



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

Rif. 3073 – **TENUTA DI CACCIA ROMAGNA**

[www.romolini.com/it/3073](http://www.romolini.com/it/3073)

## **TENUTA DI 123 HA CON RISERVA DI CACCIA IN VENDITA IN EMILIA-ROMAGNA**

**Forlì – Forlì-Cesena – Emilia-Romagna**



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

**Camere**  
9+

**Bagni**  
7+

**Terreno totale**  
123,7 ha

**Piscina**  
12 x 6 m

Immersa nel paesaggio incontaminato dell'Appennino tosco-emiliano, in provincia di Forlì-Cesena, questa tenuta di 123 ettari è un'importante proprietà rurale con riserva di caccia, caratterizzata da ampi spazi, grande privacy e un contesto naturale di particolare pregio. La tenuta si trova in posizione tranquilla e facilmente accessibile, a circa venti minuti dall'uscita autostradale, raggiungibile attraverso una rete viaria agevole e ben collegata.



ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 3073 – TENUTA DI CACCIA ROMAGNA

**TIPOLOGIA:** tenuta di caccia

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca

**SUPERFICI INTERNE:** 2.340 metri quadrati

**VANI:** 38

**CAMERE:** 9+

**BAGNI:** 7+

**ANNESSI:** dependance, ex allevamento

**CARATTERISTICHE:** pavimenti in parquet, travi in legno, porticato, dependance per gli ospiti, rimessa per i veicoli, volumetrie da sfruttare, piscina, riserva di caccia, lago privato, macello privato

**ESTERNI:** 123,7 ettari

**GIARDINO:** sì, attorno agli edifici

**PISCINA:** 12 × 6 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 159,64 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (6km; 5'), Castrocara Terme (9 km; 10'), Rocca San Casciano (10 km; 15'), Modigliana (12 km; 15'), Forlì (18 km; 20'), Predappio (18 km; 20'), Brisighella (20 km; 25'), Meldola (25 km; 30'), Faenza (29 km; 30'), Bertinoro (30 km; 35'), Cesena (40 km; 40'), Imola (45 km; 45'), Ravenna (55 km; 1h), Rimini (70 km; 1h 10'), San Marino (75 km; 1h 15'), Bologna (83 km; 1h 10'), Ferrara (125 km; 1h 35'), Firenze (91 km; 1h 30'), Borgo San Lorenzo (75 km; 1h 25'), Marradi (35 km; 45'), Scarperia e San Piero (85 km; 1h 30'), Arezzo (125 km; 1h 50'), Siena (175 km; 2h 20'), Pisa (175 km; 2h 20'), Lucca (165 km; 2h 10'), Perugia (185 km; 2h 30'), Venezia (220 km; 2h 30'), Roma (300 km; 3h 30')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Forlì L. Ridolfi (30 km; 30'), Bologna G. Marconi (95 km; 1h 15'), Firenze A. Vespucci (105 km; 1h 40'), Rimini F. Fellini (75 km; 1h 10'), Ancona R. Sanzio (150 km; 2h), Pisa G. Galilei (175 km; 2h 20'), Perugia San Francesco (190 km; 2h 30'), Venezia M. Polo (225 km; 2h 35'), Roma Ciampino (305 km; 3h 35'), Roma Fiumicino (325 km; 3h 50')

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia

**Tel:** +39 0575 788 948 – **Mail:** info@romolini.com





ROMOLINI  
IMMOBILIARE

## TENUTA DI CACCIA ROMAGNA

Immersa nel paesaggio incontaminato dell'**Appennino tosco-emiliano**, in provincia di **Forlì-Cesena**, questa **tenuta** è un'importante proprietà rurale con **riserva di caccia**, caratterizzata da ampi spazi, grande privacy e un contesto naturale di particolare pregio. La tenuta si trova in posizione tranquilla e facilmente accessibile, a circa venti minuti dall'uscita autostradale, raggiungibile attraverso una rete viaria agevole e ben collegata.

La proprietà si estende su circa **123 ettari di terreno**, comprendenti aree agricole e boschive, e offre un complesso residenziale composto dalla casa padronale, due dependance indipendenti, diversi fabbricati di servizio e una casa per il custode. Gli edifici, complessivamente in ottimo stato e finemente arredati, sono immersi in un ambiente collinare di grande bellezza, dove la tranquillità della campagna si unisce alla possibilità di praticare attività venatoria direttamente nella tenuta.

Un elemento distintivo della tenuta è rappresentato dalla concessione faunistico-venatoria di cui è concessionaria. La riserva di caccia, organizzata come **Azienda Faunistica Venatoria**, interessa un territorio complessivo di circa 500 ettari, comprendente anche terreni appartenenti a proprietari consorziati. Questa caratteristica rende la proprietà particolarmente interessante per gli appassionati di attività venatoria e per chi desidera disporre di una residenza immersa in un contesto naturale autentico.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **residenza principale** (380 m<sup>2</sup>, 5 camere e 3 bagni) si sviluppa su più livelli e conserva ambienti ampi e accoglienti, caratterizzati da materiali tradizionali e dettagli di pregio. Al piano terra, l'ingresso conduce a un grande soggiorno con zona pranzo e due camini, affiancato da una cucina abitabile e da un confortevole tinello, anch'esso dotato di camino e facilmente utilizzabile come sala giochi o spazio conviviale. Sullo stesso livello si trovano un bagno e un ambiente dedicato all'attività venatoria, completo di spogliatoio e armeria.

Il piano superiore ospita quattro camere e un bagno, mentre al livello inferiore si trova una particolare camera padronale, impreziosita da un'ampia parete interamente vetrata che apre la vista sulle colline circostanti. La camera dispone inoltre di un bagno en-suite, offrendo un ambiente riservato e suggestivo.

Accanto al fabbricato principale si trova la **dependance N°1** (200 m<sup>2</sup>, 2 camere e 2 bagni) costituita da un'ampia rimessa per i mezzi, un ufficio per il guardiacaccia e un appartamento indipendente con soggiorno, cucina, due camere e bagno.

La **dependance N°2** (245 m<sup>2</sup>, 2 camere e 2 bagni) si trova poco distante e ospita una macelleria attrezzata con celle frigorifere, un piccolo appartamento di servizio per il custode e un appartamento indipendente composto di soggiorno, cucina, due camere e bagno.

All'esterno, immersa nel verde e in posizione panoramica, una **piscina 12 x 6 m** si inserisce con naturalezza nel paesaggio collinare. Circondata da spazi dedicati al relax, offre un luogo ideale per trascorrere le giornate all'aperto e godere della quiete e delle viste sulle colline dell'Appennino.

All'interno della tenuta è inoltre presente un **grande fabbricato** (1.515 m<sup>2</sup>) precedentemente utilizzato per l'allevamento di conigli. Previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, l'edificio potrebbe essere riconvertito a uso abitativo, offrendo un interessante potenziale di sviluppo e la possibilità di ampliare ulteriormente le destinazioni d'uso della proprietà.



ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE

## MAPPA DELLA PROPRIETÀ























































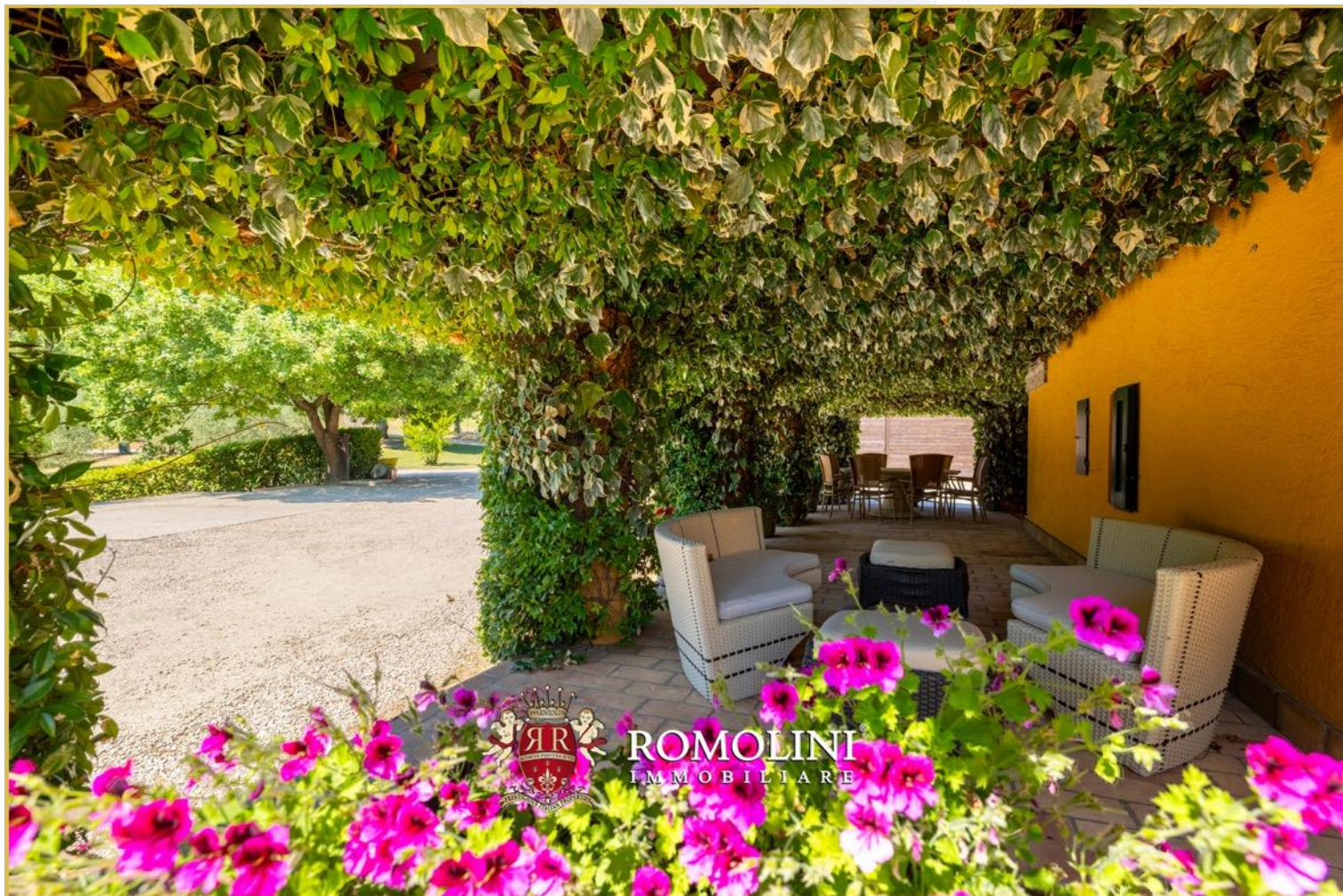
































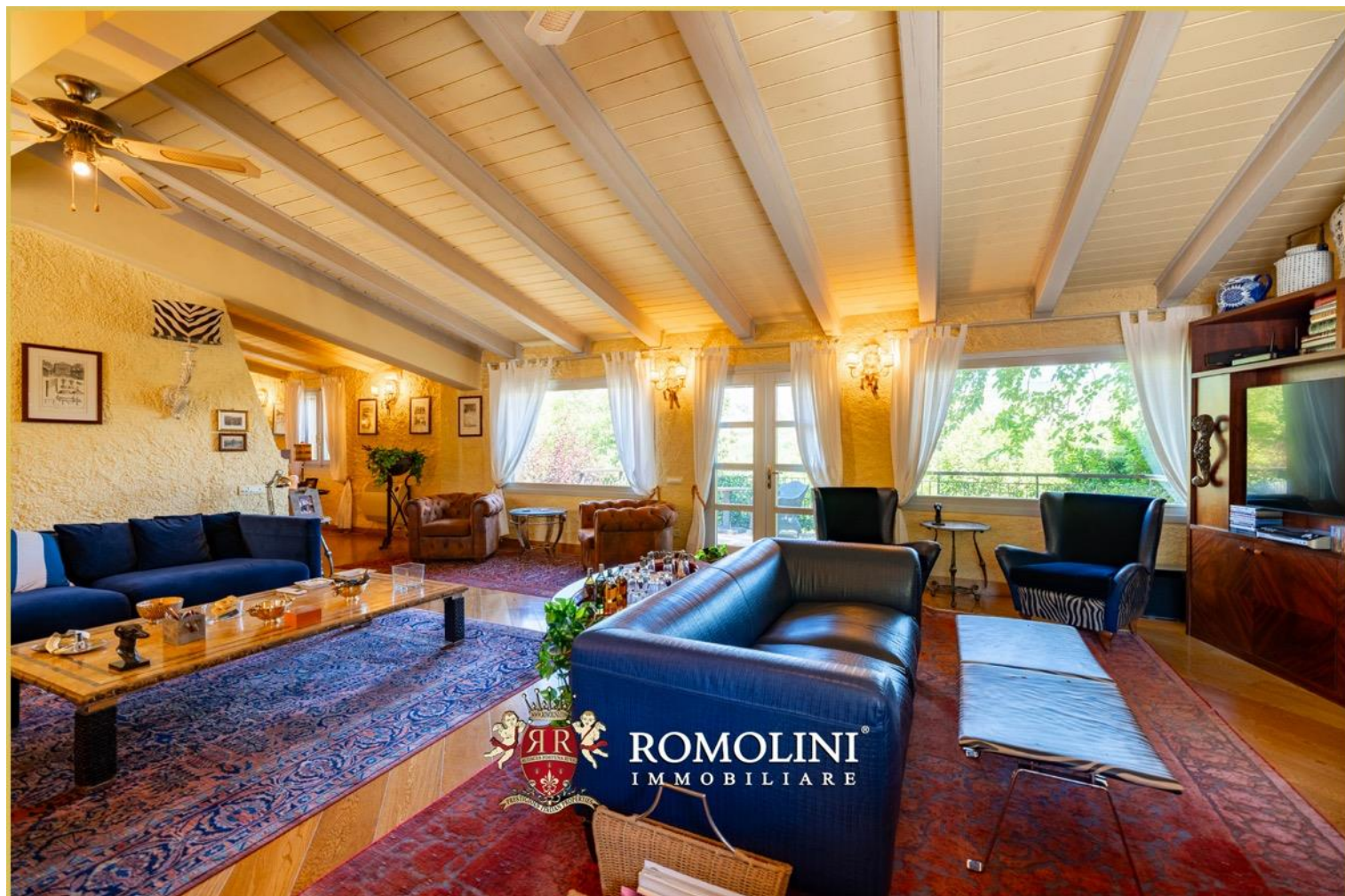




























































































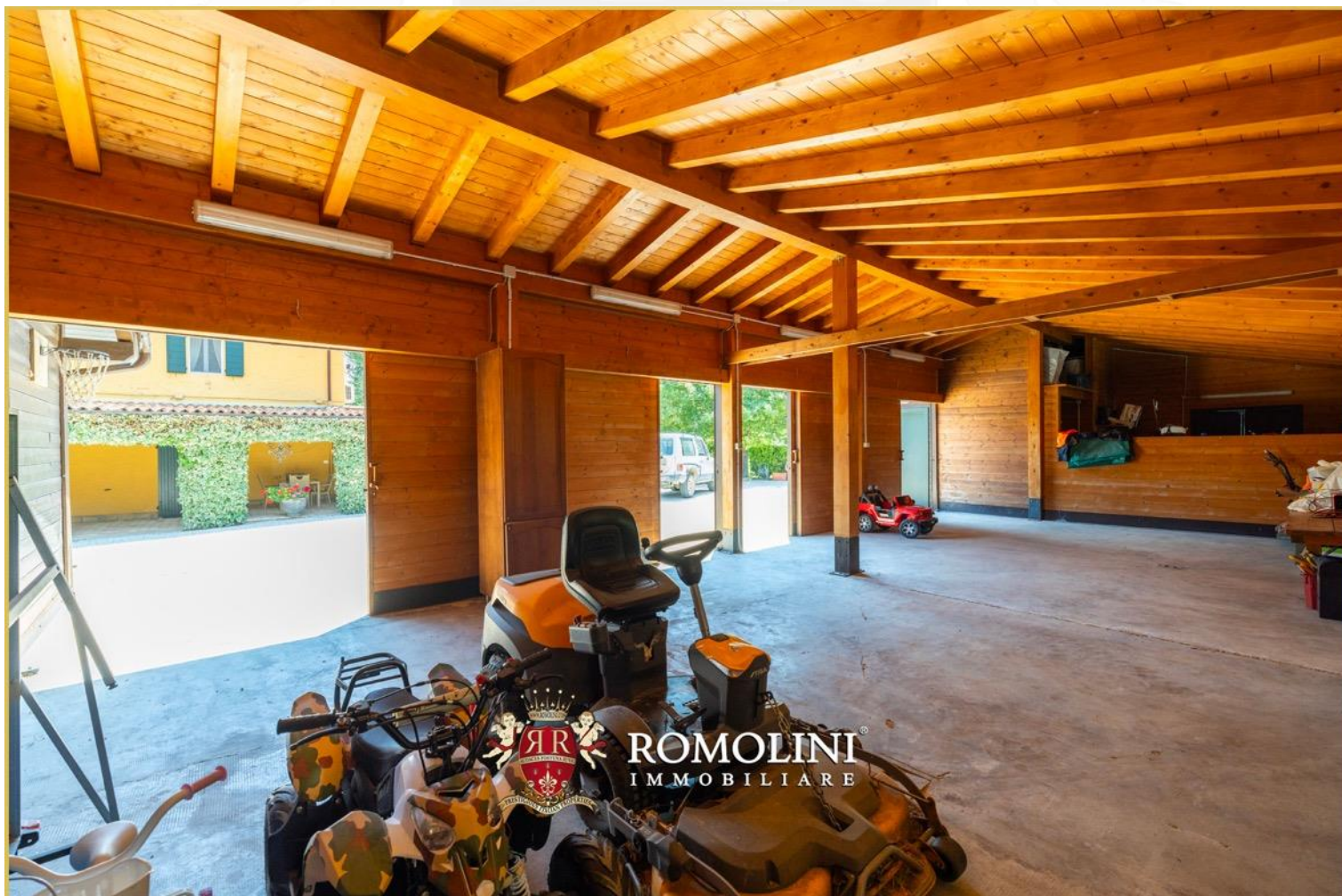
















ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM

VISITA 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)