



COLDWELL BANKER
IMMOBILIARE
FRG & PARTNERS

Coldwell Banker FRG & Partners
via aurelia 252/254 - 00058 Santa Marinella
P.IVA e C.F.: 14206011000
Tel.: (+39) 0766 512446

Villa in Vendita a Tarquinia – Zona: Campagna -Roccaccia

📍 Via del Boligname Gramiccia, Viterbo, 01016 (VT)

749.000€



Informazioni di contatto



Coldwell Banker FRG & Partners

COLDWELL BANKER
UFFICIO

Telefono: 0766512446
Mobile: 3447713689
Email: santamarinella@cbitaly.it

Descrizione

Immerso nella quiete autentica della Toscana, a pochi minuti dal suggestivo Borgo dell'Argento, questo casale rappresenta il perfetto equilibrio tra tradizione, innovazione e qualità costruttiva. Un luogo dove il fascino della campagna incontra una delle ristrutturazioni più complete e tecnologicamente evolute oggi disponibili sul mercato.

La proprietà si sviluppa su una superficie complessiva di circa 200 mq abitativi, distribuiti in due unità indipendenti di circa 100 mq ciascuna, oltre a un magazzino di circa 200 mq censito in categoria catastale D/7 e a un terreno di circa 2 ettari completamente frazionabile che offre ulteriori possibilità di valorizzazione. Le due abitazioni possono essere utilizzate insieme oppure mantenute completamente autonome, offrendo una flessibilità estremamente rara sul mercato. Una soluzione ideale per due nuclei familiari, per chi desidera un'abitazione principale affiancata da una dependance indipendente oppure per chi intende sviluppare un'attività ricettiva di livello.

Il piano terra accoglie con un ampio soggiorno impreziosito da un elegante camino rivestito in mattoni e da una doppia porta finestra che crea una naturale continuità con il portico esterno, trasformando gli spazi interni ed esterni in un unico ambiente da vivere durante ogni stagione. Completano il piano due camere matrimoniali e due bagni, di cui uno finestrato con ampia doccia dotata di piatto in resina e cristallo.

Il piano primo, completamente indipendente, è raggiungibile tramite una scala esterna che conduce direttamente al balcone d'ingresso esclusivo. Qui gli ambienti si distinguono per la straordinaria luminosità e per la vista aperta sui campi di grano della Toscana. Il soggiorno, anch'esso impreziosito dalla presenza del camino, si sviluppa accanto a un angolo cottura riservato a induzione; completano il piano due camere da letto e un bagno.

I soffitti con nuove travi in legno a vista e pianelle richiamano la tradizione dei casali della Toscana, donando carattere, calore ed eleganza agli ambienti. L'intera proprietà gode di una splendida vista aperta sulla campagna circostante, in una posizione riservata e silenziosa, a breve distanza dal Borgo dell'Argento.

L'intera proprietà è stata oggetto di una ristrutturazione integrale, dalle fondamenta alla copertura, con l'obiettivo di preservare il fascino autentico del casale e abbinarlo alle più moderne tecnologie costruttive.

Mai abitato dopo i lavori, l'immobile ha raggiunto la classe energetica A4 e offre un elevato livello di comfort grazie al riscaldamento e raffrescamento a pavimento a bassissima inerzia termica, impianto di deumidificazione canalizzato, cappotto termico, isolamento della copertura e sistema naturale anti umidità di risalita.

La dotazione tecnologica comprende due impianti fotovoltaici con batterie di accumulo, pompe di calore per riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria, oltre a due colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

Grande attenzione è stata riservata anche ai materiali: pavimentazioni interne ed esterne in cotto della Fornace di Vetriolo, infissi in legno anticato con doppio vetro e doppia apertura, scuri in legno, zanzariere, solaio in legno e pianelle in cotto e un'elegante pergola esterna che completa gli spazi dedicati alla convivialità. Per chi desidera una proprietà di dimensioni ancora più importanti, è inoltre disponibile l'acquisto separato di ulteriori 10 ettari di terreno agricolo confinanti con il casale, un'opportunità che valorizza ulteriormente il potenziale dell'intero compendio immobiliare e ne amplia le possibilità di utilizzo nel tempo.

Una proprietà pensata per chi ricerca autenticità, qualità costruttiva e una straordinaria versatilità d'utilizzo, senza rinunciare al comfort e all'efficienza di una residenza contemporanea.

Per maggiori informazioni o per prenotare una visita riservata, contattaci. Saremo lieti di accompagnarvi alla scoperta di una proprietà esclusiva che rappresenta una rara opportunità nel panorama immobiliare della Toscana.

Dettagli

 ID proprietà: CBI078-734-43807	 Superficie: 200.00 m²
 Locali: 8	 Bagni: 3
 Classe Energetica: A4	 Camere da letto: 4

Caratteristiche dell'immobile

 Stato di Conservazione: Ristrutturato	 Stato Attuale: Libero al rogito
 Superficie: 200.00 m²	 Locali: 8
 Camere da letto: 4	 Bagni: 3
 Cucina: Angolo cottura	 Balconi: Presente
 Giardino: Privato,	

Immagini













