



Categoria: Casale

Località: Castiglione del Lago

Provincia: Perugia

Rif: 220

Sup. Locali: 1000

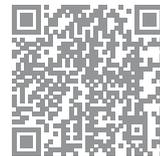
Prezzo: 850.000,00

Riferimento: 220

N° bagni: 2

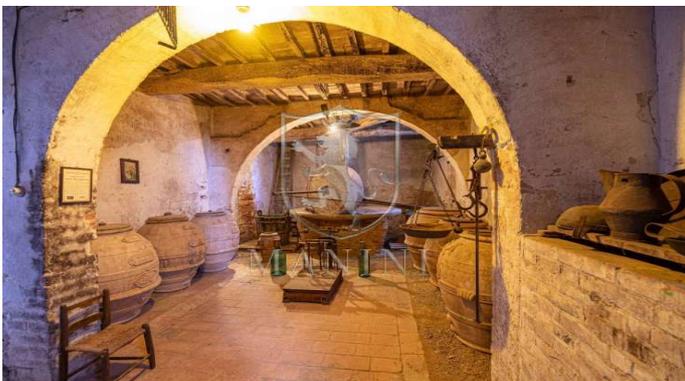
N° Camere: 12

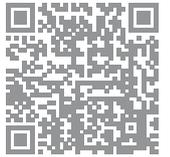
In un angolo pittoresco tra l'Umbria e la Toscana sorge una villa storica costruita alla fine del Seicento. Alla fine del Settecento fu ampliata per ospitare una famiglia numerosa e una coppia di domestici. La villa ha mantenuto la sua autenticità nel corso dei secoli, conservando gli interni e gli arredi originali che raccontano la storia della famiglia e delle epoche passate. Ogni stanza è ricca di dettagli storici, come camini in pietra, travi a vista e pavimenti in cotto antico, che contribuiscono al fascino unico della villa. Al piano terra si trova un mulino per l'olio della metà dell'Ottocento, alimentato in origine da un somarello e ancora completo di pietra e orci. Questo mulino rappresenta una testimonianza preziosa della tradizione agricola della zona, un simbolo della vita rurale che caratterizzava il territorio in quei tempi. È un luogo che conserva ancora il profumo dell'olio appena spremuto e il ricordo delle attività quotidiane legate alla terra. La villa si trova su una collina con vista su Città della Pieve, Chiusi, il Monte Amiata, il Monte Cetona, Montepulciano e Cortona, offrendo un panorama mozzafiato che spazia tra Umbria e Toscana. Le giornate serene permettono di ammirare i profili delle cittadine storiche e delle colline circostanti, rendendo la vista un autentico spettacolo naturale. È a pochi chilometri dal casello autostradale e dalla stazione di Chiusi, rendendo facilmente accessibili i principali centri urbani e garantendo un buon collegamento con il resto d'Italia. La proprietà è circondata da un parco con alberi quasi centenari: ippocastani, tigli, pini e cipressi, che conferiscono all'ambiente un'atmosfera magica e rilassante. Passeggiando nel parco si può respirare il profumo della natura e godere dell'ombra offerta da questi grandi alberi durante le calde giornate estive. Il parco è un luogo ideale per organizzare picnic, momenti di relax o semplicemente per leggere un libro all'aperto, immersi nella tranquillità della campagna. Oltre al parco, la proprietà include anche un uliveto con circa 250 piante in produzione, che aggiungono un tocco autentico alla tradizione agricola della zona e permettono la produzione di olio d'oliva di alta qualità. La casa si sviluppa su tre livelli: al pianterreno ci sono magazzini e stanze di servizio, mentre il primo e il secondo piano ospitano le camere da letto, i salotti e due cucine, una



---

per piano. Le stanze sono ampie e luminose, con finestre che si affacciano sul paesaggio circostante, permettendo alla luce naturale di entrare e creare un'atmosfera calda e accogliente. La villa dispone di quattro bagni, ben distribuiti tra i vari piani, garantendo comfort e praticità per gli ospiti e i residenti. Il tetto è stato completamente ristrutturato, ma ci sono ancora piccoli lavori da fare all'interno, soprattutto sugli impianti elettrici e idraulici, che necessitano di aggiornamenti per garantire maggiore efficienza e sicurezza. L'impianto di termosifoni, realizzato con radiatori in ghisa e tubi di rame, è ancora funzionale e permette una suddivisione in settori per ottimizzare il riscaldamento nelle diverse parti della casa. Un ascensore interno collega il pianterreno al primo e al secondo piano, offrendo un comfort aggiuntivo per spostarsi tra i livelli della villa senza dover affrontare le scale. Sopra il tetto, una torretta regala una vista panoramica straordinaria, ideale per ammirare il tramonto o semplicemente per contemplare il paesaggio in tutta la sua bellezza. Oltre alla villa principale, la proprietà comprende anche cinque annessi che si estendono per un totale di 200 mq, offrendo ulteriori spazi che possono essere utilizzati per diverse funzioni, come depositi, laboratori o persino piccole unità abitative indipendenti. Questi annessi rappresentano un'opportunità per espandere l'uso della proprietà, sia per fini residenziali che per attività commerciali, come ad esempio una struttura ricettiva di alto livello. La posizione della villa, infatti, è ideale per trasformarla in un luogo di ospitalità esclusivo, grazie alla vicinanza al Lago Trasimeno e alle principali vie di comunicazione. Di fronte alla casa si erge un albero secolare, un gelso di circa duecento anni, che con la sua folta chioma offre un'ampia zona d'ombra al giardino. Questo albero è un simbolo della storia della villa, testimone silenzioso di generazioni di famiglie che hanno vissuto qui. Il gelso, con la sua maestosità, rappresenta un elemento centrale del giardino, offrendo riparo e creando un ambiente perfetto per trascorrere momenti all'aperto, in sintonia con la natura. Durante le stagioni più calde, il gelso diventa il luogo ideale per organizzare pranzi all'aperto, godendo della frescura offerta dalle sue fronde e dell'atmosfera rilassante del giardino circostante. La villa si trova in un piccolo borgo di circa venti abitanti, offrendo una vita tranquilla e serena, ma non completamente isolata. La presenza di altri residenti e di piccoli agriturismi nelle vicinanze rende l'atmosfera conviviale e accogliente. La zona è particolarmente frequentata da turisti durante l'estate, grazie agli agriturismi e alle bellezze naturali della campagna circostante. È un luogo che offre pace e tranquillità, lontano dal caos della città, ma con tutte le comodità a portata di mano. L'intera proprietà, con la sua storia secolare, il parco, gli annessi e l'uliveto, rappresenta un'opportunità unica per chi desidera vivere immerso nella bellezza della campagna italiana, con la possibilità di sviluppare attività ricettive o agricole. La villa non è solo una residenza, ma un vero e proprio patrimonio culturale, che offre infinite possibilità di utilizzo e valorizzazione, sia come abitazione privata che come struttura aperta al pubblico.







# MANINI®

