTRUTTURATO CON PISCINA IN VENDITA A MONTERCHI, TOSCANA

Monterchi – Arezzo – Toscana



Superficie
325 m²

Camere
8

Bagni
5

Terreno totale
5.300 m²

Piscina
11 × 5,5 m

Immerso tra le dolci colline della Valtiberina, in posizione dominante e panoramica sul pittoresco borgo medievale di Monterchi, casale in pietra con dependance in vendita. L'immobile è in ottime condizioni e include attualmente quattro appartamenti per gli ospiti immersi in un parco alberato di 5.300 m² con piscina.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2835 – CASALE SAN SIMEONE

TIPOLOGIA: casolare rustico

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (1 km)

SUPERFICI INTERNE: 325 metri quadrati

VANI: 13

CAMERE: 8

BAGNI: 5

ANNESSI: dependance

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, camino, forno a legna, loggia, giardino, piscina, piante da frutto, ulivi, vista sul centro storico di Monterchi

ESTERNI: 5.300 metri quadrati

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 11 × 5,5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Monterchi (2km; 5'), Anghiari (11km; 15'), Monte Santa Maria Tiberina (14km; 25'), Città di Castello (15km; 20'), Sansepolcro (16km; 20'), Caprese Michelangelo (28km; 35'), Arezzo (28km; 30'), Cortona (43km; 55'), Gubbio (64km; 1h), Montepulciano (75km; 1h 10'), Assisi (83km; 1h 5'), Siena (94km; 1h 25'), Firenze (109km; 1h 35')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (66km; 50'), Firenze A. Vespucci (121km; 1h 25'), Pisa G. Galilei (181km; 2h 5'), Bologna G. Marconi (192km; 2h 10'), Roma Ciampino (253km; 2h 45'), Roma Fiumicino (268km; 2h 45')

CASALE SAN SIMEONE

Immerso tra le dolci colline della **Valtiberina**, in posizione dominante e panoramica sul pittoresco borgo medievale di **Monterchi**, **casale** in pietra con dependance in vendita. L'immobile è in ottime condizioni e include attualmente **quattro appartamenti** per gli ospiti immersi in un **parco alberato di 5.300 m²** con **piscina**.

Il casale si raggiunge tramite una strada vicinale a basso transito che termina poco oltre l'ingresso, garantendo assoluta privacy. All'interno del parco è presente un'area parcheggio riservata. L'assenza di altre abitazioni nelle immediate vicinanze assicura un contesto naturale tranquillo e riservato.

La posizione dell'immobile assicura rapido accesso ai servizi di base, disponibili nel borgo medievale di Monterchi, ma allo stesso tempo si trova non lontana dalla **superstrada E78** che conduce ad **Arezzo**, da dove si può poi prendere l'**autostrada A1** che conduce praticamente in tutta Italia.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (280 m², 7 camere e 4 bagni) è articolato su tre livelli e diviso in tre unità abitative indipendenti per gli ospiti. Le aree sono però tutte collegate internamente, dettaglio che permetterebbe di utilizzare facilmente l'edificio come casa privata. Al piano terra, con accesso indipendente, si trova anche una comoda rimessa per gli attrezzi.

- **App. A:** cucina/soggiorno con terrazza d'ingresso, due camere e bagno;
- **App. B:** cucina con camino, quattro camere e due bagni;
- **App. C:** camera con terrazza d'ingresso e bagno.

La **dependance** (45 m², 1 camera e 1 bagno) è ricavata in quello che era in tempo un fienile: al piano terra si trova la zona giorno con cucina e bagno, mentre una scala conduce al soppalco dove è ricavata la camera.

STATO, FINITURE E IMPIANTI

Gli spazi interni conservano intatta l'eleganza delle finiture originarie grazie a un restauro attento e rispettoso. Pavimenti in cotto toscano, travi in castagno a vista, camini d'epoca e pareti in pietra conferiscono calore e autenticità agli ambienti. L'arredamento, composto in parte da mobili d'inizio Novecento e in parte da creazioni di artigiani locali, è incluso nella vendita. Ampie aperture favoriscono la luminosità naturale e incorniciano vedute suggestive sulla campagna circostante.

La proprietà è dotata di impianto solare termico con boiler da 700 litri, serbatoio GPL interrato da 1.650 litri e impianto elettrico progettato con disgiuntore per ridurre i campi magnetici. Tutti gli impianti sono realizzati con criteri di efficienza e funzionalità.

ESTERNI

Il **parco di 5.300 m²**, curato con particolare attenzione, ospita ulivi secolari, lavande, ginestre, rosmarini, rose e altre essenze tipiche. In posizione panoramica si trova la **piscina 11 × 5,5 m** (profondità costante 1,4 m) circondata da un solarium e dotata di pergola ombreggiante, area barbecue e porticato, ideali per vivere all'aperto in ogni stagione. Sotto il solarium è collocato un locale tecnico con tre pompe (di cui una normalmente in uso), una cisterna per l'acqua in cemento armato da 15 m³ e spazi di rimessaggio.

Se interessati sono disponibili anche terreni agricoli aggiuntivi, confinanti con la proprietà, che permetterebbero di ampliare la proprietà e/o aggiungere attività collegate all'attività ricettiva.













ROMOLINI
IMMOBILIARE



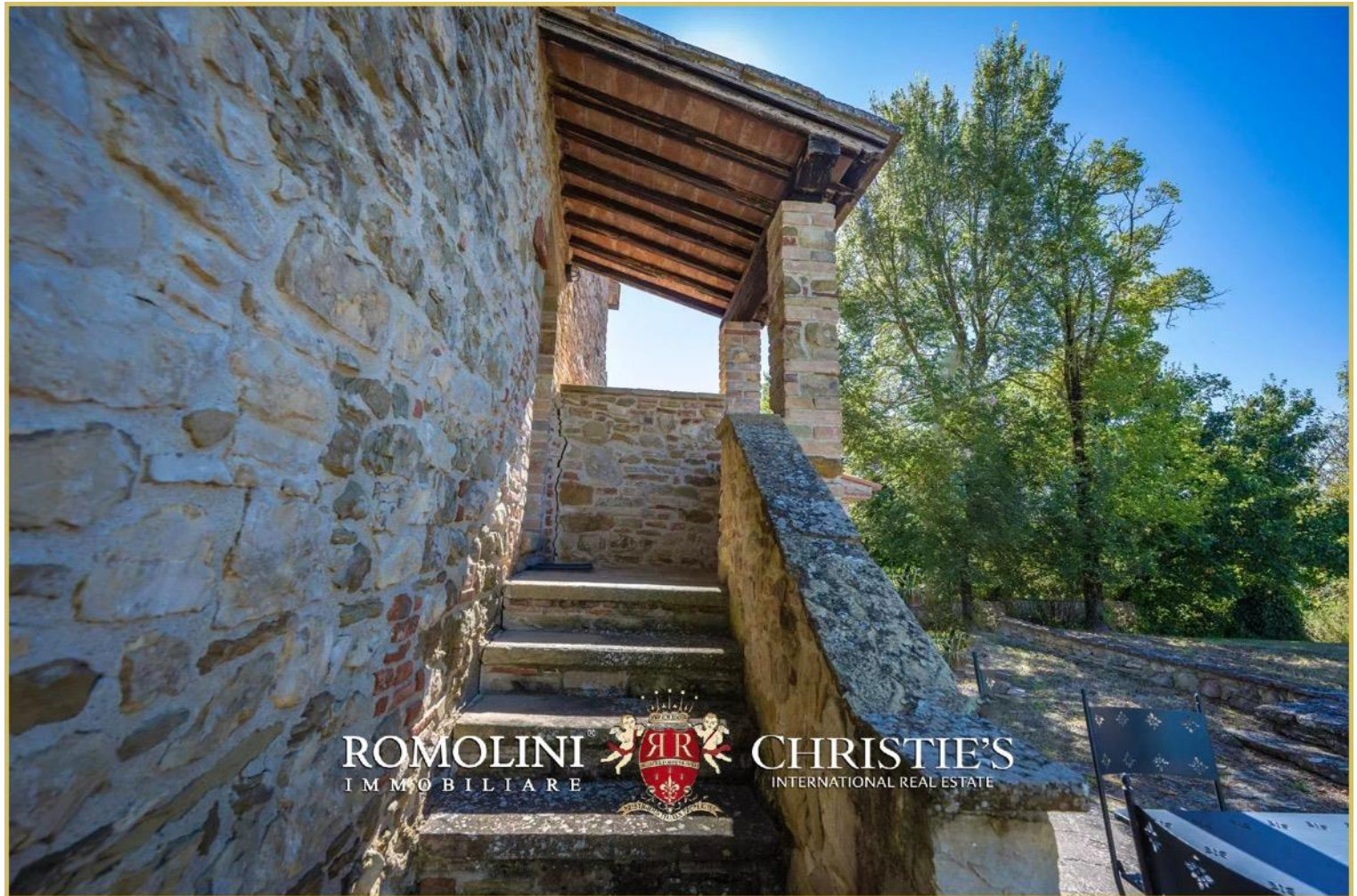
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



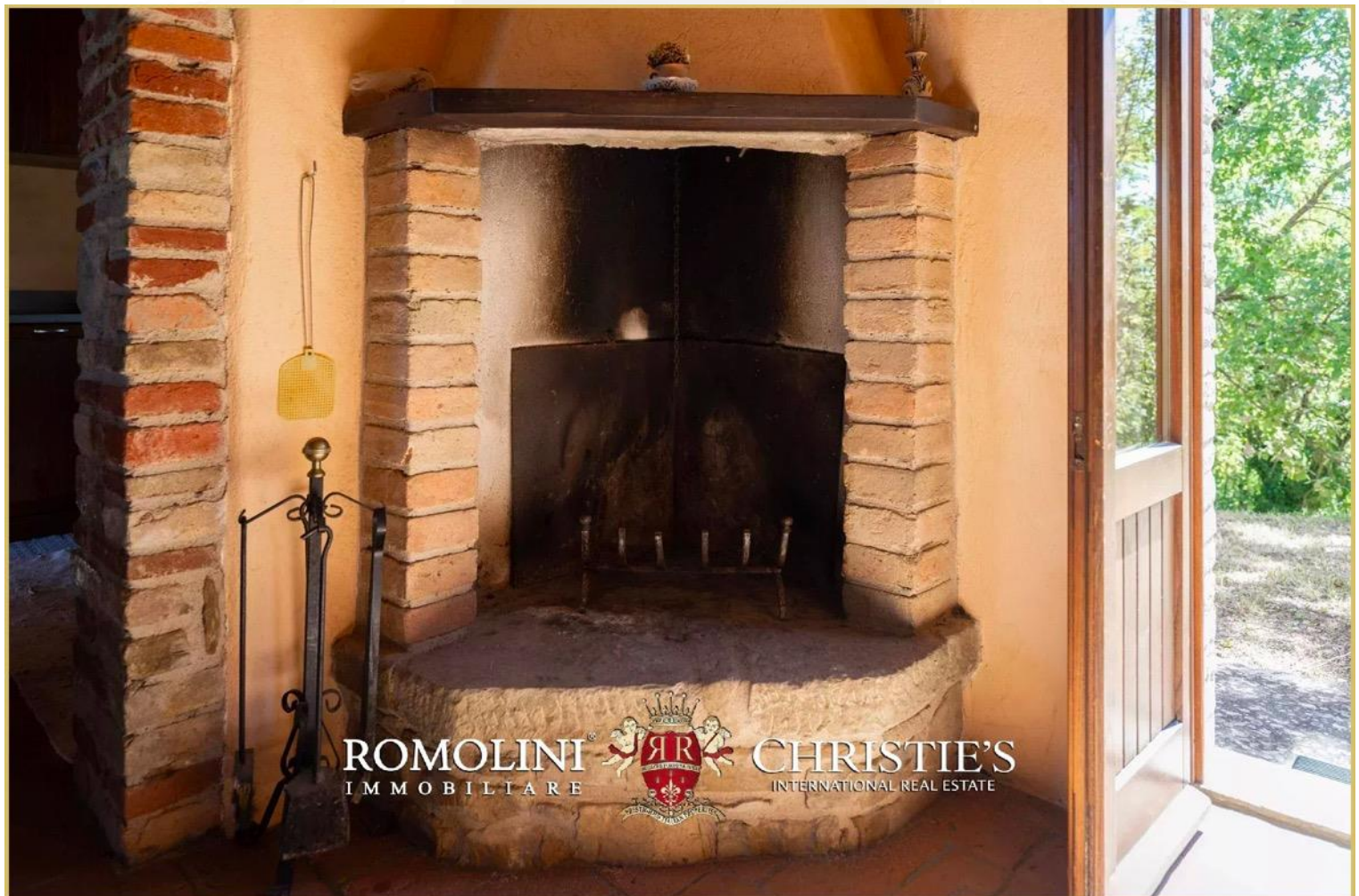
ROMOLINI
IMMOBILIARE



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

www.romolini.com

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com