

Rif. 3071 – **CASALE LA CASCATA**

www.romolini.com/it/3071

CASALE RISTRUTTURATO CON SORGENTE NATURALE IN VENDITA IN CASENTINO

Bibbiena – Arezzo – Toscana



Superficie
315 m²

Camere
2 (fino a 4)

Bagni
2

Piscina
2,0 ha

Sulle prime colline del Casentino, non lontano da Bibbiena, casale rustico ristrutturato con sorgente naturale e accesso a un torrente in vendita. Questo casale gode di una posizione riservata nei pressi di un piccolo borgo immerso in un paesaggio di boschi, prati e corsi d'acqua. La vicinanza al torrente regala alla proprietà un'atmosfera di rara tranquillità, scandita dal suono dell'acqua e dai profumi della vegetazione ripariale. Il territorio circostante offre un perfetto equilibrio tra natura, storia e spiritualità: il Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, il Santuario della Verna, l'Eremo di Camaldoli e i suggestivi borghi medievali del Casentino rendono questa zona una delle più autentiche e affascinanti della Toscana.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3071 – CASALE LA CASCATA

TIPOLOGIA: casale rustico

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: aperta e soleggiata, lungo un ruscello

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 315 metri quadrati

VANI: 9

CAMERE: 2 (fino a 4)

BAGNI: 2

ANNESI: no

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, forno originale, portico, loggia, giardino, accesso al torrente, vasca idromassaggio

ESTERNI: 2,0 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + sorgente naturale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gasolio

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 430,50 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Partina (2 km; 5'), Bibbiena (8 km; 10'), Poppi (10 km; 15'), Camaldoli (8 km; 10'), Pratovecchio Stia (18 km; 25'), Subbiano (22 km; 30'), Anghiari (35 km; 40'), Arezzo (35 km; 40'), Sansepolcro (45 km; 50'), Cortona (65 km; 1h), Città di Castello (65 km; 1h), Perugia (105 km; 1h 30'), Montepulciano (115 km; 1h 45'), Assisi (120 km; 1h 45'), Firenze (70 km; 1h 20'), Siena (105 km; 1h 45'), Montalcino (135 km; 2h 10'), San Gimignano (120 km; 2h), Bologna (140 km; 1h 50'), Pisa (160 km; 2h 15'), Lucca (150 km; 2h), Roma (245 km; 3h)

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (85 km; 1h 20'), Perugia San Francesco (120 km; 1h 45'), Rimini F. Fellini (125 km; 1h 50'), Bologna G. Marconi (140 km; 1h 50'), Pisa G. Galilei (160 km; 2h 15'), Roma Ciampino (260 km; 3h 10'), Roma Fiumicino (280 km; 3h 20')

CASALE LA CASCATA

Sulle prime colline del **Casentino**, non lontano da **Bibbiena**, **casale rustico** ristrutturato con **sorgente naturale** e accesso a un torrente in vendita. Questo casale gode di una posizione riservata nei pressi di un piccolo borgo immerso in un paesaggio di boschi, prati e corsi d'acqua. La vicinanza al torrente regala alla proprietà un'atmosfera di rara tranquillità, scandita dal suono dell'acqua e dai profumi della vegetazione ripariale. Il territorio circostante offre un perfetto equilibrio tra natura, storia e spiritualità: il **Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi**, il **Santuario della Verna**, l'**Eremo di Camaldoli** e i suggestivi borghi medievali del Casentino rendono questa zona una delle più autentiche e affascinanti della Toscana.

La proprietà è lambita da un **torrente** dalle acque limpide, elemento naturale che dona freschezza durante la stagione estiva e crea un piacevole sottofondo sonoro, contribuendo a rendere l'ambiente particolarmente rilassante e suggestivo.

Il vicino paese dispone di tutti i servizi per le esigenze quotidiane (meno di cinque minuti in auto) mentre per tutto il resto basta raggiungere **Bibbiena** dove si trovano anche scuole supermercati e una comoda stazione ferroviaria che permette di raggiungere **Arezzo** in poco più di mezz'ora.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Il casale (304 m², 2 camere e 2 bagni) è un edificio rustico su due piani, interamente ristrutturato e facilmente utilizzabile sia in funzione di casa privata che come possibile attività ricettiva grazie alla possibilità di dividere gli spazi in due appartamenti indipendenti.

- **Piano terra:** grande soggiorno con zona pranzo e cucina, cantina, studiolo (o cameretta) e bagno;
- **Piano primo:** sala da pranzo con cucina, soggiorno, due camere, studio (potenzialmente camera al bisogno) e bagno.

Al piano terra, con accesso indipendente si trovano poi un comodo **garage** e una **rimessa attrezzi** con forno originale e portico.

A pochi passi dalla casa si trova un **piccolo deposito agricolo** (11 m²) molto utile per mettere al riparo gli attrezzi per la cura del giardino.

Gli edifici sono circondati da un **parco pianeggiante di 14.000 m²**, punteggiato da piante ornamentali e molto adatto anche per costruire una piscina. Il verde è particolarmente rigoglioso grazie alla presenza di abbondante acqua che assicura un prato ben curato anche in estate. Non lontano dal casale è stata installata una **vasca idromassaggio** in cui rilassarsi in tutta tranquillità.

In un appezzamento di bosco a poche centinaia di metri dalla proprietà si trova la **sorgente naturale** che rifornisce la casa d'acqua (assieme all'acquedotto comunale) tramite una condotta realizzata allo scopo. Il terreno che ospita la sorgente è in proprietà (50%).













ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



























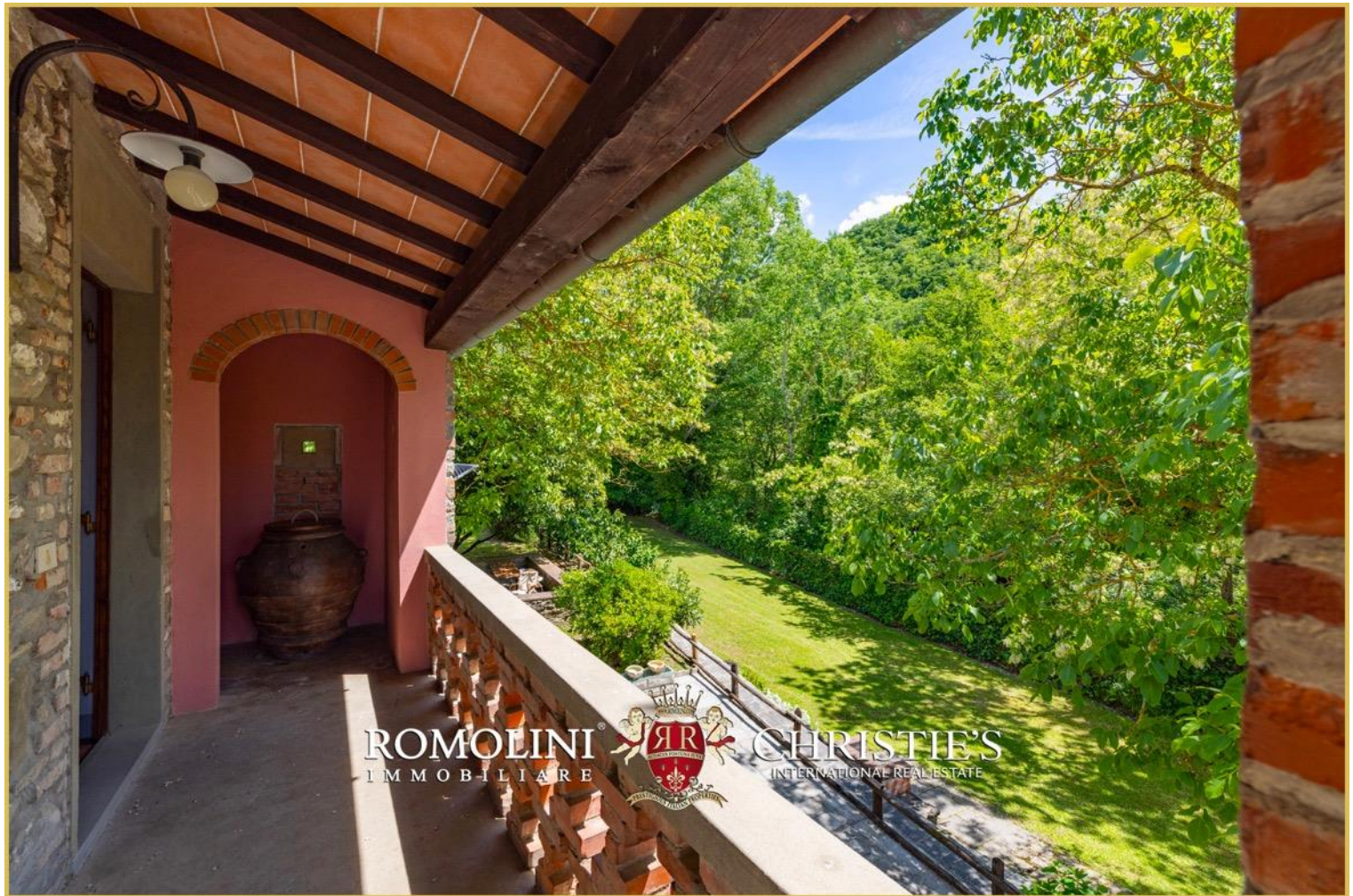














ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO
CANALE YOUTUBEL

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Tuscany, Italy

www.romolini.com

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com