

Rif. 2940 – PODERE AMIATA

www.romolini.com/it/2940

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

Arcidosso – Grosseto – Toscana**Superficie**
285 m²**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:  (EP_{gl, nren} = 46,90 kWh/m²anno)

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 m², 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 m²) 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 m²**, 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 PROPRIETÀ





ROMOLINI®
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

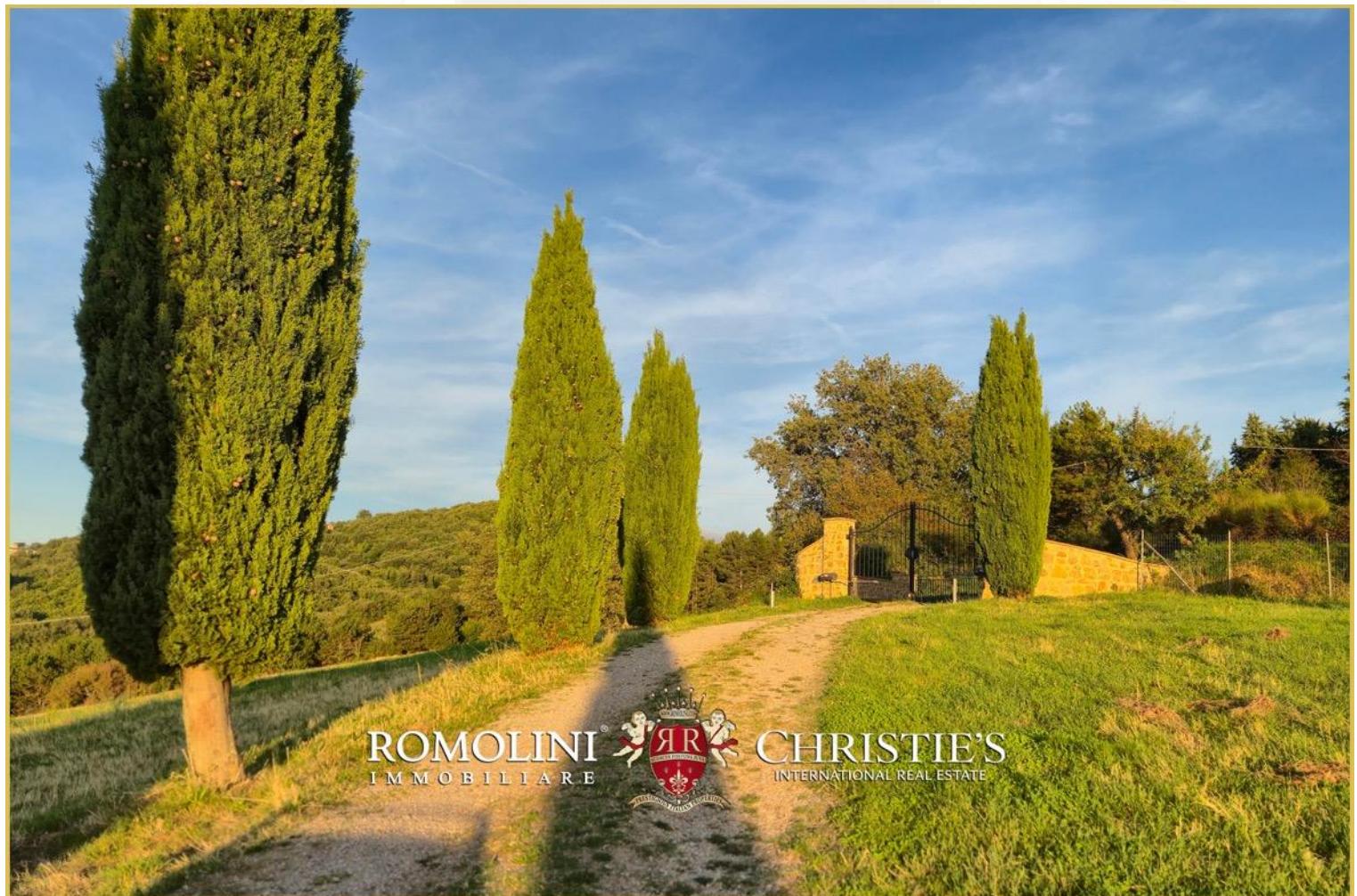




ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI®
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

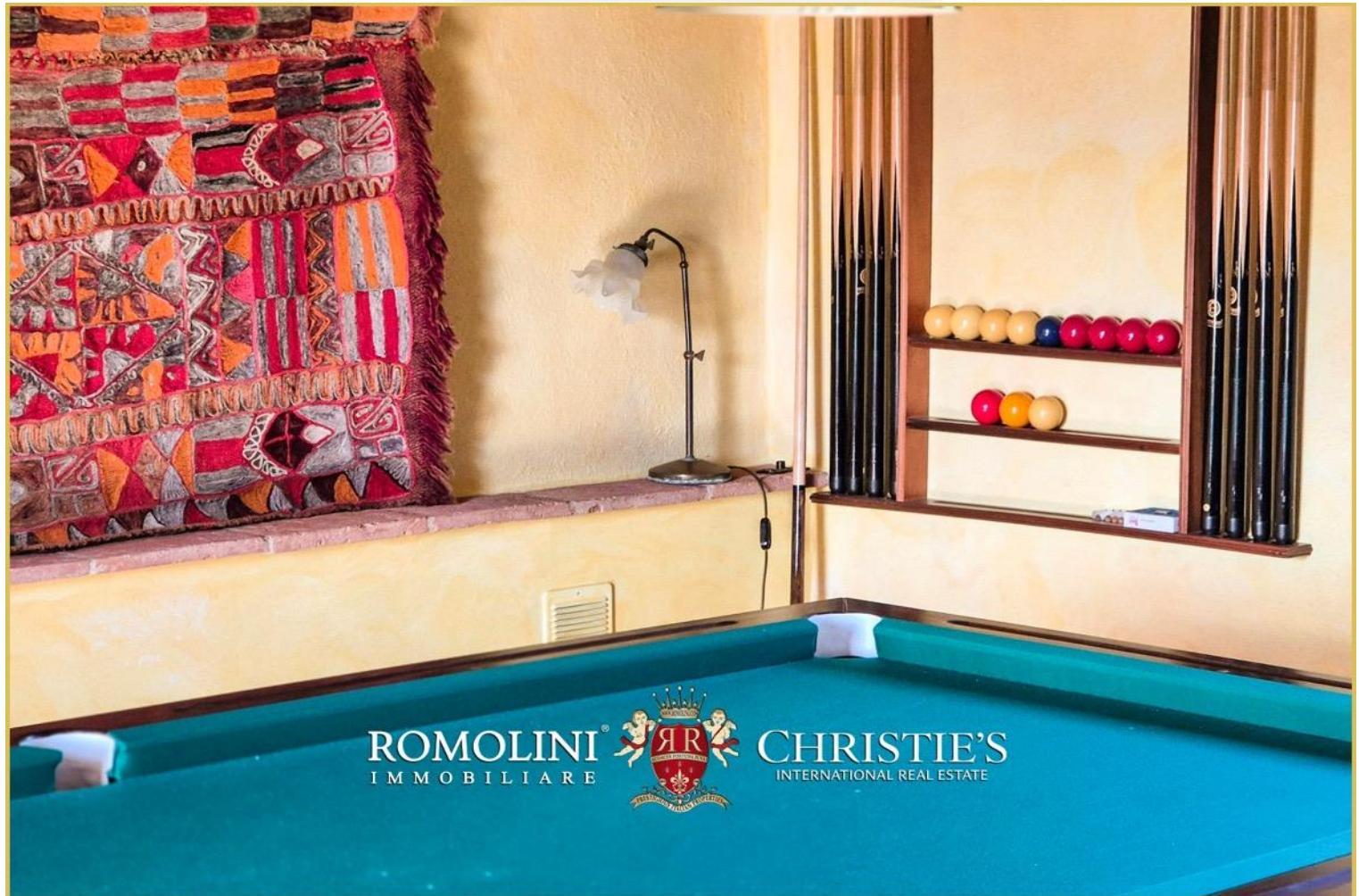


ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE







ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI®
IMMOBILIARE

RR
FIRENZE FIRENZE FIRENZE
INTERNATIONAL REAL ESTATE

CHRISTIE'S



ROMOLINI®
IMMOBILIARE

RR
FIRENZE FIRENZE FIRENZE
INTERNATIONAL REAL ESTATE

CHRISTIE'S



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