CASALE RUSTICO CON OLIVETO IN VENDITA A MEZZ'ORA DA FIRENZE, TOSCANA

Vinci – Firenze – Toscana



Superficie	Camere	Bagni
545 m²	4	6

Terreno totale
3,4 ha

Nel cuore della Toscana, sulle colline di Cerreto Guidi, elegante proprietà di campagna in vendita composta da un casale storico, un fienile indipendente e una porzione di fabbricato allo stato grezzo. La proprietà occupa una posizione dominante e panoramica ed è circondata da circa 34.300 m² di terreno, articolati tra parco, bosco e uliveto.

© 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

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3117 – CASALE ARNO
TIPOLOGIA: casale
CONDIZIONE: ristrutturato
POSIZIONE: collinare, aperta
ACCESSO: ottimo

SUPERFICI INTERNE: 545 metri quadrati
VANI: 23
CAMERE: 4
BAGNI: 6
ANNESSI: ex fienile

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi a vista, soffitto a volticine, camino, pavimenti in cotto, terrazza panoramica, giardino, uliveto

ESTERNI: 3,4 ettari
GIARDINO: sì, ben curato
PISCINA: no

ELETTRICITÀ: già collegata
ACQUA: rete idrica comunale
TELEFONO: già collegato
ADSL: si
GAS: gas naturale
RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (5km; 5'), Vinci (8km; 15'), San Miniato (8km; 15'), Castelfiorentino (20km; 25'), San Gimignano (45km; 50'), Lucca (45km; 50'), Firenze (50km; 45'), Pisa (50km; 45'), Volterra (55km; 1h), Siena (75km; 1h 15'), Arezzo (115km; 1h 35'), Montepulciano (145km; 1h 50')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (40km; 35'), Pisa G. Galilei (50km; 40'), Bologna G. Marconi (125km; 1h 35'), Roma Ciampino (320km; 3h 20'), Roma Fiumicino (340km; 3h 25')

© 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

CASALE ARNO

Nel cuore della **Toscana**, sulle colline di **Cerreto Guidi**, elegante proprietà di campagna in vendita composta da un **casale storico, un fienile indipendente e una porzione di fabbricato allo stato grezzo**. La proprietà occupa una **posizione dominante e panoramica** ed è circondata da circa **34.300 m² di terreno**, articolati **tra parco, bosco e uliveto**.

Cerreto Guidi è un piccolo borgo di grande fascino, dominato dalla celebre **Villa Medicea, riconosciuta Patrimonio dell'Umanità UNESCO**, e immerso in un paesaggio caratterizzato da dolci colline, vigneti, uliveti e boschi. La posizione consente di vivere nella quiete della campagna toscana mantenendo un agevole collegamento con i principali centri d'arte della regione come **Firenze, Pisa e Lucca.**

IL CASALE PRINCIPALE

Il **casale** (400 m²) conserva il carattere autentico delle antiche dimore rurali toscane, valorizzato da **ambienti eleganti e finiture di pregio.**
Al piano terra, un ampio ingresso introduce alla zona giorno, dominata da una luminosa sala doppia con camino in pietra. La cucina abitabile conserva un antico forno a legna, testimonianza del carattere rurale dell'edificio e del suo legame con la tradizione locale. Completano il piano una lavanderia, un bagno, un ripostiglio e un caratteristico portico affacciato sul verde e sul paesaggio circostante.
Il primo piano ospita la zona notte e un raffinato **salotto con camino del Settecento**. La disposizione comprende **tre camere matrimoniali**, un locale di sgombero, disimpegno, guardaroba e due bagni. La camera padronale dispone di cabina armadio e bagno privato, mentre le altre camere conservano l'atmosfera tipica delle residenze toscane, con travi in legno a vista, pavimenti in parquet rustico e dettagli architettonici che ne sottolineano l'identità storica.
Al secondo piano si trovano infine un soppalco e una soffitta.
Parte integrante del casale è una **porzione allo stato grezzo** che offre interessanti possibilità di completamento e personalizzazione. Gli ambienti comprendono un vano e un **ampio portico** al piano terra, un ulteriore vano con soppalco al primo piano e un secondo soppalco al piano superiore. Grazie alla configurazione e all'**accesso separato**, questa porzione potrebbe essere trasformata in una residenza indipendente con giardino privato, una dépendance oppure un'unità destinata alla locazione turistica.

IL FIENILE

Separato dal casale principale, il **fienile restaurato** (145 m²) costituisce una seconda **unità abitativa indipendente**, particolarmente adatta ad accogliere ospiti o a garantire una maggiore autonomia all'interno della proprietà. L'edificio si sviluppa su due livelli, oltre a un piano seminterrato destinato a locali tecnici.
Il piano terra accoglie una **zona giorno open space**, composta da soggiorno, sala da pranzo, cucinotto e bagno. Le aperture nella muratura originale permettono alla luce naturale di creare un'atmosfera raccolta e suggestiva, in armonia con il carattere rustico dell'edificio. Il piano superiore ospita **due camere da letto**, un disimpegno e un bagno.
Elemento distintivo del fienile è la **terrazza circolare**, direttamente collegata all'abitazione e pensata come naturale estensione degli spazi interni. Un ambiente ideale per pranzi all'aperto, cene estive e momenti di relax, immersi nel silenzio della campagna e affacciati sulle colline circostanti.

ESTERNI

La proprietà comprende circa **3,4 ettari di terreno**, in un contesto naturale di grande bellezza e riservatezza. Il terreno si articola tra **aree a parco, bosco e uliveto**, con ampi spazi verdi che circondano i fabbricati e ne valorizzano la posizione panoramica.

© 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

La varietà del paesaggio e la conformazione del terreno offrono numerosi angoli da vivere all'aperto, dalle aree più prossime alle abitazioni agli spazi immersi nella vegetazione, creando un rapporto costante con la campagna circostante.



© 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
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


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


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


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


cillotti
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


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


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


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


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


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


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

www.vineyardswineries.com

(+39) 0575 788 948

info@romolini.com