



Castiglione d'Orcia – Nello splendido borgo termale di Bagni San Filippo, a meno di 50 metri dal celebre corso d'acqua calda termale balneabile, proponiamo in via del tutto esclusiva, questo splendido attico panoramico con vista sulla Val d'Orcia, avente superficie di circa 130 mq. oltre a tre terrazze, delle quali una abitabile e posto auto privato e locale lavanderia/rimessa ubicato allo stesso livello appena di fronte alla porta di ingresso all'attico stesso.

L'attico consta attualmente di ben tre camere matrimoniali, due bagni, uno splendido salone open-space con cucina a vista ed accesso all'ampio terrazzo abitabile, particolarmente panoramico perché esposto verso il verde della valle termale e del celebre Fosso Bianco, il corso di acqua termale calda che scende lungo la valle. Nello splendido salone è possibile installare anche un caminetto, dato che è già presente la predisposizione per una canna fumaria. È possibile visionare il virtual tour di questa proprietà in questo link: (<https://youtu.be/sGGdXtYETOU>) Lo stabile su cui insiste l'attico è dotato di 14 appartamenti, ma soltanto uno di essi è abitato stabilmente mentre gli altri vengono utilizzati come seconde case, data la prossimità al celebre centro termale libero, alla Val d'Orcia ed ad i suoi borghi incantati come Pienza e Radicofani che sono raggiungibili in pochi minuti di auto. Lo stabile è stato edificato nel 1997 da un costruttore di consolidata esperienza, e questo attico è dotato di un livello di rifiniture particolarmente elevato perché, data la sua panoramicità, il costruttore medesimo lo aveva riservato per il proprio uso e quello della propria famiglia. Tra l'altro oggi è acquistabile con il beneficio dell'imposta di registro modulata sulla rendita catastale e non con iva. Il borgo di Bagni san Filippo è davvero delizioso ed è dotato di ogni confort oltre che di graziosi ristoranti tipici. La proprietà è dotata anche di un proprio posto auto privato adiacente all'ingresso dell'abitazione, ma in verità è sempre possibile parcheggiare comodamente anche più auto data la presenza di ampi parcheggi condominiali. Le spese di condominio poi sono piuttosto vantaggiose, circa € 1.100 all'anno (poco meno di 100 euro al mese) ed includono anche la fornitura di acqua. Mentre il riscaldamento è termoa autonomo a metano. Non è presente l'ascensore ma l'attico è raggiungibile dal suo ingresso in appena due rampe di scale dato che lo stesso ingresso, su quel lato, è situato al piano primo. Questa proprietà, grazie alla prossimità alle Terme, ed alla sua grande panoramicità, oltre al fascino del suo ampio terrazzo abitabile, dove è possibile ad esempio mangiare con vista sul verde e sulla Val d'Orcia, rappresenta la soluzione ideale per essere messo a reddito con sicuro successo nel circuito delle locazioni turistiche brevi, un mercato in continua espansione grazie al fascino della Val d'Orcia e dello splendore di questo incantevole e tranquillo borgo termale. Divine Tuscany & Finest Properties è un'agenzia immobiliare numero uno in Toscana: specializzata nella vendita di casali e proprietà all'interno dei centri storici. Proponiamo esclusivamente proprietà accuratamente selezionate. All'interno dei nostri servizi integrati, vi offriamo la possibilità di ristrutturare o rammodernare la vostra nuova proprietà in Italia tramite azienda di ristrutturazioni specializzata, con esperienza ventennale nella ristrutturazione sia di casali di pregio, sia proprietà situate all'interno dei centri storici. Grazie ai nostri designer possiamo anche fornirvi soluzioni "chiavi in mano" che comprendono anche l'arredo della vostra nuova casa. RIF A864 IMPORTANTE: VI SEGUIREMO CON LA MASSIMA CURA ED ATTENZIONE ANCHE DOPO LA VENDITA, PERCHÉ AVRETE UNA GRANDE NECESSITÀ DI ESSERE ASSISTITI IN TUTTE LE INCOMBENZE BUCROCRATICHE LEGATE ALL'ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ: DALLE VOLTURE DELLE UTENZE AGLI AMBITI GIURIDICI, FINO A SODDISFARE OGNI VOSTRA PIÙ PARTICOLARE RICHIESTA. NON ACQUISTATE PROPRIETÀ IN TOSCANA DA AGENZIE LONTANE DAL LUOGO IN CUI È SITUATO L'IMMOBILE DI VOSTRO INTERESSE PERCHÉ NON POTRANNO SEGUIRVI NEL POST-

#### BASE INFORMATION:

Letti : 3  
Bagno : 2

#### LAND INFORMATION:

Metri : 130  
quadrati

#### BUILDING INFORMATION:

Numero di piani : 1

#### COMODITÀ:

**Servizi generali:** Acqua calda con caldaia elettrica,  
**Risparmio energetico:** Caldaia a gas,  
**Caratteristiche esterne:** Panorama,

VENDITA COSÌ COME INVECE SIAMO SOLITI FARE NOI CHE OPERIAMO DA ANNI QUOTIDIANAMENTE SUL TERRITORIO DOVE SIAMO NATI. RICORDATE CHE UNO DEI MOMENTI IN CUI AVRETE MAGGIORE BISOGNO DELL' AGENZIA IMMOBILIARE È PROPRIO QUELLO CHE INIZIA DOPO LA VENDITA. E NOI, ANCHE IN QUESTO, POSSIAMO DIMOSTRARE DI VOLER ESSERE I MIGLIORI. VORREI FORMULARE A TUTTI GLI AMICI STRANIERI CHE LEGGONO QUESTO ANNUNCIO UNA SEMPLICE DOMANDA: SE DESIDERASTE ACQUISTARE LA MIGLIORE TRA LE BISTECCHIE FIORENTINE E SOPRATTUTTO CONOSCERNE INTIMAMENTE OGNI PARTICOLARE E SEGRETO, ANDRESTE AD ACQUISTARLA, DAL MACELLAIO DARIO CECCHINI A PANZANO IN CHIANTI O DA GREAT BURGER ALL' INCROCIO TRA REGENT STREET ED OXFORD STREET A LONDRA? LA RISPOSTA È PIUTTOSTO OVVIA. SE DESIDERATE GARANZIA CERTA DI CONOSCERE OGNI AMBITO DELLA PROPRIETÀ CHE STATE ACQUISTANDO E VOLETE AVERE LA TRANQUILLITÀ DI AVER VALUTATO OGNI ASPETTO DELLA STESSA, DEL CONTESTO DOVE È UBICATA E DEGLI EQUILIBRI LEGALI CHE LO REGOLANO, SIAMO DA DIECI ANNI A VOSTRA DISPOSIZIONE CON COMPETENZA E PASSIONE NEGLI SCORCI PIÙ VERI DELLA TOSCANA E DECINE DI NOSTRI CLIENTI AMERICANI, INGLESI, RUSSI, FRANCESI O DI TANTE ALTRE NAZIONALITÀ, POTRANNO TESTIMONIARVI DIRETTAMENTE LA LORO ESPERIENZA PRESSO DI NOI. Pier Paolo Giglioni CEO gruppo immobiliare DIVINE TUSCANY luxury & finest properties