

Rif. 787 – **VILLETTA SANSEPOLCRO**

www.romolini.com/it/787

CASA IN PIETRA CON GIARDINO E VISTA SUL LAGO IN VENDITA A SANSEPOLCRO, TOSCANA

Sansepolcro – Arezzo – Toscana

VEDI SUL SITO



Superficie
250 mq

Camere
3 (fino a 4)

Bagni
2

Terreno totale
4.700 mq

In una posizione collinare privilegiata, a soli 5 km dal cuore del centro storico di Sansepolcro, si casale in pietra in vendita. L'edificio (circa 250 mq), ben armonizzato con il paesaggio circostante, regala una vista panoramica che si estende fino al lago di Montedoglio, immergendovi in un contesto di assoluta tranquillità e bellezza naturale. Un appezzamento di terra di 4.700 mq completa la proprietà.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 787 – VILLETTA SANSEPOLCRO

TIPOLOGIA: casa in pietra

CONDIZIONE: abitabile

POSIZIONE: collinare

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 250 metri quadrati

VANI: 11

CAMERE: 3 (fino a 4)

BAGNI: 2

ANNESSI: no

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto, camini, infissi con doppio vetro, giardino, orto

ESTERNI: 4.700 metri quadrati

GIARDINO: sì

PISCINA: no

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: possibile

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori + camini

CITTÀ PIÙ VICINE

Sansepolcro (8km; 10'), Anghiari (17km; 20'), Arezzo (44km; 45'), Cortona (57km; 1h), Gubbio (70km; 1h), Perugia (76km; 1h), Assisi (88km; 1h 10'), Montepulciano (92km; 1h 25'), Pienza (98km; 1h 30'), Siena (109km; 1h 40'), Montalcino (112km; 1h 55'), Todi (116km; 1h 25'), Firenze (123km; 1h 35'), San Gimignano (162km; 2h)

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (76km; 1h), Firenze A, Vespucci (132km; 1h 25'), Bologna G. Marconi (175km; 1h 55'), Roma Ciampino (255km; 2h 40'), Roma Fiumicino (275km; 2h 40')

VILLETTA SANSEPOLCRO

In una **posizione collinare** privilegiata, a soli 5 km dal cuore del centro storico di **Sansepolcro**, si **casale in pietra** in vendita. L'edificio (circa 250 mq), ben armonizzato con il paesaggio circostante, regala una vista panoramica che si estende fino al **lago di Montedoglio**, immergendovi in un contesto di assoluta tranquillità e bellezza naturale. Un appezzamento di terra di 4.700 mq completa la proprietà.

I servizi sono disponibili nel vicino paese di Sansepolcro (circa 10' in auto) e la posizione al confine tra **Toscana** e **Umbria** assicura rapido accesso a molti dei centri più noti delle due regioni (Arezzo, Cortona, Gubbio, Perugia, Siena, Firenze...).

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il **casale** (250 mq) è disposto su due livelli, ognuno pensato per offrire ambienti ampi e funzionali:

- **Piano terra:** cucina tradizionale, saletta (ideale come camera), cantina con accesso esterno, perfetta per conservare vini e prodotti tipici, locale tecnico, bagno di servizio e ampio garage per il ricovero di veicoli o attrezzature;
- **Piano primo:** ingresso che conduce a una sala da pranzo arricchita da un elegante camino, tre camere di grandi dimensioni (ideali per accogliere la famiglia o gli ospiti), una seconda cucina funzionale, un luminoso salotto e un bagno ben rifinito;

Costruito in autentica pietra toscana, il casale presenta travi a vista che ne esaltano il fascino rustico. Due camini, perfetti per riscaldare gli ambienti, creano un'atmosfera accogliente. Nel 2024 sono stati installati infissi moderni in PVC effetto legno, con vetrocamera in argon e zanzariere, che garantiscono isolamento termico ed efficienza energetica. Nel 2025 è stata invece sostituita la caldaia con una di ultima generazione (marca *Termorossi*).

ESTERNI

Circondato da oltre **4.700 mq di terreno terrazzato**, il casale offre molte possibilità per realizzare un bel giardino, un orto biologico o una piccola area coltivabile a frutteto. La disposizione del terreno, con i suoi gradoni naturali, aggiunge un tocco unico al paesaggio e garantisce privacy e possibilità di ricreare angoli relax.

USO E POTENZIALITÀ

A breve distanza dal centro di Sansepolcro, questa proprietà permette di vivere in una zona di rara bellezza, nota per il suo ricco patrimonio storico e culturale. Il centro storico offre tutti i servizi essenziali, oltre a un'atmosfera suggestiva con le sue mura antiche, i musei e le chiese. Nei dintorni, la campagna rigogliosa invita a escursioni, passeggiate e momenti di relax all'aperto. Questo casale rappresenta la scelta ideale per chi cerca una residenza principale immersa nella natura, una seconda casa per le vacanze o un investimento in una zona turistica ambita.



























ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4
52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

www.romolini.com

info@romolini.com