

BORGO RISTRUTTURATO, BOUTIQUE HOTEL IN VENDITA SUL LAGO TRASIMENO, UMBRIA

Tuoro sul Trasimeno – Perugia – Umbria



Superficie
2.273 m²

Camere
35+

Bagni
20+

Terreno totale
13,6 ha

Oliveto
1,9 ha

Piscina
18 x 9 m

A pochi chilometri dal Lago Trasimeno, tra i borghi di Tuoro e Passignano, sorge questo borgo rurale del XVII secolo appartenuto ai Marchesi Ranieri di Sorbello. Posto in posizione panoramica con vista sul lago, il complesso è stato attentamente ristrutturato in anni recenti e trasformato in un affascinante boutique hotel con 18 appartamenti indipendenti ripartiti in quattro edifici. Lo spazio esterno è stato attentamente recuperato e trasformato in un parco con piscina e zona eventi.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2972 – BORGO TRASIMENO

TIPOLOGIA: borgo rurale

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (400 m)

SUPERFICI INTERNE: 2.273 metri quadrati

VANI: 55

CAMERE: 35+

BAGNI: 20+

ANNESI: vari edifici

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, travi in legno, archi in muratura, loggia, camini originali, parco, campo da bocce, piscina, pista da ballo, piante di ulivo

ESTERNI: 13,6 ettari

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: 18 × 9 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 331,94 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Tuoro sul Trasimeno (5km; 10'), Passignano sul Trasimeno (5km; 10'), Cortona (16km; 25'), Castiglione del Lago (16km; 15'), Castiglion Fiorentino (25km; 30'), Umbertide (32km; 35'), Montepulciano (33km; 35'), Perugia (34km; 30'), Città di Castello (49km; 50'), Pienza (54km; 55'), Todi (76km; 1h), Montalcino (69km; 1h 5'), Siena (77km; 1h), Gubbio (83km; 1h 5'), Orvieto (99km; 1h 10'), Firenze (118km; 1h 30'), Roma (207km; 2h 20')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (43km; 40'), Firenze A. Vespucci (138km; 1h 30'), Ancona R. Sanzio (145km; 1h 40'), Forlì L. Ridolfi (162km; 2h 20'), Rimini F. Fellini (192km; 2h 35'), Pisa G. Galilei (199km; 2h 10'), Bologna G. Marconi (220km; 2h 20'), Roma Ciampino (221km; 2h 15'), Roma Fiumicino (235km; 2h 20')

BORGO TRASIMENO

A pochi chilometri dal **Lago Trasimeno**, tra i borghi di **Tuoro** e **Passignano**, sorge questo **borgo rurale del XVII secolo** appartenuto ai **Marchesi Ranieri di Sorbello**. Posto in posizione panoramica con vista sul lago, il complesso è stato attentamente ristrutturato in anni recenti e trasformato in un affascinante boutique hotel con **18 appartamenti indipendenti** ripartiti in quattro edifici. Lo spazio esterno è stato attentamente recuperato e trasformato in un **parco** con **piscina** e **zona eventi**.

La proprietà si trova a meno di cinque chilometri da Tuoro e Passignano e in entrambi i centri è possibile trovare tutto il necessario per le esigenze quotidiane e non solo. La posizione del borgo è comunque molto comoda anche per muoversi tra **Toscana** e **Umbria**, trovandosi proprio a ridosso del confine e non lontano da città molto note come Cortona, Perugia e Città della Pieve.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'**edificio Passignano** (955 m², 18 camere e 10 bagni) è il più grande del borgo ed è diviso attualmente in **dieci appartamenti** indipendenti ripartiti su tre piani. Le unità misurano tra i 57 m² e i 145 m² e sono tutte composte di soggiorno con cucina/angolo cottura, una/due camere e bagno.

Collegato all'edificio Passignano si trova la **ex canonica della chiesa** (500 m², 7 camere e 2 bagni): l'edificio, strutturato su tre piani, necessita di interventi di recupero importanti ma potrebbe facilmente essere diviso in appartamenti per espandere l'attività ricettiva. Attualmente l'edificio si compone di stalle, magazzini, soggiorno, cucina, sette camere e due bagni.

L'**edificio Tuoro** (483 m², 10 camere e 7 bagni) è un casale in pietra su due livelli, interamente ristrutturato e diviso in **sei appartamenti** (oltre a un piccolo ufficio con bagno al piano terra). Le unità in questo fabbricato vanno da 36 m² a 108 m² e sono tutte composte di soggiorno con cucina/angolo cottura, una/due camere e bagno.

Accanto ai fabbricati principali si trovano **due graziose dependance**, entrambe strutturate su un solo piano e totalmente indipendenti:

- **Casa Ciliegio** (72 m²): soggiorno con cucina, camera e bagno.
- **Casa Magnolia** (70 m²): soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni.

Completano la proprietà una **sala eventi** (125 m², 2 bagni) composta da un grande salone polivalente con due bagni di servizio e un **magazzino agricolo** (68 m²) con cabina elettrica e deposito.

ESTERNI

Gli edifici sono immersi in un **parco alberato di 12.600 m²** con **piscina 18 x 9 m**, ideale per piacevoli momenti all'aperto ma anche come scenografia per matrimoni ed eventi. A disposizione degli ospiti troviamo infatti un'**area barbecue** con forno in muratura, un **campo da bocce** e una **pista da ballo** illuminata. Un **grande parcheggio in ghiaia** offre ampio spazio per le auto anche in occasione di eventi.

Il resto della tenuta include un **oliveto secolare** (circa 1,9 ha) e **boschi** (9,9 ha) che offrono un piacevole spunto per escursioni e/o camminate nella natura.







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
I M M O B I L I A R E

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

info@romolini.com