

Rif. 3139 – **VILLA CASTIGLIONE**

[www.romolini.com/it/3139](http://www.romolini.com/it/3139)

## **VILLA CON PISCINA IN VENDITA A CASTIGLIONE DEL LAGO, UMBRIA**

**Castiglione del Lago – Perugia – Umbria**



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

**Camere**  
8

**Bagni**  
9

**Terreno totale**  
1,3 ha

**Piscina**  
15 x 6 m

Immerso nella quiete della campagna umbra, a breve distanza dal Lago Trasimeno, questo splendido casale in pietra offre ambienti generosi, architettura rustica e un contesto naturale di grande fascino. La proprietà si sviluppa su due livelli per una superficie complessiva di circa 566 m<sup>2</sup>, con spazi interni ben articolati e caratteristiche che la rendono ideale sia come residenza privata di prestigio sia come struttura ricettiva.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**REFERENCE #:** 3139 – VILLA CASTIGLIONE

**TYPE:** villa

**CONDITIONS:** restored

**LOCATION:** open and sunny

**ACCESS:** unpaved road (250 m)

**INTERIORS:** 566 square meters (6,090 square feet)

**TOTAL ROOMS:** 18

**BEDROOMS:** 8

**BATHROOMS:** 9

**ANNEXES:** no

**MAIN FEATURES:** stone and brick walls, wooden beams, terracotta flooring, vaulted ceilings, fireplace, porch, garden, swimming pool, olive trees

**EXTERIOR:** 1.3 hectares (3.1 acres)

**GARDEN:** yes, well maintained

**SWIMMING POOL:** 15 × 6 m

**ELECTRICITY:** already connected

**WATER SUPPLY:** mains water

**TELEPHONE:** already connected

**ADSL:** yes

**GAS:** LPG

**HEATING SYSTEM:** radiators + air conditioning

## CITTÀ PIÙ VICINE

Castiglione del Lago (7 km; 10'), Panicale (15 km; 20'), Paciano (15 km; 20'), Passignano sul Trasimeno (18 km; 25'), Tuoro sul Trasimeno (20 km; 25'), Magione (25 km; 30'), Chiusi (25 km; 30'), Città della Pieve (25 km; 30'), Cortona (30 km; 35'), Montepulciano (40 km; 45'), Castiglione Fiorentino (45 km; 50'), Umbertide (50 km; 55'), Arezzo (60 km; 1h 5'), Perugia (55 km; 1h), Chianciano Terme (45 km; 50'), Foiano della Chiana (55 km; 1h), Gubbio (85 km; 1h 25'), Assisi (80 km; 1h 20'), Orvieto (75 km; 1h 15'), Siena (100 km; 1h 35'), Spoleto (115 km; 1h 45'), Florence (140 km; 2h), Rome (190 km; 2h 15'), Bologna (210 km; 2h 30')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (55 km; 55'), Firenze A. Vespucci (140 km; 1h 55'), Roma Ciampino (190 km; 2h 15'), Roma Fiumicino (210 km; 2h 25'), Pisa G. Galilei (205 km; 2h 30'), Bologna G. Marconi (210 km; 2h 30'), Ancona R. Sanzio (185 km; 2h 30')

## VILLA CASTIGLIONE

Immerso nella quiete della **campagna umbra**, a breve distanza dal **Lago Trasimeno**, questo splendido **casale** in pietra offre ambienti generosi, architettura rustica e un contesto naturale di grande fascino. La proprietà si sviluppa su due livelli per una superficie complessiva di circa 566 m<sup>2</sup>, con spazi interni ben articolati e caratteristiche che la rendono ideale sia come residenza privata di prestigio sia come struttura ricettiva.

L'ingresso principale si apre su un magnifico **portico di circa 96 m<sup>2</sup>**, che introduce al piano terra, dove trovano spazio un luminoso ingresso con sala da pranzo, due cucine attrezzate con dispensa e forno a legna e un ampio salone triplo impreziosito da un grande camino in pietra. Completano il livello due bagni di servizio e una camera matrimoniale con bagno en-suite.

Due scale conducono al piano superiore, caratterizzato da ambienti accoglienti e ben distinti. La prima, situata in prossimità della sala da pranzo, porta a un salotto soppalcato collegato a una camera con bagno privato. La seconda, interamente realizzata in legno e collocata nel salone principale, conduce a un luminoso soggiorno con affacci panoramici sul paesaggio circostante. Da qui, un disimpegno introduce alla zona notte, che comprende sei camere da letto, due con bagno en-suite e quattro con bagno adiacente, oltre a un pratico ripostiglio.

All'esterno, la proprietà è circondata da un **parco privato di circa 8.900 m<sup>2</sup>**, curato nei dettagli e dotato di impianto di illuminazione e irrigazione. Il giardino ospita una **piscina 15 x 6 m**, riscaldabile, ideale per godere degli spazi esterni durante la bella stagione, mentre un **oliveto con circa 100 piante** completa il carattere autentico della tenuta.

## STATO E FINITURE

Il casale è stato oggetto di una prima ristrutturazione a partire dal 1983 e di successivi interventi di manutenzione e ammodernamento, l'ultimo dei quali, nel 2020, ha interessato gli impianti elettrico e fognario. La proprietà si presenta in ottimo stato di manutenzione e conserva elementi tipici dell'architettura rurale tradizionale, tra cui pavimenti in cotto, infissi in legno e solai con travi e piastrelle a vista. Le facciate esterne sono intonacate.

La proprietà dispone di tutte le utenze necessarie. L'approvvigionamento idrico è garantito dall'**acquedotto comunale**, mentre l'acqua per l'irrigazione proviene dal laghetto sottostante. Il riscaldamento è autonomo, alimentato a GPL, ed è presente un impianto di **aria condizionata**.

## POTENZIALITÀ E UTILIZZO

Grazie alle dimensioni generose, alla distribuzione degli ambienti e alla posizione strategica vicino al **Lago Trasimeno**, questo casale rappresenta una soluzione ideale come **residenza privata di prestigio** o come **struttura ricettiva**. La vicinanza a rinomate località umbre e toscane consente di raggiungere facilmente borghi storici, città d'arte e alcune delle destinazioni più suggestive del **Centro Italia**, rendendo la proprietà particolarmente interessante anche per un progetto di ospitalità di charme.









































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)