



Categoria: Casale

Località: Cortona

Provincia: Arezzo

Rif: 462

Sup. Locali: 220

Prezzo: 990.000,00

Riferimento: 462

N° bagni: 3

N° Camere: 5

Casale toscano con piscina e vista panoramica su Cortona. Nel cuore della campagna toscana, in posizione panoramica tra Cortona e Foiano della Chiana, proponiamo in vendita un affascinante casale del Seicento con piscina privata, terreno e splendide viste sulle colline circostanti. La proprietà si trova in una delle aree più apprezzate della Toscana, a pochi minuti dai principali servizi, dai collegamenti stradali e autostradali e dalle località più rinomate tra la Val di Chiana, Cortona, il Lago Trasimeno e l'Umbria. Una posizione ideale per chi desidera vivere la campagna toscana senza rinunciare alla comodità di negozi, ristoranti, stazione ferroviaria e vie di comunicazione. Il casale, risalente al 1600, rappresenta una rara testimonianza dell'architettura rurale toscana tradizionale. Per oltre quattro secoli ha fatto parte di un'importante tenuta agricola e conserva ancora oggi il fascino autentico delle antiche dimore di campagna: facciate in mattoni, archi originali, pavimenti in cotto fatto a mano, soffitti alti con travi in legno a vista e dettagli architettonici di grande valore storico. La proprietà è stata ristrutturata con attenzione, rispettando l'identità originaria dell'edificio e valorizzando i materiali tipici della tradizione toscana. Il risultato è una casa accogliente, elegante e ricca di atmosfera, adatta sia come residenza privata sia come casa vacanze di prestigio in Toscana. Il casale principale si sviluppa su circa 180 mq disposti su due livelli, con ambienti luminosi, proporzionati e ben collegati tra loro. Al piano terra si trova un'ampia zona living con camino, caratterizzata da due grandi archi centrali che separano con naturale eleganza le diverse aree del soggiorno. La cucina, collegata direttamente al giardino, rende particolarmente piacevole l'utilizzo della casa durante la bella stagione, soprattutto per pranzi e cene all'aperto. Sempre al piano terra sono presenti una camera da letto e un bagno. Inoltre, una seconda camera con bagno privato en-suite dispone di ingresso indipendente dal giardino: una soluzione molto interessante per ospiti, familiari o per un eventuale utilizzo ricettivo. Al primo piano, un accogliente salottino centrale conduce a due ulteriori camere da letto e a un ampio bagno. Questo spazio centrale, oggi utilizzato come zona relax, può essere facilmente trasformato in una quinta camera, aumentando ulteriormente



---

la capacità abitativa della proprietà. A pochi metri dal casale principale si trova un annesso agricolo attualmente utilizzato come cantina e garage. Grazie alla sua posizione indipendente e alla vista panoramica, questo volume offre un'interessante possibilità di valorizzazione. Potrebbe essere trasformato in una dependance per ospiti, uno studio privato, una suite indipendente o uno spazio dedicato all'accoglienza turistica, eventualmente con grandi aperture vetrate verso il paesaggio. Questa caratteristica rende la proprietà particolarmente interessante anche per chi desidera acquistare un casale in Toscana da destinare a casa vacanze, locazione turistica di fascia alta o residenza con spazi indipendenti per ospiti. Il terreno che circonda il casale è uno degli elementi più suggestivi della proprietà. Gli spazi esterni sono ampi, riservati e ben inseriti nel paesaggio agricolo toscano, con viste aperte verso Cortona, Foiano della Chiana e le colline della Val di Chiana. Davanti alla casa si trova l'antica aia, uno spazio pianeggiante e molto godibile, ideale per realizzare una zona pranzo esterna, un portico, un pergolato o un'area lounge panoramica. È il luogo perfetto per organizzare cene con ospiti, vivere il giardino nelle diverse ore della giornata e godere pienamente della quiete della campagna. La piscina privata, di dimensioni 10 x 5 metri, è collocata in posizione leggermente distaccata rispetto alla casa, così da garantire maggiore privacy e una vista aperta sul paesaggio. Questa scelta rende l'area piscina particolarmente riservata e piacevole, sia per l'uso familiare sia per eventuali soggiorni turistici. Un ulteriore valore di questa proprietà è la possibilità di essere accompagnati dal Gruppo Manini anche dopo l'acquisto, con un servizio completo di progettazione, ristrutturazione e valorizzazione immobiliare chiavi in mano. Grazie all'esperienza maturata nel settore immobiliare, tecnico e costruttivo, il Gruppo Manini può affiancare l'acquirente nella definizione del progetto di rinnovo, nella redistribuzione degli spazi interni, nella trasformazione dell'annesso in dependance, nella realizzazione di nuove aree esterne, pergolati, zone living panoramiche e interventi di miglioramento estetico, funzionale ed energetico. Per chi desidera utilizzare il casale come residenza privata, casa vacanze o immobile da mettere a reddito, Manini può occuparsi dell'intero percorso: analisi tecnica iniziale, concept progettuale, pratiche edilizie, computi metrici, coordinamento dei lavori, selezione delle imprese, direzione tecnica e consegna finale dell'immobile rinnovato. In questo modo l'acquirente non compra soltanto un casale in Toscana, ma può contare su un unico interlocutore per trasformarlo in una dimora ancora più personale, elegante e coerente con il proprio stile di vita o con un progetto di investimento turistico di fascia alta. Questo casale con piscina vicino a Cortona è una soluzione ideale per chi cerca una proprietà autentica in Toscana, già ristrutturata e pronta da vivere, ma con ulteriori possibilità di valorizzazione. La casa si presta perfettamente a diversi utilizzi: residenza privata per vivere la campagna toscana tutto l'anno, seconda casa per vacanze e periodi di relax, immobile da mettere a reddito nel mercato degli affitti turistici di qualità, oppure dimora rappresentativa per ospitare famiglia e amici in un contesto riservato e panoramico. La vicinanza a Cortona, al Lago Trasimeno, alla Val d'Orcia, al Chianti, ad Arezzo, Siena, Perugia e Firenze rende questa proprietà particolarmente interessante anche per una clientela internazionale, alla ricerca di una casa toscana autentica, ben collegata e immersa in un paesaggio di grande fascino. Cortona è una delle località più conosciute e desiderate della Toscana. La sua posizione tra Toscana e Umbria, il patrimonio storico, la qualità della vita, gli eventi culturali, le cantine, i borghi medievali e la vicinanza a importanti percorsi turistici rendono questa zona una destinazione molto richiesta sia per vivere sia per investire nel settore immobiliare di pregio. Caratteristiche principali: Riferimento immobile: Rif. 462 Superficie commerciale: circa 220 mq Superficie calpestabile: circa 190 mq Locali: 10 Camere: 5 potenziali Bagni: 3 Piscina privata: 10 x 5 metri Annesso agricolo: utilizzabile come garage, cantina o futura dependance Vista panoramica su Cortona, Foiano della Chiana e campagna toscana Posizione comoda ai servizi e ai collegamenti principali Servizi Manini disponibili: progettazione, ristrutturazione e valorizzazione chiavi in mano Ideale per: residenza privata, casa vacanze o investimento turistico Per ricevere maggiori informazioni, fotografie aggiuntive, planimetrie o per organizzare una visita privata, contattare Manini Realty indicando il riferimento Rif. 462.

















