

Rif. 2940 – **PODERE AMIATA**

[www.romolini.com/it/2940](http://www.romolini.com/it/2940)

## CASALE RUSTICO CON PISCINA IN VENDITA SUL MONTE AMIATA, MAREMMA, TOSCANA

**Arcidosso – Grosseto – Toscana**



**Superficie**  
285 m<sup>2</sup>

**Camere**  
3

**Bagni**  
2

**Terreno totale**  
15,2 ha

**Piscina**  
12,5 × 5 m

Sulle colline della Maremma, in posizione molto panoramica lungo un torrente, casolare ristrutturato in vendita. La proprietà si presenta in ottime condizioni ed è attualmente una casa privata, ma si presterebbe molto bene a un uso turistico-ricettivo grazie alla posizione molto tranquilla e riservata. Dalla casa si ha una vista mozzafiato di gran parte della Maremma e oltre, fino all'isola d'Elba nelle giornate migliori.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2940 – PODERE AMIATA

**TIPOLOGIA:** podere rurale

**CONDIZIONE:** ristrutturato

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 285 metri quadrati

**VANI:** 7

**CAMERE:** 3

**BAGNI:** 2

**ANNESSI:** tettoia

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, travi in legno, tetto coibentato, infissi con doppio vetro, domotica, giardino, piscina, pannelli fotovoltaici, cancello automatico, stazione di ricarica per veicoli elettrici, piante di ulivo, frutteto

**ESTERNI:** 15,2 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 12,5 × 5 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (6 kW)

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo freatico

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale + pannelli solari

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:** **A2** (EP<sub>gl, nren</sub> = 46,90 kWh/m<sup>2</sup>anno)

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

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (2km; 5'), Castel del Piano (15km; 20'), Montalcino (30km; 35'), Grosseto (50km; 45'), Montepulciano (67km; 1h 20'), Siena (72km; 1h 5'), Castiglione della Pescaia (73km; 1h 5'), Bolsena (78km; 1h 40'), Orvieto (85km; 1h 50'), Castiglione del Lago (91km; 1h 45'), Cortona (94km; 1h 40'), San Gimignano (108km; 1h 35'), Firenze (138km; 2h)

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (53km; 1h), Perugia San Francesco (139km; 2h 5'), Firenze A. Vespucci (146km; 1h 55'), Pisa G. Galilei (197km; 2h 5'), Roma Fiumicino (221km; 2h 25'), Roma Ciampino (240km; 2h 40')

## PODERE AMIATA

Sulle colline della **Maremma**, in posizione molto panoramica lungo un **torrente**, **casolare** ristrutturato in vendita. La proprietà si presenta in ottime condizioni ed è attualmente una **casa privata**, ma si presterebbe molto bene a un **uso turistico-ricettivo** grazie alla posizione molto tranquilla e riservata. Dalla casa si ha una vista mozzafiato di gran parte della Maremma e oltre, fino all'isola d'Elba nelle giornate migliori.

A meno di due chilometri dalla proprietà, facilmente raggiungibile anche a piedi, un piccolo borgo medievale dispone di un supermercato ben fornito, due bar, ristorante, macelleria e farmacia, ed è perfetto per le esigenze di tutti i giorni. A un chilometro dalla proprietà si trova anche un fornito negozio di prodotti per l'edilizia e il giardinaggio, mentre a in 20' di auto si raggiunge **Castel del Piano** che dispone di tutti i servizi tipici di una città.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (253 m<sup>2</sup>, 3 camere e 2 bagni) è il risultato di anni di espansione di una vecchia casa colonica: l'edificio è infatti composto da quattro "sezioni" facilmente identificabili, risalenti nella parte più antica al Settecento (nord) e in quella più recente ai primi del Novecento (sud). La struttura è stata ristrutturata con l'aggiunta di soluzioni moderne che assicurano un buon isolamento termico e acustico (infissi *Vasistas* con finestre *Schuko* installate nel 2022) e alta efficienza energetica (caldaia a condensazione, pompa di calore esterna, pannello solare termico con accumulo da 150 lt). Gli impianti sono controllabili a distanza. Anche il tetto è stato interamente smontato e rimontato nel 2022 così da permettere l'aggiunta di uno strato di isolante.

Al piano terra si trovano un grande soggiorno con biliardo e una camera servita da un bagno. All'estremità sud dell'edificio, con accesso indipendente, si trova un'ampia cantina/magazzino. Salendo al primo piano (accessibile anche direttamente dall'esterno tramite una caratteristica scala con forno antico) troviamo invece la sala da pranzo con annessa cucina, due camere e un bagno.

A circa 80 m dalla casa si trova una **tettoia** (32 m<sup>2</sup>) che ospita l'**impianto fotovoltaico** e viene usata come parcheggio coperto per le auto. Le dimensioni sono comunque sufficienti anche come riparo per i mezzi agricoli. L'impianto fotovoltaico è composto di due sezioni indipendenti (**4 + 2 kW**) capaci di operare indipendentemente grazie alla presenza di due inverter separati. La corrente in eccesso viene accumulata tramite **batteria da 10 kW** e alimenta anche una **stazione di ricarica per veicoli elettrici**.

Nella proprietà è stato scavato un **pozzo freatico** di 38 m (portata di circa 1 Lt/s) che assicura una fornitura d'acqua costante per il riempimento della piscina e l'irrigazione.

## ESTERNI

La casa è circondata da un **giardino ben curato di 4.500 m<sup>2</sup>**, interamente recintato e accessibile tramite due cancelli in metallo. Questo assicura uno spazio esterno per eventuali animali da compagnia e tiene alla larga potenziali animali selvatici.

A breve distanza dalla casa si trova la **piscina 12,5 × 5 m**, sterilizzata con sale marino e riscaldata tramite pompa di calore indipendente. La vasca è dotata di impianto d'illuminazione subacqueo e sistema di copertura automatizzato e viene rabboccata usando l'acqua del pozzo. Il solarium ospita, oltre a letti prendisole, una doccia solare a servizio della piscina.

Il terreno agricolo è invece costituito per la maggior parte da boschi (8,1 ha) e seminativi (5,9 ha). Nei pressi della casa sono presenti un **frutteto** (albicocchi, noci, pruni, meli, gelsi, fichi) e un **oliveto** (0,8 ha) con 60 piante di varietà tipicamente toscane.



Alla proprietà si accede direttamente dalla strada provinciale tramite un cancello elettrico con controllo remoto e videocitofono. Questo cancello è anche dotato di un piccolo impianto fotovoltaico autonomo che assicura operatività anche in caso di guasti o emergenze sulla linea elettrica. La strada privata è dotata di fossette per la raccolta dell'acqua che riducono il rischio di danni e smottamenti lungo il percorso in caso di piogge.

## MAPPA DELLA PROPRIETA















































































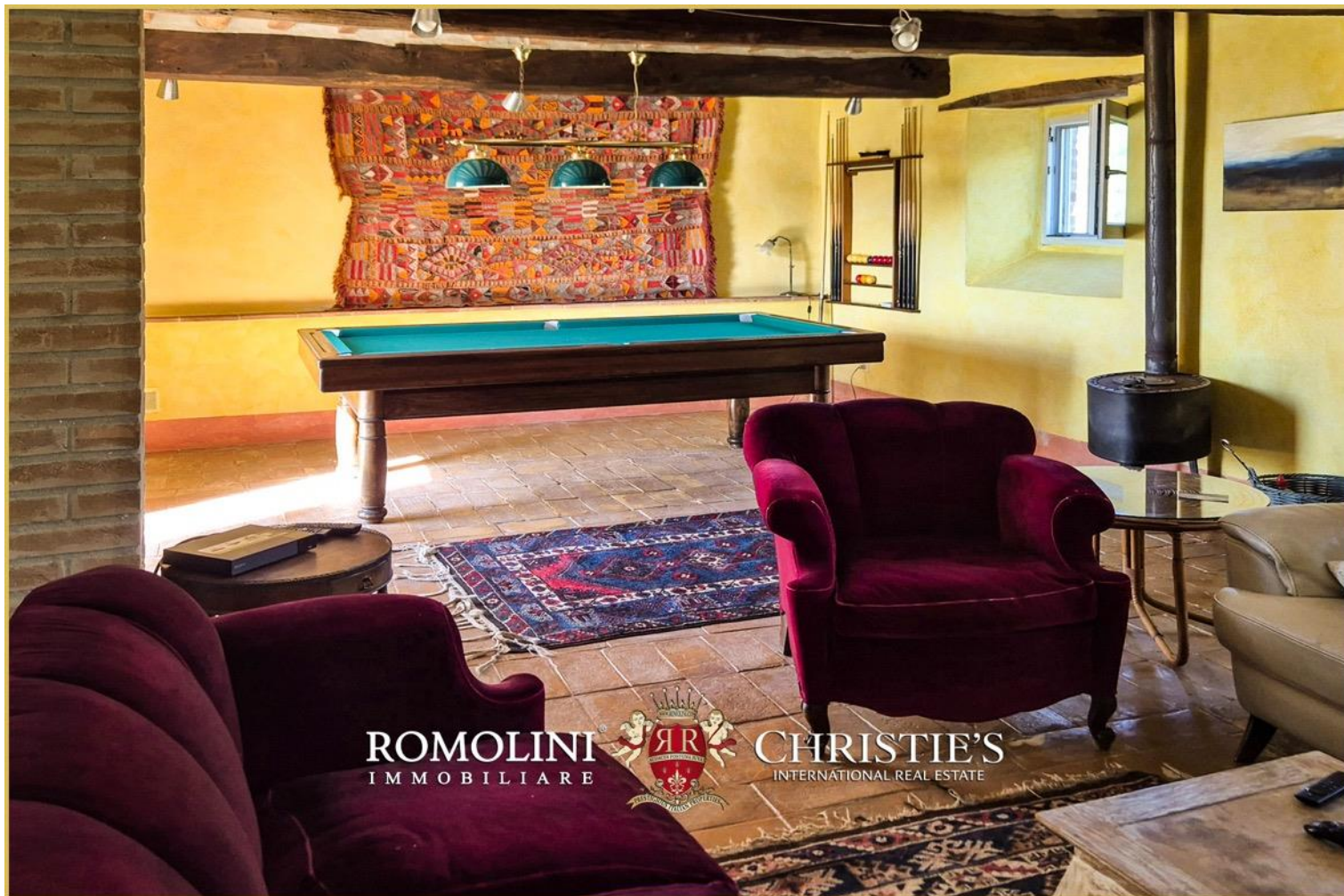
































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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](http://www.romolini.com)

(+39) 0575 788 948

[www.vineyardswineries.com](http://www.vineyardswineries.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)