



COLDWELL BANKER
ITALY

CB Best Properties

Via Leonardo da Vinci 23 - 06024 Gubbio

P.IVA e C.F.: 03833500543

Tel.: (+39) 075 9276639

Rustico/Casale/Corte in Vendita a Umbertide – Zona: Niccione

📍 Perugia, 06019 (PG)

590.000€



Informazioni di contatto



CB Best Properties

Claudia Lucan

Telefono: +39 075 9276639

Email: claudia.lucan@cbitaly.it

Descrizione

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Nel cuore della suggestiva **Valle del Niccone**, una delle zone più esclusive e ricercate dell'Umbria, proponiamo in vendita casale in pietra immerso nella quiete della campagna.

La posizione strategica consente di vivere in un ambiente autentico e riservato, pur rimanendo a breve distanza dai principali servizi e dalle più rinomate località umbre e toscane, rendendo questa proprietà la scelta ideale sia come residenza privata sia come investimento di prestigio.

COMPOSIZIONE INTERNA

La proprietà si sviluppa su una superficie complessiva di circa **412 mq**, distribuiti su due livelli.

Il **piano terra** accoglie un ampio soggiorno impreziosito da caratteristiche pareti in pietra a vista, una cucina con accesso diretto al portico di circa **16 mq**, ideale per pranzi e cene all'aperto, due camere da letto, di cui una con bagno en-suite, un secondo spazioso bagno e un locale tecnico con accesso esterno.

Il **primo piano**, raggiungibile sia tramite una caratteristica scala esterna sia mediante collegamento interno dal soggiorno, ospita soggiorno con camino e accesso a un panoramico portico di circa **4 mq**, una seconda cucina, tre camere da letto, una lavanderia e un bagno.

La distribuzione degli spazi rende l'immobile estremamente versatile, consentendo anche una facile suddivisione in due unità abitative indipendenti.

SPAZI ESTERNI

Il casale è circondato da un curato parco privato di circa **3.800 mq**, uno spazio ideale per vivere appieno la natura, rilassarsi in totale privacy o creare piacevoli aree dedicate alla convivialità.

Completa la proprietà un annesso indipendente di circa **120 mq**, dalle molteplici potenzialità, perfetto per essere trasformato in una dependance per gli ospiti, una zona wellness con spa, oppure un'ulteriore unità abitativa. È inoltre possibile realizzare una piscina, valorizzando ulteriormente la proprietà e il suo potenziale ricettivo.

STATO E FINITURE

Il casale conserva intatto il fascino dell'architettura rurale umbra grazie al recupero di materiali originali e all'impiego di finiture tradizionali di pregio. Travi in legno di quercia, antiche pianelle in cotto, pareti in pietra a vista e camini d'epoca conferiscono agli ambienti un'atmosfera calda, autentica ed elegante.

L'immobile è in Classe Energetica A2, un importante valore aggiunto che garantisce elevata efficienza energetica e comfort abitativo. Completano la proprietà infissi e scuri in legno, perfettamente integrati con lo stile architettonico del casale.

USO E POTENZIALITÀ

Questa proprietà rappresenta una soluzione ideale come residenza privata, perfetta per chi desidera vivere immerso nella natura senza rinunciare ai comfort contemporanei.

Grazie alla generosa metratura, alla presenza dell'annesso indipendente e alla possibilità di suddividere il casale in due unità autonome, l'immobile si presta anche alla realizzazione di un'attività ricettiva di charme, di un agriturismo, di una casa vacanze o di una residenza multifamiliare, offrendo interessanti opportunità sia dal punto di vista abitativo sia come investimento immobiliare.

DISTANZE E POSIZIONI

Città

Umbertide 3 km

Lisciano Niccone 17 km

Cortona 36 km

Perugia 34 km

Arezzo 56 km
Firenze 132 km
Roma 204 km

Mare e Laghi

Lago Trasimeno- Tuoro sul Trasimeno 28 km
Mar Adriatico ? Pesaro 115 km
Mar Tirreno – Follonica 185 km

Aeroporti

Aeroporto di Perugia 35 km
Aeroporto di Rimini 129 km
Aeroporto di Firenze 145 km
Aeroporto di Pisa 210 km
Aeroporto di Roma Fiumicino 235 km

Dettagli



ID proprietà: CBI160-2597-201



Superficie: 552.00 m²



Locali: 10



Giardino: Privato, 3.830 sqm



Bagni: 4



Camere da letto: 5

Caratteristiche dell'immobile



Piano: Su due livelli / 2



Stato di Conservazione: **Ottimo**



Stato Attuale: **Libero al rogito**



Superficie: **552.00 m²**



Locali: **10**



Camere da letto: **5**



Bagni: **4**



Cucina: **Abitabile**



Posizione: **Semicentrale**



Balconi: **Presente**



Doccia: **Si**



Posto Auto: **Scoperto**



Giardino: **Privato, 3.830 sqm**



Camino: **Si**

Nelle Vicinanze



Palestre



Centri Benessere



Campi da Calcio



Complessi Sportivi



Campi da Tennis



Piste Ciclabili



Parchi Giochi



Stazione Ferroviaria



Trasporti Pubblici



Asilo



Scuole Elementari



Scuole Medie



Scuole Superiori



Bar



Uffici postali



Centri commerciali



Uffici comunali

Immagini







