

## CASALE RISTRUTTURATO CON PISCINA IN VENDITA A UMBERTIDE, UMBRIA

Umbertide – Perugia – Umbria



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

**Camere**  
6 (fino a 7)

**Bagni**  
4 (fino a 5)

**Terreno totale**  
1,7 ha

**Piscina**  
14 x 5 m

Situata nel cuore della campagna umbra, questa raffinata tenuta si estende su 1,7 ettari di terreno completamente recintato: la proprietà incarna un raro senso di esclusività, dove la privacy, il silenzio e il dolce ritmo della natura definiscono l'atmosfera. La disposizione ben studiata sia degli edifici che del terreno garantisce un perfetto equilibrio tra funzionalità e comfort, rendendo questa tenuta un rifugio eccezionale in una delle regioni più incantevoli d'Italia.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2989 – CASALE DELLE FATE

**TIPOLOGIA:** villa di campagna

**CONDIZIONE:** ristrutturato

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (1,7 km)

**SUPERFICI INTERNE:** 485 metri quadrati

**VANI:** 17

**CAMERE:** 6 (fino a 7)

**BAGNI:** 4 (fino a 5)

**ANNESSI:** magazzino

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, travi in legno, infissi con doppio vetro, camini, portico, giardino recintato, impianto d'irrigazione, piscina, piante di olivo

**ESTERNI:** 1,7 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 14 × 5 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori + camino

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (8km; 10'), Umbertide (18km; 20'), Monte Santa Maria Tiberina (21km; 30'), Città di Castello (23km; 25'), Tuoro sul Trasimeno (28km; 40'), Cortona (31km; 50'), Sansepolcro (36km; 35'), Perugia (52km; 50'), Arezzo (59km; 1h), Montepulciano (62km; 1h 20'), Pienza (77km; 1h 35'), Siena (106km; 1h 40'), Firenze (141km; 2h 10')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (52km; 45'), Firenze A. Vespucci (152km; 2h), Ancona R. Sanzio (154km; 1h 50'), Bologna G. Marconi (211km; 2h 40'), Pisa G. Galilei (213km; 2h 45'), Roma Ciampino (233km; 3h), Roma Fiumicino (247km; 2h 50')

## CASALE DELLE FATE

Situata nel cuore della campagna umbra, questa raffinata **tenuta** si estende su **1,7 ettari di terreno** completamente recintato: la proprietà incarna un raro senso di esclusività, dove la privacy, il silenzio e il dolce ritmo della natura definiscono l'atmosfera. La disposizione ben studiata sia degli edifici che del terreno garantisce un perfetto equilibrio tra funzionalità e comfort, rendendo questa tenuta un rifugio eccezionale in una delle regioni più incantevoli d'Italia.

Restaurata con cura e grande attenzione ai dettagli, la residenza fonde armoniosamente il carattere architettonico tradizionale con il comfort moderno. Dal momento in cui si varca il cancello d'ingresso, si sprigiona una sensazione di intimità e misurata eleganza. Gli interni si distinguono per le travi a vista, i pavimenti in cotto e le ampie portefinestre che inondano le stanze di luce naturale, con la vista che si apre sulle colline circostanti.

La **villa** (434 m<sup>2</sup>, 6 camere e 4 bagni) si sviluppa su due livelli ed è attualmente suddivisa in tre appartamenti indipendenti, collegati da accoglienti spazi comuni al piano terra. In totale, la proprietà offre sei spaziose camere da letto, ognuna delle quali gode di una vista incantevole sul paesaggio circostante. La suite padronale è arricchita da una cabina armadio e da un bagno privato. Ogni appartamento è dotato di una propria cucina e di un tradizionale camino a legna, che creano ambienti di vita caldi e intimi. Questa configurazione offre una notevole flessibilità, ideale sia per la vita familiare privata che per ospitare gli ospiti in un ambiente dal comfort raffinato.

- **App. A** (108 m<sup>2</sup>): ingresso, soggiorno/sala da pranzo, angolo cottura, camera e bagno;
- **App. B** (153 m<sup>2</sup>): soggiorno, cucina, camera padronale con bagno privato e due camere con bagno in comune;
- **App. C** (83 m<sup>2</sup>): soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno.

Le vecchie cantine del piano terra potrebbero essere facilmente trasformate in un altro appartamento indipendente.

Adiacente alla residenza principale, un **magazzino a pianta aperta** (51 m<sup>2</sup>) potrebbe fornire ulteriore spazio abitativo, dotato di bagno, angolo cottura e camino – perfetto per ospitare ospiti o personale.

## ESTERNI

Anche gli spazi esterni sono altrettanto affascinanti, progettati per valorizzare appieno la bellezza della campagna circostante. Al centro del giardino si trova una **piscina 14 × 5 m** di recente costruzione, situata in una posizione perfetta per ammirare tramonti mozzafiato. I giardini, ricchi di vegetazione rigogliosa e ulivi, offrono un ambiente idilliaco per la vita all'aperto, dalle eleganti cene all'aperto ai momenti di tranquillo relax immersi nella natura.

La proprietà è ulteriormente arricchita da ampi spazi di parcheggio, che garantiscono praticità e facilità di accesso sia per i residenti che per gli ospiti.



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

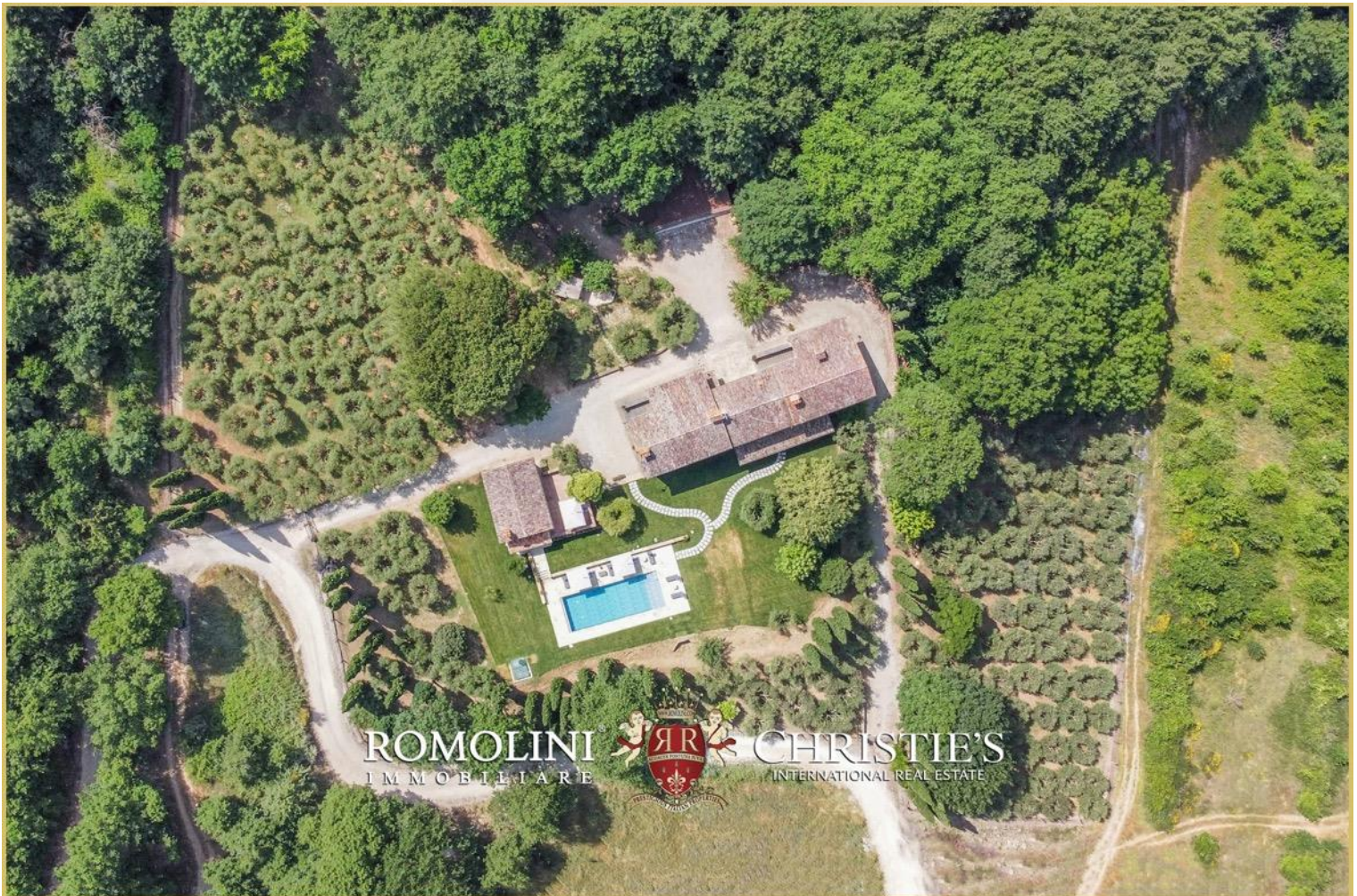


ROMOLINI  
IMMOBILIARE



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

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