



A 20 minuti da Montepulciano, immersa nel verde degli uliveti, nella splendida campagna Toscana, a pochi minuti a piedi da un delizioso borgo e prossimo alle principali località turistiche della zona, ed a tutti i servizi, abbiamo il piacere di proporre, in via del tutto esclusiva, questo bellissimo casale perfettamente ristrutturato con piscina, parco, uliveto e dependance. La proprietà inoltre ha il pregio di trovarsi in posizione tranquilla, riservata ed assolutamente panoramica, ma allo stesso tempo ad appena pochi minuti dalle principali vie di comunicazione.

Il casale, posto in una posizione dominante sulla sommità di una collina, ha una superficie di circa 550 metri quadrati, disposto su due livelli ed è cinto da un ampio balcone panoramico, dove lo sguardo si perde verso la vallata, i suoi uliveti e gli antichi borghi circostanti. Ogni livello è del tutto indipendente anche se attualmente collegato tramite una scala interna. Ci accompagnano all'ingresso principale degli ulivi che delimitano una caratteristica strada di accesso privata. Entrando si trova una sala hobby, dove la luminosità fa da padrona, con accesso diretto alla piscina ed al giardino. Dalla sala si accede alla deliziosa sala da pranzo ed alla cucina con camino, le finiture sono davvero di alto pregio e ricche di eleganza. Un ampio disimpegno conduce al bagno ed alla camera doppia con bagno privato; a questo livello si trovano anche la stanza lavanderia, la cantina ed il garage. Salendo al primo piano, tramite comoda scala interna, troviamo un'ampia sala con camino, una cucina abitabile, 4 camere doppie, di cui una con bagno privato, una cameretta, 2 bagni ed un ampio ripostiglio. Per quanto riguarda la dependance, che si trova di fronte alla piscina 12x6 con scala Romana, abbiamo una cucina/soggiorno, una camera doppia ed un bagno. Il casale è circondato da uno splendido panorama sulla Val di Chiana ed i 4000 metri quadrati di terreno su cui insistono circa 150 ulivi in produzione, garantiscono ampia privacy e tranquillità. Arricchiscono la struttura un'area barbecue a bordo piscina, un forno a legna e un'area relax con campo da bocce, dove poter trascorrere in allegria piacevoli momenti. Non mancano posti auto, alcuni garantiti dalla presenza di un garage ed altri dal grande spazio esterno al casale. L'immobile, grazie agli ampi spazi ed alla locazione, può essere destinato a vari utilizzi, come affitti a breve e medio termine; oppure potrebbe semplicemente diventare la residenza dei vostri sogni, per voi e per i vostri cari, suddividendo le due unità abitative già indipendenti. La proprietà è impreziosita da pavimenti in parquet e cotto, infissi in legno con doppi vetri e persiane esterne. La proprietà è stata sapientemente ristrutturata fino al 2012. L'impianto di riscaldamento è a gasolio con predisposizione per metano. Il casale è fornito dall'acquedotto comunale, ma consta anche di un pozzo artesiano che garantisce l'approvvigionamento idrico durante tutto l'anno. Un casale, quindi, dal sapore moderno ma immerso in un paesaggio che non lascia posto all'immaginazione, ogni angolo racconta infatti qualcosa sulla meravigliosa Toscana. Divine Tuscany Luxury & Finest Properties è l'agenzia immobiliare numero uno in Toscana: specializzata nella vendita di casali e proprietà all'interno dei centri storici. Proponiamo esclusivamente proprietà accuratamente certificate. Gli altri possono vendere ciò che vogliono. Ma noi, grazie al metodo "THOR-CONTROLLER"™ di Certified-Properties Italia ([www.certified-properties.com](http://www.certified-properties.com)), garantiamo che i nostri clienti la sera vadano a prendere un aperitivo, magari in Val d'Orcia, piuttosto che dall'avvocato per risolvere i problemi immobiliari. Potrete acquistare questo immobile in totale tranquillità, in quanto il medesimo ha ottenuto la prestigiosa certificazione di approvazione e verifica da parte di Certified-Properties Italia ([www.certified-properties.com](http://www.certified-properties.com)). All'interno dei nostri servizi integrati, vi offriamo la possibilità di ristrutturare o rammodernare la vostra nuova proprietà in Italia tramite la nostra azienda di ristrutturazioni specializzata, con esperienza ultra 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. Classe energetica G (< 175 kWh/m<sup>2</sup> anno) RIF P518

**IMPORTANTE: VI SEGUIREMO CON LA MASSIMA CURA ED ATTENZIONE ANCHE DOPO LA**

**BASE INFORMATION:**

Letti : 7  
 Bagno : 6  
 Living Areas : 550

**LAND INFORMATION:**

Metri : 550  
 quadrati  
 Giardino : 4000

**BUILDING INFORMATION:**

Numero di piani : 2

**COMODITÀ:**

**Servizi generali:** TV via cavo, Internet via cavo, Caldaia elettrica,

**Accessibilità:** Servizi per portatori di handicap,

**Elettrodomestici:** Sistema di smaltimento rifiuti, Lavatrice/asciugatrice, Lavastoviglie, Griglia/Barbecue, Frigorifero, Freezer, Forno a microonde, Forno, Cucina a gas/elettrica,

**Servizi in comune:** Piscina,

**Risparmio energetico:** Camino, Caldaia a gas,

**Servizi esterni:** Recinzione, Patio coperto, Illuminazione esterna, Gazebo,

**Caratteristiche esterne:**

Prato, Panorama, Lucernario,

VENDITA, PERCHÉ AVRETE UNA GRANDE NECESSITÀ DI ESSERE ASSISTITI IN TUTTE LE INCOMBENZE BUROCRATICHE 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 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 BISTECHE 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 TESTIMONIARTI DIRETTAMENTE LA LORO ESPERIENZA PRESSO DI NOI. Pier Paolo Giglioni CEO gruppo immobiliare DIVINE TUSCANY Luxury & Finest properties