

Questa scheda fa riferimento alla pagina: [www.viadeicolli.com/html/scheda.php?rif=s517](http://www.viadeicolli.com/html/scheda.php?rif=s517)

**Codice** s517 - **Tipologia** Casale o rustico ristrutturato - **Zona** Alta Valle del Tevere

**Località** Città di Castello - **Provincia** PG

**Prezzo** € 995.000

**Dimensioni abitazione** m<sup>2</sup> 583 - **Dimensioni terreno** m<sup>2</sup> 15000

**Condizioni** F, 227,8 kWh/ mq Annuo

**Stato impianti** A norma - **Strada d'accesso** Strada Bianca

### **LA TERRAZZA SUL NICCONE - Casale in vendita a Città di Castello , Perugia.**

Casolare in pietra ristrutturato a pochi passi dal confine toscano di Cortona in una posizione da cui si gode del bellissimo e suggestivo panorama che offre la valle del Niccone. Il Casale ha 7 bagni e 6 camere da letto per un totale di 580 mq. E' presente una splendida piscina anch'essa molto panoramica da 12x6 mt contornata da un uliveto ed una vigna per un totale di 1,5 ha.

La ristrutturazione è stata eseguita utilizzando esclusivamente materiali di recupero. Ottimo il livello di finiture. La proprietà si presta ad essere sia prima o seconda casa e una piccola struttura ricettiva.

#### **Ubicazione**

“La terrazza sul Niccone” si trova in Umbria nel comune di Città di Castello a pochissimi metri di distanza dal comune toscano di Cortona. Per raggiungere la proprietà si possono percorrere 3 strade, due provenienti dalla Valle del Niccone ed una da San Leo Bastia. Ogni strada di accesso ha più o meno la stessa durata, circa 10 minuti dal paese, ma tutte presentano dei tratti di strada bianca da 1 a 3 km.

Il panorama che si vede dalla proprietà è idilliaco e caratteristico, prevalentemente composto da colline boschive incontaminate e campi coltivati nella vallata. La proprietà è circondata da uliveti e vigneti, in perfetto stato di manutenzione, che rendono il contesto della proprietà ancora più suggestivo. I paesi più vicini sono: San Leo Bastia (10 minuti), Mercatale (15minuti), Umbertide (20minuti), Cortona (20minuti), Città di castello (30 minuti), Lago Trasimeno (30minuti) Castiglion Fiorentino (30 minuti), Perugia (45 minuti), Arezzo (50 minuti), Firenze (1:30 minuti), Roma (2,30 ore).

#### **Descrizione**

“La terrazza sul Niccone” è un'affascinante antico casale in pietra, la cui originale struttura ha subito varie modifiche e ampliamenti nel corso degli anni. Questo continuo evolversi della struttura è visibile sia esternamente che internamente, ciò ha dato all'immobile un piacevole movimento rendendolo originale ed unico.

La ristrutturazione del complesso abitativo è stata fatta a regola d'arte nei primi anni 2000. La proprietà oltre

che essere una confortevole abitazione, è attualmente un piccolo B&B.

Il casale al suo interno è così disposto: al piano terra troviamo un ingresso, dal quale si può accedere ad una sala ampia, ad una camera da letto con camino, ad un bagno, alla zona giorno con loggia dove colpisce la grande finestra ad arco con vista panoramica ed a seguire una taverna con cucina. Dal soggiorno del piano terra si accede tramite una scala in legno sia al piano terra sotto strada che al piano primo. Nel piano terra sotto strada troviamo una cucina, una grande sala da pranzo e soggiorno, un bagno di servizio e camera da letto con bagno en-suite. Nel soggiorno risalta un imponente antico camino in pietra, rappresentante lo stemma di un'importante famiglia nobile della zona. In questo piano vi è un secondo accesso tramite una porta finestra che rende molto agevole il legame con la zona esterna. Un lastricato con una veranda in legno contornata da piante e fiori dove attualmente vi è la zona pranzo esterna. A questo livello si trova anche una taverna adibita a rimessa attrezzi e cantina. A piano primo troviamo anche tre ampie camere da letto, una lavanderia ed un bagno.

Collegato al blocco principale tramite la corte esterna pavimentata vi è un annesso in pietra su due livelli. Il piano sotto strada vi è un locale multiuso con bagno, mentre al piano terra si trova un altro spazio della stessa grandezza utilizzato come ulteriore camera. Tutto il parco della casa è molto ben curato e comprende piante e fiori ornamentali. La piscina è (12x6) con pavimentazione in pietra. Il terreno che la circonda è di circa 1,5 ettari. La proprietà possiede un uliveto di circa 170 alberi che producono circa 100 kg di olio ed un vigneto che produce 300 lt di vino rosso e 150 lt di vino bianco.

Superficie utile:(470mq)

Vani:(24mq)

Bagni:(7mq)

Camere:(6mq)

### **Stato e finiture**

Il casale è stato oggetto di un ottimo restauro, sono stati riutilizzati i materiali originali recuperati in loco integrandoli con altri di recupero. I pavimenti sono in cotto lavorato a mano come le piastrelle. Le travi ed i travetti sono anche essi originali o di recupero. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e le porte interne di legno massello di colore chiaro.

### **Servizi e utenze**

L'impiantistica è funzionante e rispondente alle norme attuali. Il casolare dispone di tutte le utenze.

L'impianto di riscaldamento è a GPL.

L'impianto idrico è alimentato da pozzo. L'impianto elettrico è a norma. Internet già disponibile. TV satellitare disponibile.

### **Situazione urbanistica e catastale**

Categorie Catastali A/7; situazione urbanistica regolare Classe energetica F F,227,8 kw/h mq anno

**Dati proprietà e vincoli** L'immobile è intestato a persone fisiche.

### **Utilizzi e potenzialità**

Ottima occasione per chi si vuole godere l'Italia in relax vivendo tra la magnifica natura Umbro- Toscana con la possibilità di condividere questo spazio ottenendo anche un reddito con affitti stagionali.

**Responsabilità**

Tutti i dettagli e i dati tecnici indicati nelle descrizioni pubblicate sono stati forniti in buona fede in seguito a sopralluogo e sulla base della documentazione disponibile. Non ci assumiamo alcuna responsabilità per eventuali inesattezze.