



## [ ANTICO CASALE ]

San Donato, Arezzo, AR, Italia

Rif. 2022035

Nelle bellissime montagne dell'Appennino Toscano, al confine tra Marche ed Emilia-Romagna, vi proponiamo un antico casale suddiviso in due appartamenti e con più annessi.

Le origini della proprietà risalgono intorno al 1800 ed è stata ampliata negli anni successivi, in particolare nel 2017.

La casa è situata in una piccola frazione, a circa due chilometri da Sestino, sul passo di Petrella (ca. 650 metri slm).

Una torre dell'Impero Romano domina e conferisce al borgo (tre case, la torre e una chiesa) un'atmosfera particolare.

L'immobile è composto da un appartamento al piano terra e al primo piano e un secondo appartamento al secondo piano.

L'appartamento al piano terra e primo piano è così organizzato:

Ex stalla, ora adibita a soggiorno con ampie porte apribili sul giardino a sud, un annesso con cucina abitabile e camino, due camere e un bagno, collegati da un androne.

Un ulteriore accesso è dal giardino sul retro della casa.

Appartamento al secondo piano:

Ingresso indipendente dal giardino.

Internamente troviamo due camere da letto, una cucina abitabile e un bagno, collegati da un ingresso.

In più c'è un piccolo ambiente adibito a ripostiglio con caldaia.

All'interno della proprietà si trova anche una stalla molto antica composta da due ambienti più piccoli (un

tempo usati per i maiali) e uno spazio più grande utilizzato come rimessa per gli attrezzi. Questo edificio indipendente potrebbe essere trasformato in un piccolo appartamento.

Sono presenti due ampi locali ad uso magazzino (cantine); la caldaia del primo piano è situata in una delle cantine.

Il fabbricato antistante la proprietà è costituito da un garage e da un portico con un antico (funzionante) forno per pizza.

Il giardino privato (orientamento Ovest-Est-Nord) è suddiviso in due terrazze (su due livelli), una terrazza affacciata sulle montagne con vista panoramica (vedi foto), l'altra terrazza è dominata dalla piscina.

Sotto uno dei terrazzi si trova un ampio locale che può essere utilizzato come secondo garage.

La proprietà è circondata da un terreno che è per lo più boschivo.

Il venditore abitava nella casa tutto l'anno e il riscaldamento in inverno è adeguato tramite stufe a legna.

Le condizioni abitative sono buone e permettono l'utilizzo immediato sia per una residenza permanente che come casa di vacanza e può essere facilmente affittata.

La proprietà ha tutte le possibilità per essere destinata ad un attività turistico ricettiva.

Parzialmente arredato.

Nell'ambiente ci sono ottime possibilità per passeggiate e godersi la natura, proprio dietro casa parte un sentiero escursionistico per il Sasso Simone e Simoncello.

**CITTA' NELLE VICINANZE:**

Urbania (30 km; 30 min), Piobbico (43km; 50'), Badia Tedalda (19 km; 26 min), Rimini (66km; 1h 27'), Anghiari (54 km;1h), Sansepolcro (46 km; 58'), Arezzo (80 km; 1h 40'), Cortona (96 km; 2h), Perugia (115 km; 1h 50')

**DISTANZA DAGLI AEROPORTI:**

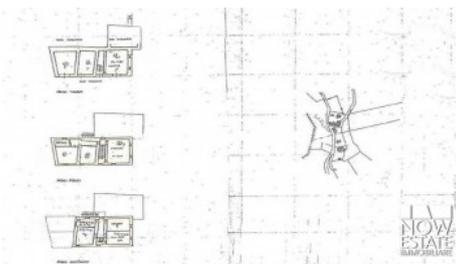
Rimini Federico Fellini (69km; 1h 26'), Forli' Ridolfi (85km; 1h 30'), Perugia San Francesco (114km; 1h 46'), Firenze Vespucci (175km; 2h 43'), Bologna Marconi (161km; 2h 17'), Pisa Galilei (236km; 3h 26'), Roma Ciampino (296 km; 3h 52'), Roma Fiumicino (310 km; 3h 50')

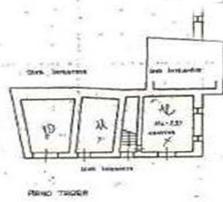
**€ 210.000**

## Caratteristiche

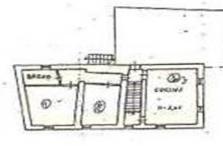
<b>Ci. Energetica</b>		<b>Tipo di proprietà</b>	rustico-casale
<b>Tipo di Offerta</b>	vendita	<b>Codice Rif</b>	
<b>Città</b>		<b>Indirizzo</b>	San Donato, Arezzo, AR, Italia
<b>Provincia</b>	Arezzo	<b>Regione</b>	Toscana
<b>Metri Quadri</b>	220	<b>Vani</b>	9
<b>Camere da letto</b>	4	<b>Bagni</b>	2
<b>Piani</b>	3	<b>Anno di costruzione</b>	1800
<b>Stato Arredi</b>	parzialmente-arredato	<b>Impianto</b>	



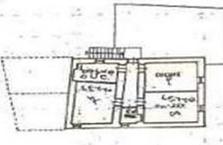




Piano 1° piano



Piano 2° piano



Piano 3° piano

