

Rif. 3103 – **PORZIONE BADIA**

www.romolini.com/it/3103

PORZIONE DI CASALE CON GARAGE IN VENDITA A BADIA TEDALDA, TOSCANA

Badia Tedalda – Arezzo – Toscana



Superficie
210 m²

Camere
2

Bagni
3

Terreno totale
1.350 m²

Immersa in un contesto di straordinaria bellezza naturale, tra i paesaggi incontaminati dell'Appennino tosco-romagnolo, questa porzione di casale in stile montano offre un'autentica esperienza di vita a contatto con la natura. Sapientemente ristrutturata, la proprietà conserva il carattere tradizionale dell'architettura locale, impreziosito da materiali di pregio, lavorazioni artigianali e dettagli studiati per coniugare comfort e autenticità.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3103 – PORZIONE BADIA

TIPOLOGIA: porzione di casale

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: campagna, nei pressi di un fiume

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 210 metri quadrati

VANI: 6

CAMERE: 3

BAGNI: 2

ANNESSI: garage

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto e parquet, lucernari, infissi in legno, garage privato, barbecue

ESTERNI: 1.350 metri quadrati

GIARDINO: no

PISCINA: no

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: GPL

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 267,98 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Badia Tedalda (10 km; 15'), Sestino (18 km; 25'), Pieve Santo Stefano (25 km; 35'), Borgo Pace (25 km; 35'), Sansepolcro (35 km; 45'), Pennabilli (40 km; 55'), Sant'Agata Feltria (45 km; 1h), Anghiari (50 km; 1h), Chiusi della Verna (50 km; 1h), San Giustino (50 km; 1h), Città di Castello (60 km; 1h 15'), Bagno di Romagna (65 km; 1h 20'), Arezzo (70 km; 1h 20'), Urbino (75 km; 1h 30'), Cesena (95 km; 1h 40'), Rimini (100 km; 1h 45'), Firenze (110 km; 1h 55'), Perugia (115 km; 2h), Ravenna (135 km; 2h 15'), Bologna (150 km; 2h 10'), Siena (150 km; 2h 20'), Pisa (195 km; 2h 50'), Roma (245 km; 3h 10')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Rimini F. Fellini (85 km; 1h 35'), Perugia San Francesco (105 km; 1h 50'), Firenze A. Vespucci (110 km; 1h 55'), Bologna G. Marconi (150 km; 2h 10'), Ancona R. Sanzio (155 km; 2h 25'), Pisa G. Galilei (195 km; 2h 50'), Roma Ciampino (245 km; 3h 10'), Roma Fiumicino (270 km; 3h 25')

PORZIONE BADIA

Immersa in un contesto di straordinaria bellezza naturale, tra i paesaggi incontaminati dell'**Appennino tosco-romagnolo**, questa **porzione di casale** in stile montano offre un'autentica esperienza di vita a contatto con la natura. Sapientemente **ristrutturata**, la proprietà conserva il carattere tradizionale dell'architettura locale, impreziosito da materiali di pregio, lavorazioni artigianali e dettagli studiati per coniugare comfort e autenticità.

La dimora è corredata da circa **1.350 m² di terreno privato**, articolato tra alberi da frutto, nocciolo e aree boschive. Un ambiente riservato e suggestivo, dove la quiete della montagna e la ricchezza del paesaggio contribuiscono a creare un'atmosfera di assoluto relax.

A breve distanza dalla proprietà si trova uno dei caratteristici gorghi dell'**Alta Valmarecchia**, una piscina naturale scavata nella roccia, dove durante la stagione estiva è possibile immergersi in acque cristalline circondate dalla vegetazione incontaminata. Un luogo di particolare fascino, ideale per chi ama le escursioni nella natura e i paesaggi ancora preservati.

Gli appassionati di **trekking**, **mountain bike** e attività all'aria aperta possono inoltre contare sulla vicinanza del **Monte Fumaiolo**, raggiungibile in circa 20 minuti, celebre per le sorgenti del **Tevere** e gli ampi panorami appenninici.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'abitazione si sviluppa su più livelli, collegati da caratteristiche scale interne in legno che ne valorizzano l'impronta montana e accompagnano attraverso ambienti accoglienti e ricchi di personalità. L'ingresso conduce direttamente nell'ampio soggiorno, cuore della casa e spazio ideale per la convivialità, dominato da un camino che dona calore e atmosfera durante i mesi più freddi. Sul lato destro si trovano la cucina abitabile, caratterizzata dalla presenza di una suggestiva stufa a legna, e un bagno di servizio.

Una scala in legno conduce alla zona notte, composta da due camere. Sul lato opposto del soggiorno, un'ulteriore scala accompagna alla particolare camera mansardata, un ambiente intimo e ricercato interamente rivestito in legno.

Al piano terra si trova anche un **comodo garage** con bagno.

Gli spazi esterni offrono un piacevole ambiente dedicato alla vita all'aperto, con un'area conviviale attrezzata con **forno a legna** e **barbecue**. Un luogo ideale per organizzare pranzi e cene durante la bella stagione, immersi nel verde e nella tranquillità del paesaggio montano.

La ristrutturazione è stata realizzata con particolare attenzione alla conservazione dell'identità originaria dell'edificio, attraverso il recupero degli elementi tradizionali e l'inserimento di finiture di alta qualità.

La copertura interamente in legno, il parquet della zona notte, gli arredi realizzati su misura e gli elementi di riscaldamento tradizionali contribuiscono a definire il carattere degli interni. Il camino del soggiorno e la stufa a legna della cucina completano un insieme di ambienti caldi e confortevoli, nei quali il legno e i materiali naturali assumono un ruolo centrale.













































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