

Rif. 3112 – **TENUTA ROCCACCIA**

www.romolini.com/it/3112

TENUTA DI 31,2 HA CON CASALE RISTRUTTURATO IN VENDITA A TODI, UMBRIA

Todi – Perugia – Umbria



Superficie
1.150 m²

Camere
6+

Bagni
4+

Terreno totale
32,1 ha

Situata nella tranquilla campagna umbra, a pochi chilometri da Todi, questa affascinante tenuta unisce il fascino di un tradizionale casale in pietra a eleganti interni contemporanei e a un eccellente potenziale di sviluppo. La proprietà comprende attualmente un casale ristrutturato con diversi annessi da restaurare, circondato da circa 32,0 ettari di terreno con uliveti, boschi e campi coltivati, oltre a un giardino ben curato e una vasca idromassaggio.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3112 – TENUTA ROCCACCIA

TIPOLOGIA: tenuta

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramico

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 1.150 metri quadrati

VANI: 20+

CAMERE: 6+

BAGNI: 4+

ANNESSI: casale da ristrutturare, edificio agricolo

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, impianto domotico, impianto di videosorveglianza, edifici da ristrutturare, giardino, impianto d'irrigazione

ESTERNI: 32,1 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 437,35 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (1km; 5'), Todi (14 km; 20'), Pantalla (18 km; 20'), Marsciano (25 km; 30'), Monte Castello di Vibio (25 km; 30'), Orvieto (50 km; 50'), Perugia (55 km; 50'), Deruta (45 km; 45'), Massa Martana (40 km; 40'), Montefalco (55 km; 55'), Spoleto (58 km; 1h), Torgiano (55 km; 50'), Bevagna (60 km; 1h), Assisi (65 km; 1h), Narni (70 km; 1h), Amelia (65 km; 1h), Spello (70 km; 1h 10'), Foligno (75 km; 1h 10'), Gubbio (95 km; 1h 30'), Viterbo (105 km; 1h 30'), Terni (75 km; 1h 10'), Cortona (115 km; 1h 40'), Arezzo (120 km; 1h 45'), Roma (145 km; 1h 50'), Siena (150 km; 2h), Firenze (195 km; 2h 25')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (65 km; 1h), Roma Ciampino (160 km; 2h), Roma Fiumicino (185 km; 2h 10'), Florence A. Vespucci (195 km; 2h 25'), Ancona R. Sanzio (180 km; 2h 25'), Pisa G. Galilei (240 km; 2h 50'), Bologna G. Marconi (250 km; 2h 50')

TENUTA ROCCACCIA

Situata nella tranquilla campagna umbra, a pochi chilometri da **Todi**, questa affascinante **tenuta** unisce il fascino di un tradizionale **casale in pietra** a eleganti interni contemporanei e a un eccellente **potenziale di sviluppo**. La proprietà comprende attualmente un casale ristrutturato con diversi annessi da restaurare, circondato da circa **32,0 ettari di terreno** con uliveti, boschi e campi coltivati, oltre a un giardino ben curato e una vasca idromassaggio.

La posizione tranquilla non è isolata: a circa 1 km di distanza si trova un paese che offre i servizi di base, tra cui un negozio di alimentari e un bar. La vicina **autostrada E45**, a circa 6 km dalla tenuta, garantisce comodi collegamenti verso Perugia, Orvieto e Roma.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **casa colonica** (400 m², 6 camere e 4 bagni) si sviluppa su tre piani ed è caratterizzata da interni eccezionalmente luminosi, grazie alle numerose ampie finestre che si affacciano sul giardino. Il piano terra si apre su un'ampia zona giorno dotata di camino, sala da pranzo e salottino, creando uno spazio centrale accogliente per la vita quotidiana e per intrattenere gli ospiti. Una cucina a pianta aperta offre un ampio piano di lavoro ed è completata da una grande dispensa. Su questo livello si trovano anche una stanza per gli hobby, attualmente adibita a palestra, e un guardaroba, entrambe potenzialmente trasformabili in ulteriori camere da letto, oltre a un bagno e a un corridoio. Il primo piano comprende due camere, due bagni, uno studio e un ampio ripostiglio. Il secondo piano prosegue la zona notte con altre due camere e un ulteriore bagno.

La casa colonica principale è stata accuratamente **ristrutturata nel 2020** nel rispetto delle attuali norme antisismiche, combinando con successo un design moderno e finiture di alta qualità con il recupero dei materiali originali tipici della campagna umbra. Pareti in pietra a vista, piastrelle in cotto, pavimenti in gres porcellanato e travi in legno originali creano un'atmosfera elegante ma autentica, mentre le ampie finestre presenti in tutta la casa garantiscono un'eccezionale illuminazione naturale e piacevoli viste sui giardini circostanti.

L'immobile è dotato di un moderno impianto di riscaldamento suddiviso in due zone a controllo indipendente, con gestione elettronica a distanza. Tra le altre dotazioni figurano la TV satellitare, il Wi-Fi e un sistema di videosorveglianza. Il casale è allacciato alla rete idrica comunale ed è inoltre servito da un pozzo privato.

Una **dependance** (570 m²), attualmente da ristrutturare, è suddivisa in quattro unità abitative, ciascuna dotata di un proprio camino. L'ampia superficie e la configurazione interna flessibile offrono un notevole potenziale per la creazione di ulteriori alloggi, appartamenti per gli ospiti o altre strutture ricettive.

Completano l'area edificata alcuni **annessi agricoli** (180 m²), anch'essi da ristrutturare. Insieme ai terreni agricoli aggiuntivi, questi edifici offrono ulteriori possibilità per lo sviluppo e la gestione futuri della tenuta.

ESTERNI

La casa colonica è circondata da un **giardino rigoglioso e ben curato di 9.200 m²**, con ampi prati e aree paesaggistiche che circondano l'edificio e una vasca idromassaggio che offre uno spazio esterno privato dedicato al relax. L'irrigazione è garantita da un **pozzo privato** e da una cisterna, con un sistema di irrigazione automatico suddiviso in zone separate, che rende il giardino efficiente e relativamente facile da mantenere.

La proprietà comprende inoltre circa **31,2 ettari** di terreni coltivabili e boschivi aggiuntivi, alimentati da altri due pozzi. Questi terreni ampliano notevolmente la tenuta e, insieme agli edifici esistenti, offrono un interessante potenziale per usi agricoli, residenziali o ricettivi.





















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