

CAPRI
edilblu
case
S.r.l.
Agency



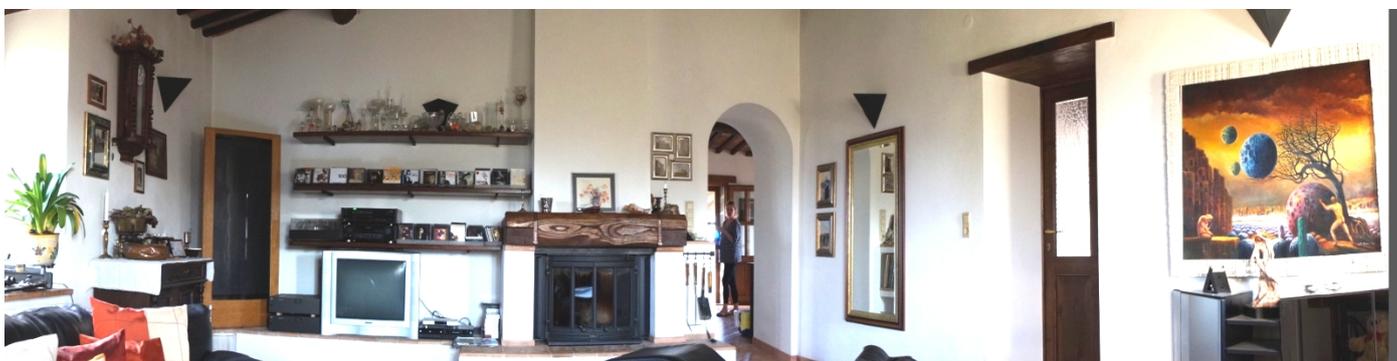
www.edilblucase.com

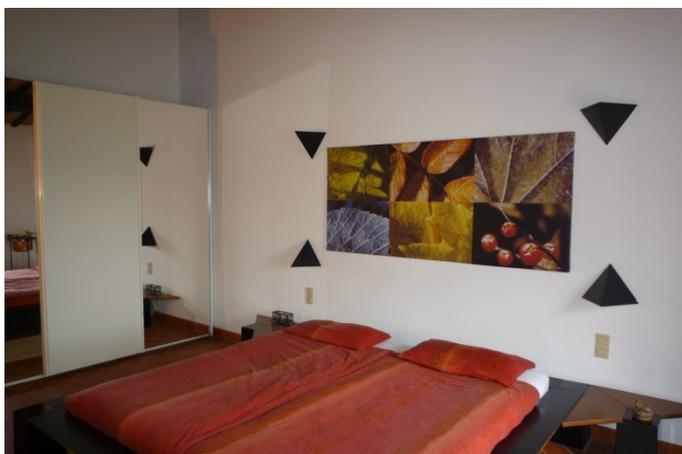




www.edilblucase.com







Breve descrizione d'Immobile:

Bassa Toscana- val d'Orcia - Radicofani - Via Francigena: Antico Podere / Casale del 17 ° secolo, accattivante, parzialmente restaurato, con una superficie utile totale di 367,50 m² e una superficie commerciale totale di 472,00 m², ca. 14.000 m² di terreno/parco, vegetazione rigogliosa, in zona tranquilla, stupenda posizione solitaria, su una piccola collina a 520 m di altitudine, con vista panoramica a 360 ° fino in Lazio e Umbria.

Descrizione Podere Casa al Maestro:

Località:

Il Podere "Casa al Maestro", una casa rurale, appartiene al comune di Radicofani, il paese con il dominante castello del famoso cavaliere "Ghino di Tacco". È ubicata vicino al triangolo dei confini della Toscana-Lazio-Umbria, lunga la antica via Francigena/ex Cassia, che collegava Roma con Firenze ed agli paesi del nord Europa. Oggi, l'ex via principale, è una strada bianca, utilizzata solo da pochi residenti e pellegrini, provenienti da tutte le parti d'Europa. Venendo da Radicofani al casale (ca.3,8 km) si percorrono strade che ci danno un senso della natura particolare, come solo la Val d'Orcia riesce a trasmettere.

È un paesaggio, plasmato da erosione e cultura contadina, con una notevole flora e fauna.

Distanze:

Sulla Via Francigena si raggiunge la proprietà da Radicofani in pochi minuti (ca.3,8 km). Luoghi storici e turistici, come Pienza, Montepulciano, Montalcino, San Casciano dei Bagni, Bagno Vignoni, ecc. si raggiunge a breve distanza di ca. 20-30 km. Le distanze ad altri città famose sono: Siena è 67 km, Perugia 75 km, Arezzo 85 km, Firenze 140 km Roma 160 km. L'Autostrada A1, uscita Chiusi / Chianciano Terme e la stazione ferroviaria di Chiusi Stazione distano circa 25 km, lago di Bolsena 34 km, Lago Trasimeno 48 km. Le spiagge del Mare Mediterraneo a Punta Ala o la penisola del Monte Argentario distano circa 80 a 100 km.

Descrizione:

L'origine dell'"Casa al Maestro" risale al diciassettesimo secolo. Nella sua storia è stata più volte ristrutturata e ampliata. È stata sempre un podere contadino e grazie alla sua posizione, lunga la Via Francigena, a volte anche una stazione di cambio cavalli per le poste medievali. In seguito, fino a 1965, è stata utilizzata esclusivamente come casa colonica. Poi era disabitata fino alla restaurazione che iniziava 1996.

Si trova in posizione collinare dominante, con un eccezionale panorama in tutti punti cardinali. In una giornata limpida c'è una vista fino a una lontananza di 80-90 km. Qui si può godere la massima privacy, relax e stare tranquillo fuori dal caos e dal rumore della città.

Per un corto vialetto, affiancato da cipressi si raggiungere l'edificio quadrato, a due piani, con forti muri ristrutturati a faccia vista, con un tetto isolato a padiglione e con una serie di aggiunte, che in precedenza erano usate come stalle e magazzini.

Il piano terra, con tutte le estensioni, dispone di undici vani con una superficie utile di ca. 240,00 m² e una superficie commerciale di 305,00 m². È costituito da vecchie stalle e magazzini, alcune con pavimenti originale in ciottoli e con quattro grandi archi pieni in mattoni. L'intero piano terra si trova nella condizione restaurata al grezzo.

Il piano superiore dispone di sei camere con una superficie utile di ca. 128 m² e una superficie commerciale di ca. 178,00 m². Si raggiunge l'appartamento tramite una scala esterna con piccola terrazza, in travertino. È composto di una spaziosa cucina abitabile arredata, con camino e stufa di legno a ghisa, un ampio soggiorno con camino "Jotul" in muratura, una camera da letto, uno studio, un piccolo corridoio, da quale si va in un ampio bagno e un ripostiglio per la cucina. Il piano superiore è completamente ristrutturato e abitabile, escluso il bagno, che è funzionante ma senza finiture.

Il riscaldamento funziona tramite stufa e camino che riscaldano tutto l'appartamento oppure per radiatori e riscaldamento in pavimento che sono installati, pronti ad attaccare ad una caldaia.

Sul terreno circondato di ca. 14.000 m², dietro la casa, si trova una piccola rovina con resti di muri di circa 57 mq. Quale potrebbero essere utilizzata per la ricostruzione di una dipendenza o annesso. Insieme con altri superficie eventualmente recuperabili, la superficie potrebbe essere aumentata fino a ca. 120 m².

Direttamente dietro questa rovina si trova un ampio recinto per cani, di ca. 200 m².

Davanti e dietro la casa si trovano anche due cisterne con circa 25 metri cubi di acqua piovana e un laghetto naturale con circa 30 metri di diametro, che vengono utilizzati per l'irrigazione.

Un piccolo boschetto formato di pini alpini e molti altri alberi e cespugli tipici (cipresso, olivo, olmo, quercia, cedro, alloro, rosmarino, oleandri ecc. oltre 400 piante e più di 30 specie) circondano la proprietà, creano un ambiente verde e offrono privacy e protezione.

Stato ed esecuzione:

Il restauro è stato realizzato con particolare attenzione alla conformità all'originale storico e all'uso di materiali originali, con lo scopo di conservare l'aspetto del vecchio edificio e tradizionale casale toscano. È realizzato in muratura a faccia vista di pietre di basalto e mattoni antichi, fatti a mano. Il tetto a padiglione è stato isolato, impermeabilizzato con guaina e ri-coperto di vecchi coppi e tegole nuovi, tradizionali.

I solai sono di solito costruiti con le travi e correnti originali di castagno e con mezzane antiche a vista. I pavimenti del primo piano sono in piastrelle di ceramica di facile manutenzione, posati diagonale, che creano, insieme con le pareti finemente intonacati e le travi in legno a vista, un'atmosfera accogliente e piacevole.

Tutte le porte interne sono di legno di castagno con vetro tradizionale, in stile toscano. La porta d'ingresso è dotata con vetri anti furto e le finestre con vetro isolato, con i telai sempre di legno di castagno.

Servizi e utenze etc.:

Tutti i congiungimenti (Corrente 220V/380V, condotta di acqua privata, TV satellitare) sono esistenti.

Il riscaldamento funziona in più modi: Tradizionale con stufa e camini di legno oppure con radiatori e riscaldamento in pavimento. Una caldaia deve essere ancora installata.

Lo scarico delle acque nere funziona via una fossa Imhoff, con successiva dispersione nel terreno. L'isolamento termico corrisponde alla classe energetica G (= più di 175 kwh/m² anno).

Utilizzi e Potenzialità:

Questa tenuta storica offre le possibilità di usufrutto più differenti. Si adatta molto bene come residenza esclusiva propria, come di casa per le vacanze generosa o anche come B&B o ristorante etc. La costruzione e la spartizione di spazi, collegati insieme attraverso grandi archi, è stato eseguito così, che l'uso è ancora liberamente determinabile. Esiste dunque ancora sufficiente spazio libero, per individualizzazioni e per procurarsi espressione alla propria creatività.

Prezzo di vendita: € 440.000

Due fondi confinanti, ogni uno con un rudere da ricostruire, sono pure in vendita. Dunque si potrebbe riunire i fondi e sviluppare un unico progetto più grande, fino a ca. 800-1000m².