Rif. 3I49 – **VISTA SU ASSISI** www.romolini.com/it/3149

# CASALE RUSTICO CON VISTA SU ASSISI IN VENDITA IN UMBRIA

**Assisi** – **Perugia** – **Regione**



| **Superficie** | **Camere** | **Bagni** |
|---|---|---|
| 397 m² | 4 | 5 |

**Terreno totale**
2,6 ha

Nel cuore più autentico dell'Umbria, ai piedi di Assisi, in posizione panoramica, dominante e facilmente accessibile, casale di prestigio con annesso, terreno privato e splendida vista sulla città di Assisi. Immersa nella quiete della campagna umbra, la proprietà gode di una posizione privilegiata, pianeggiante e aperta, che coniuga privacy e tranquillità con la comodità dei principali servizi e collegamenti, facilmente raggiungibili.

© 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:** 3149 – VISTA SU ASSISI
**TIPOLOGIA:** casale
**CONDIZIONE:** in ristrutturazione
**POSIZIONE:** pianeggiante, panoramica
**ACCESSO:** ottimo

**SUPERFICI INTERNE:** 397 metri quadrati
**VANI:** 10
**CAMERE:** 4
**BAGNI:** 5
**ANNESSI:** tettoia

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, travi a vista, camino, giardino, vista panoramica, progetto approvato per piscina

**ESTERNI:** 2,6 ettari
**GIARDINO:** sì
**PISCINA:** progetto approvato

**ELETTRICITÀ:** già collegata
**ACQUA:** rete idrica comunale
**TELEFONO:** già collegato
**ADSL:** sì
**GAS:** gas naturale
**RISCALDAMENTO:** radiatori

# CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (4km; 5'), Assisi (7km; 10'), Perugia (20km; 25'), Foligno (25km; 30'), Deruta (28km; 25'), Bastardo (33km; 40'), Trevi (35km; 30'), Gualdo Tadino (39km; 40'), Umbertide (40km; 30'), Nocera Umbra (40km; 35'), Montefalco (42km; 40'), Spoleto (50km; 40'), Norcia (85km; 1h 10'), Terni (90km; 1h 5')

# AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (10km; 10'), Ancona R. Sanzio (110km; 1h 20'), Roma Ciampino (194km; 2h 30'), Firenze A. Vespucci (185km; 2h 10'), Roma Fiumicino (208km; 2h 20'), Pisa G. Galilei (245km; 2h 50'), Bologna G. Marconi (257km; 3h 10')

© 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

# VISTA SU ASSISI

Nel cuore più autentico dell'**Umbria**, ai piedi di **Assisi**, in posizione panoramica, dominante e facilmente accessibile, **casale di prestigio con annesso, terreno privato e splendida vista sulla città di Assisi**. Immersa nella quiete della campagna umbra, la proprietà gode di una posizione privilegiata, pianeggiante e aperta, che coniuga privacy e tranquillità con la comodità dei principali servizi e collegamenti, facilmente raggiungibili.

La proprietà comprende un casale principale e un annesso, circondati da circa **2,6 ettari di terreno privato**, che assicurano riservatezza e un piacevole contatto con la natura. Il casale è stato oggetto di una **ristrutturazione integrale di alto livello**, eseguita con materiali di pregio, grande attenzione ai dettagli e tecnologie all'avanguardia. L'immobile si presenta completamente ristrutturato e offre la possibilità di personalizzare le finiture e alcuni ambienti secondo il proprio gusto, dando vita a una residenza esclusiva e su misura.

Il casale si sviluppa su tre livelli ed è composto, al piano terra, da soggiorno, sala da pranzo, cucina, lavanderia, due bagni, cantina, due fondi e locale tecnico. Il primo piano ospita un disimpegno e due camere da letto con bagno en suite, mentre al secondo piano si trova una terza camera con bagno privato.

Un ulteriore elemento di interesse è rappresentato dalla **possibilità di ampliamento di ulteriori 100 m²**, oltre alla presenza di un **progetto già approvato per la realizzazione di una bio-piscina**, che consentirebbe di arricchire gli spazi esterni e valorizzare ulteriormente il contesto paesaggistico. Particolare attenzione è stata dedicata alla sostenibilità e all'efficienza energetica: la proprietà dispone infatti di **due pozzi privati e di una pergola fotovoltaica da 30 kW**, oltre a impianti tecnologici di ultima generazione per il riscaldamento e il raffrescamento a pavimento e per irraggiamento, progettati per garantire elevati livelli di comfort abitativo durante tutto l'anno.

Di fronte al casale si trova l'annesso, dotato di **due forni**, ideali per la preparazione delle specialità della tradizione gastronomica umbra e per creare un piacevole spazio conviviale dedicato alla vita all'aperto.

© 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

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


ROMOLINI®
IMMOBILIARE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE


ROMOLINI
IMMOBILIARE