

CASE IN PIETRA RISTRUTTURATE IN VENDITA NEL CUORE DI CIVITELLA D'AGLIANO, LAZIO

Civitella d'Agliano – Viterbo – Lazio



Superficie
304 m²

Camere
5

Bagni
5

Terreno totale
2.280 m²

Piscina
10 × 5 m

Nel cuore storico del piccolo borgo di Civitella d'Agliano, questa straordinaria proprietà comprende due case indipendenti, restaurate con cura per coniugare il carattere autentico dell'architettura tradizionale con i comfort di una residenza contemporanea. Immersa nel paesaggio circostante, la proprietà gode di una posizione aperta verso l'esterno, di un giardino privato che digrada verso la valle, di una piscina e di una terrazza panoramica, mentre un'ampia grotta naturale offre l'affascinante possibilità di creare una spa privata.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3100 – CASE CIVITELLA

TIPOLOGIA: case in pietra

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: centro storico, panoramica

ACCESSO: a piedi

SUPERFICI INTERNE: 304 metri quadrati

VANI: 10

CAMERE: 5

BAGNI: 5

ANNESI: no

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, terrazze panoramiche, cantine scavate nella roccia, giardino, piscina

ESTERNI: 2.280 metri quadrati

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 10 × 5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: gas naturale

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 294,87 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (500m; 2'), Castiglione in Teverina (7 km; 10'), Lubriano (18 km; 20'), Montefiascone (22 km; 25'), Orvieto (28 km; 30'), Bolsena (26 km; 30'), Viterbo (29 km; 30'), Bagnoregio (20 km; 25'), Civita di Bagnoregio (20 km; 25'), Todi (45 km; 45'), Amelia (55 km; 55'), Terni (65 km; 1h), Spoleto (90 km; 1h 15'), Narni (65 km; 1h), Tuscania (65 km; 1h), Vetralla (55 km; 55'), Tarquinia (85 km; 1h 15'), Perugia (95 km; 1h 25'), Roma (104 km; 1h 20'), Rieti (105 km; 1h 35'), Siena (141 km; 1h 40'), Arezzo (145 km; 1h 50'), Firenze (181 km; 2h), Assisi (105 km; 1h 35'), Cortona (120 km; 1h 35')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Roma Fiumicino (134 km; 1h 30'), Roma Ciampino (119 km; 1h 20'), Perugia San Francesco (120 km; 1h 40'), Firenze A. Vespucci (155 km; 2h), Pisa G. Galilei (189 km; 2h 20'), Ancona R. Sanzio (205 km; 2h 30'), Bologna G. Marconi (220 km; 2h 35')

CASE CIVITELLA

Nel cuore storico del piccolo borgo di **Civitella d'Agliano**, questa straordinaria proprietà comprende **due case indipendenti**, restaurate con cura per coniugare il carattere autentico dell'architettura tradizionale con i comfort di una residenza contemporanea. Immersa nel paesaggio circostante, la proprietà gode di una posizione aperta verso l'esterno, di un **giardino privato** che digrada verso la valle, di una **piscina** e di una terrazza panoramica, mentre un'ampia grotta naturale offre l'affascinante possibilità di creare una spa privata.

La proprietà è particolarmente adatta a chi apprezza il fascino dei borghi storici ed è disposto ad accoglierne la disposizione e il carattere distintivi. Le case sono collegate da diverse scale, mentre la natura pedonale del contesto non permette di parcheggiare l'auto direttamente presso la proprietà. Queste caratteristiche sono più che compensate dalla tranquillità, dalla privacy e dall'autenticità della vita di paese, rendendo la proprietà ideale per chi è alla ricerca di un ritmo più lento e di un legame genuino con il paesaggio circostante.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

I due edifici sono stati completamente e accuratamente ristrutturati, con particolare attenzione alla conservazione del carattere originale delle strutture. I materiali tradizionali sono stati sapientemente recuperati e combinati con interventi contemporanei, tra cui la realizzazione di ampie finestre panoramiche che inondano gli interni di luce naturale e creano un forte legame con il paesaggio circostante. Ogni dettaglio è stato studiato con cura, dando vita a due abitazioni di notevole fascino e personalità.

La **prima casa** (146 m², 3 camere e 2 bagni) si sviluppa su più livelli. Il piano terra comprende una cucina e un soggiorno con camino, che creano uno spazio abitativo accogliente e intimo. Al primo piano si trovano due camere matrimoniali che condividono un bagno, mentre il livello superiore ospita una terza camera con bagno privato e un incantevole balcone. Al piano seminterrato si trova una piccola grotta che aggiunge ulteriore carattere alla proprietà.

La **seconda casa** (158 m², 2 camere e 3 bagni) presenta una disposizione altrettanto caratteristica. Il piano terra è composto da una cucina, un soggiorno con camino e un bagno per gli ospiti. Il soggiorno si affaccia direttamente sul piccolo giardino, creando un piacevole collegamento con gli spazi esterni. Al primo piano si trovano una camera con bagno privato e cabina armadio, mentre il livello superiore, organizzato come soppalco, ospita una seconda camera con bagno.

Al piano inferiore del secondo edificio si trova una grande grotta particolarmente affascinante che potrebbe essere facilmente collegata agli spazi abitativi soprastanti. Il suo carattere naturale e le generose proporzioni la rendono particolarmente adatta alla trasformazione in un'area benessere o in una spa privata, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

ESTERNI

Gli spazi esterni rappresentano una delle caratteristiche più interessanti della proprietà. Oltre a diversi balconi di varie dimensioni, le due case sono circondate da un **giardino privato** che segue i contorni naturali del terreno, scendendo attraverso tratti rocciosi verso la valle. Nel suo punto più basso, il giardino si apre su un'area pianeggiante che ospita la **piscina 10 x 5 m**. Arbusti fioriti e castagni secolari incorniciano l'area della piscina, creando un ambiente appartato e ricco di atmosfera da cui godersi il paesaggio circostante.



ROMOLINI
IMMOBILIARE



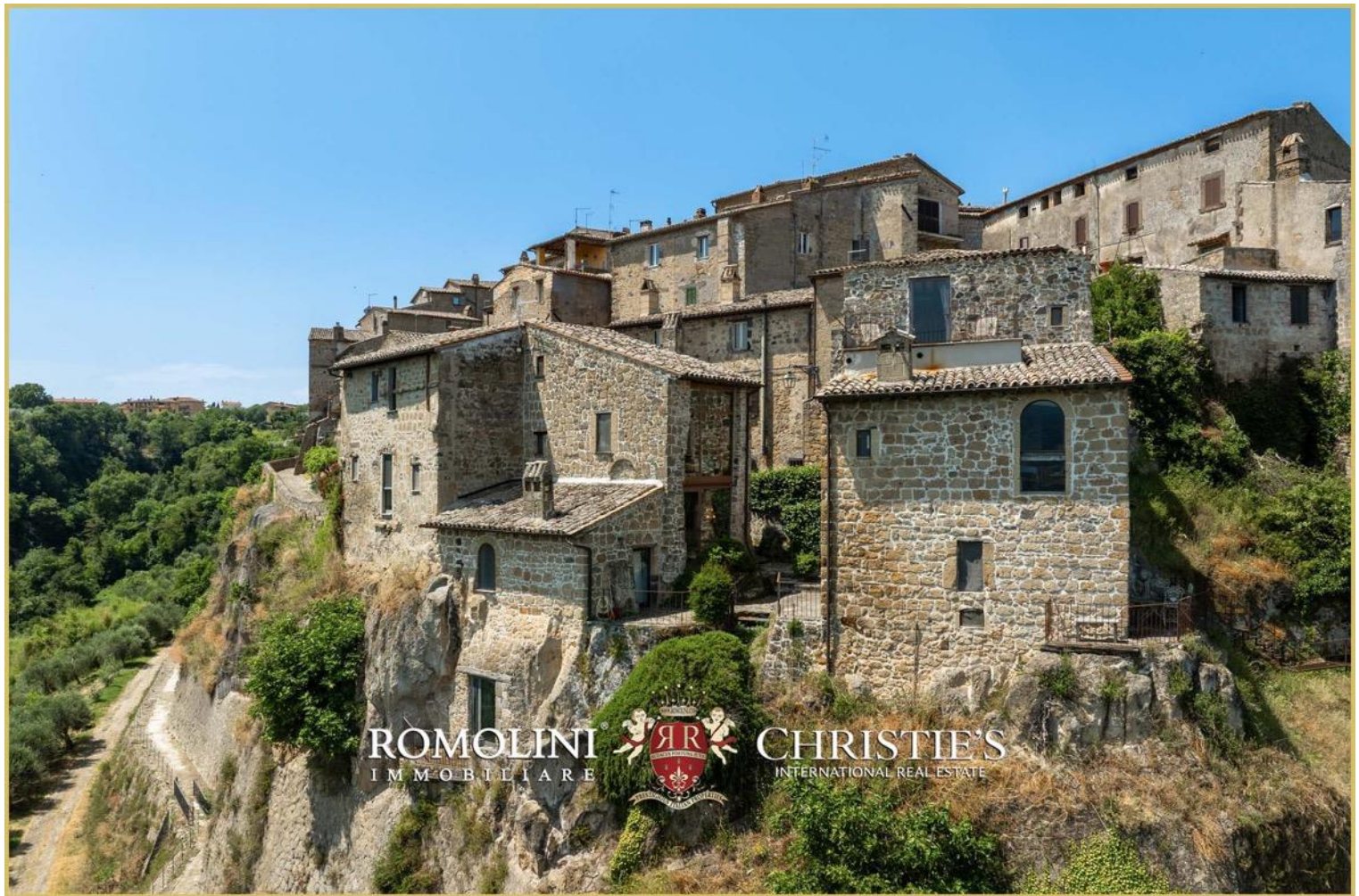
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

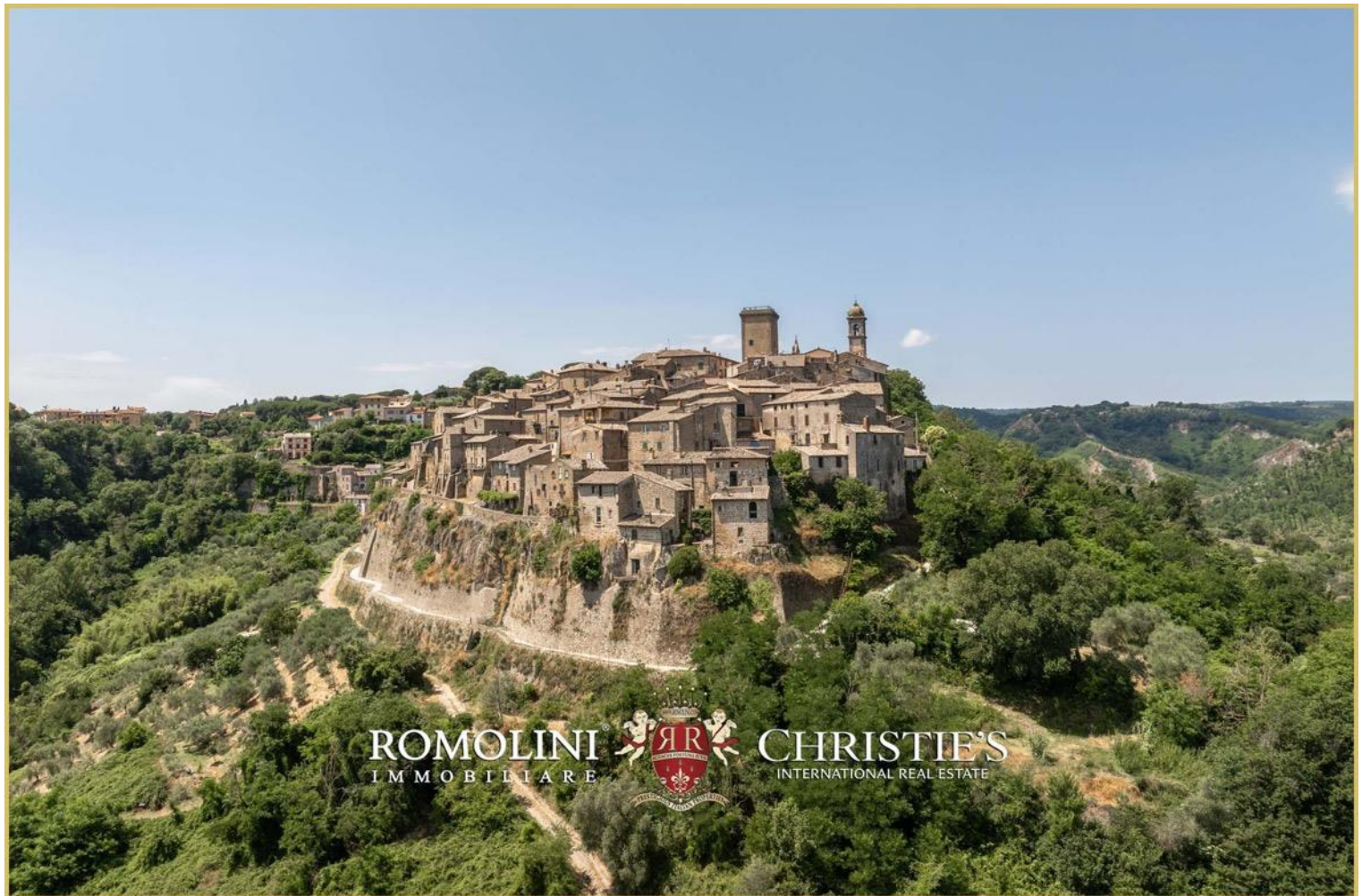




















































ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





















ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

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

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com