



UMBRIA REAL ESTATE

S I N C E 2 0 0 2

## VILLA IN CETONA



Ref: 813

Toscana - Siena - Cetona

PREZZO: 425.000,00

Umbria Real Estate

Via Umberto I, 46 - Marsciano

[www.umbriarealestate.com](http://www.umbriarealestate.com) - [info@umbriarealestate.com](mailto:info@umbriarealestate.com)

## INFORMAZIONI GENERALI

Superficie: 130.00 Mq

Camere da letto: 3

Bagni: 2

Piscina: No

Terreno: 0 ha

Situato nella splendida campagna toscana, questo casale in vendita rappresenta una vera oasi di tranquillità e autenticità. Immerso nelle incantevoli colline di Cetona, offre panorami mozzafiato su vigneti, oliveti e boschi di querce. La proprietà è stata recentemente ristrutturata con grande cura, mantenendo intatte le caratteristiche rustiche del casale e utilizzando materiali tipici della zona. L'edificio è dotato di tutte le moderne infrastrutture anti-sismiche, garantendo sicurezza e comfort. All'interno, il casale si sviluppa su due livelli e offre un totale di 90 mq di spazio abitativo. Il piano terra ospita un appartamento con ingresso indipendente, composto da un accogliente soggiorno con angolo cottura e camino, due camere da letto e un bagno. Al primo piano si trova un altro appartamento con ingresso separato, che comprende un luminoso soggiorno con angolo cottura e camino, una camera da letto e un bagno. Il piano seminterrato ospita due locali di sgombero, collegati al piano superiore da una scala a chiocciola. Esternamente, il casale si presenta con una facciata in pietra faccia vista e un tetto perfettamente isolato con copertura in coppi antichi. I pavimenti sono in cotto fatto a mano e gli infissi in legno conferiscono un'atmosfera calda e accogliente. La proprietà è circondata da un ampio cortile/parco, con posti auto coperti, una piscina panoramica di 12x6 metri e spazi di stoccaggio. Il terreno circostante si estende su 2,8 ettari e comprende anche boschi e terreni coltivabili. Gli esterni sono stati organizzati con cura, creando diverse aree verdi, un ingresso con cancello automatico e un'area pavimentata per agevolare le manovre auto. La zona inferiore del parco è stata suddivisa in terrazzamenti panoramici realizzati con micro-pali in cemento. La piscina, realizzata in cemento armato e rivestita con un telo, è dotata di locali tecnici e vani di sgombero nel piano interrato. L'intera area è recintata per garantire la privacy e la sicurezza. La posizione della proprietà offre una perfetta combinazione tra tranquillità rurale e comodità urbana. I principali servizi sono raggiungibili in soli 6 km, mentre città e borghi medievali come Sarteano, Città della Pieve e San Casciano dei Bagni sono facilmente accessibili. Inoltre, importanti città come Perugia, Firenze e Roma sono a breve distanza in auto. Questa proprietà offre molteplici possibilità di utilizzo, sia come residenza principale per coloro che desiderano immergersi nella bellezza della campagna toscana, sia come casa vacanza o per affitti turistici. La sua posizione strategica, gli interni accoglienti e gli esterni suggestivi la rendono un'opportunità unica sul mercato immobiliare.