Coldwell Banker Prime Properties
C.so D'Augusto, 197 - 199 - 47921 Rimini
P.IVA e C.F.: 04545900401
Tel.: 05411524449

Rustico/Casale/Corte in Vendita a Rocca San Casciano

Via Berleta, Forlì-Cesena, FC

890.000€



Informazioni di contatto



Coldwell Banker Prime Properties

Eleonora Ciucci

Mobile: 3933621174
Email: eleonora.ciucci@cbitaly.it

Descrizione

Dove la Toscana incontra la Romagna, nasce una dimora che ridefinisce il concetto di vivere nella natura.

Proponiamo in vendita esclusivo casale in pietra, in una posizione collinare dominante con una splendida vista sulla vallata e sulle colline circostanti, immerso nella quiete, a pochi minuti dal centro di Portico di Romagna e ai confini del parco Nazionale delle foreste Casentinesi.

Eleganza autentica, comfort contemporaneo
Ogni ambiente racconta il perfetto equilibrio tra tradizione e innovazione.
Il casale è stato oggetto di una completa e accurata ristrutturazione conservativa, realizzata con materiali di pregio e grande attenzione ai dettagli architettonici originali.
Le antiche pietre, le travi in legno a vista, i soffitti con tavelle in cotto e gli storici gradini recuperati dalla costruzione originaria convivono armoniosamente con impianti tecnologicamente avanzati, offrendo il massimo comfort abitativo.
La proprietà ha raggiunto la **Classe Energetica A**, grazie a un importante intervento di efficientamento che comprende:

- impianto fotovoltaico con batterie di accumulo da 20 kW;
- pompa di calore per climatizzazione e riscaldamento;
- moderna caldaia a pellet.

Una dimora dal fascino senza tempo, pensata anche per il futuro.

Interni raffinati e accoglienti
L'ingresso introduce in una zona giorno ampia e luminosa, dove il soggiorno con camino dialoga naturalmente con la sala da pranzo.
La cucina, realizzata in muratura e impreziosita da una grande isola centrale e da un secondo camino, rappresenta il cuore della casa: uno spazio conviviale, elegante e funzionale.
Sempre al piano terra trovano spazio un bagno, un grande ripostiglio ricavato nel sottoscala e un ulteriore ambiente indipendente, ideale come studio professionale, atelier, sala fitness o eventuale suite per gli ospiti.
Una scenografica scala con gradini originali recuperati ci conduce al piano superiore, dove si apre un salottino che distribuisce la zona notte.
La suite padronale è un autentico appartamento privato composto da:

- camera matrimoniale di circa 40 mq con termocamino;
- elegante bagno di circa 12 mq con vasca idromassaggio doppia;
- spaziosa cabina guardaroba.

Completano il piano altre due camere matrimoniali di generose dimensioni e un secondo bagno.
Ogni ambiente è caratterizzato da una straordinaria luminosità e da un'atmosfera calda e ricercata. Il casale si completa con un garage di circa 50 mq, direttamente collegato all'abitazione

Vivere all'aperto
Gli spazi esterni sono stati progettati per offrire un'esperienza di vita immersa nella natura.
All'ingresso ci accoglie una graziosa fontana.
A ridosso della zona giorno padronale una grande area attrezzata con gazebo, barbecue, bagno di servizio. Non solo: un antico forno permette di organizzare pranzi, cene ed eventi godendo di una vista spettacolare sull'intera proprietà.
Per godere dello splendore di ogni stagione splendida piscina riscaldata di circa **11 × 5 metri**, protetta da alte siepi, un lago come oasi di pace, angolo studiati per immergersi nella vista delle colline

Una tenuta privata immersa nella natura
La proprietà si estende su circa **45.000 mq di terreno interamente recintato**, offrendo privacy assoluta e un contesto paesaggistico di rara suggestione.
Il parco comprende:
· una tartufaia naturale;
· un'area boschiva;

· alberi da frutto con impianto di irrigazione;
L’illuminazione di piscina, viali e aree verdi consente di vivere la tenuta anche nelle ore serali, creando un’atmosfera particolarmente affascinante.

Un investimento dalle infinite possibilità
Grazie alle sue caratteristiche, il casale si presta perfettamente sia come prestigiosa residenza privata sia come struttura ricettiva di alto livello.
La proprietà è ideale per:

- boutique hotel;
- relais di charme;
- agriturismo di lusso;
- location esclusiva per matrimoni ed eventi;
- ritiri benessere e yoga;
- esperienze enogastronomiche;
- attività didattiche e aziendali.

Posizione strategica e perfetta
Pur immersa nella più assoluta tranquillità, la proprietà gode di una posizione strategica:
– Firenze dista circa 80 km,
– Bologna 100 km,
– Riviera Romagnola 60 km.
In pochi minuti si raggiungono inoltre il rinomato centro termale di Castrocaro Terme e numerosi percorsi dedicati a trekking, ciclismo ed equitazione.

Dettagli

ID proprietà: CBI127-3121-571	Superficie: 483.00 m²
Locali: 8	Giardino: Privato, 2.300 sqm
Bagni: 4	Classe Energetica: A1
Camere da letto: 3	

Caratteristiche dell'immobile

- Piano: Su due livelli / 2
- Stato di Conservazione: Ottimo
- Stato Attuale: Libero al rogito
- Superficie: 483.00 m²
- Locali: 8
- Camere da letto: 3
- Bagni: 4
- Cucina: Abitabile
- Posizione: Zona agricola
- Posto Auto: Scoperto
- Box: Doppio
- Giardino: Privato, 2.300 sqm
- Camino: Si
- Cassetta di Sicurezza: Si
- Piscina: Si

Immagini



















































































