



Categoria: Casale

Località: Sinalunga

Provincia: Siena

Rif: 308

Sup. Locali: 250

Prezzo: 650.000,00

Riferimento: 308

N° bagni: 2

N° Camere: 3

Privacy e relax nella Campagna Toscana Immerso nella meravigliosa campagna Toscana, proponiamo invendita una splendida proprietà ubicata nel Comune di Sinalunga (posizione strategica e vicinissima ai principali siti d'interesse ed alle primissime vie di comunicazione). L'immobile, finemente ristrutturato, è situato in posizione panoramica e si affaccia sul caratteristico centro storico di Lucignano "La perla della Val di Chiana". Il giardino, molto ampio e ben curato, è arricchito da verde e zone relax, e gode dei profumi e degli aromi delle piante che lo compongono. L'immobile è suddiviso in due appartamenti, uno a piano terra ed uno a piano primo e sono facilmente collegabili con l'inserimento di una scala interna. L'appartamento a piano terra è composto da: un luminoso salotto, la zona pranzo cucina, una stanza utilizzata come studio, una camera matrimoniale ed un bagno con doccia. Vi sono poi i locali tecnici ed i guardaroba oltre ad un secondo studio, ricavato dalla ristrutturazione di un annesso, che ha accesso anche dall'esterno. Durante la ristrutturazione sono state esaltate le caratteristiche tipiche Toscane, con un bellissimo pavimento in cotto e pareti in pietra e mattoni perfettamente intonate con l'arredamento. Salendo la scala esterna in cotto, raggiungiamo il portico dal quale si accede al secondo appartamento e che si affaccia sul giardino terrazzato, dove potrebbe essere realizzata una bellissima piscina a sfioro. L'appartamento del piano primo si apre sull'ampio e luminoso living con capriate e tetto in legno di castagno ed una piacevole vista sulla vallata. Percorrendo il corridoio si raggiunge la zona notte, dove troviamo il bagno finestrato con doccia, le due camere matrimoniali, una delle quali ha l'accesso diretto al portico. Anche al secondo piano la ristrutturazione è curatissima, oltre infatti al tetto a vista in legno vi è il cotto fatto a mano nella zona giorno e il parquet artigianale nella zona notte. L'immobile ha bassissimi consumi energetici e si trova in Classe Energetica B. Il tetto è infatti coibentato con fibre naturali di alto spessore e le pareti esterne sono state isolate con intonaco termico. L'impianto di riscaldamento è gestito da una caldaia a biomassa (pellet/legna). La proprietà, interamente recintata e video sorvegliata, è completa di garage, tettoia per le auto, un pozzo ed una cisterna di raccolta.

# MANINI®



---

esterna. Sono in oltrecompresi nella vendita circa 3 ettari di terreno agricolo suddiviso in seminativo, uliveto (80 piante in piena produzione) e bosco. Il tutto è facilmente raggiungibile da una tipica strada bianca toscana che si presenta in ottimo stato di conservazione. L'immobile può essere acquistato anche come azienda agricola sfruttando le agevolazioni statali. Siena 25 minuti Arezzo 25 minuti Firenze 60 minuti Perugia 50 minuti (aeroporto) Val d'Orcia 15 minuti Roma 2 ore (aeroporto) Pisa 2 ore (aeroporto)





















