



## Podere Poggio al Tramonto



### Informazioni sull'Agente

Nome:	ArKadia
Nome della ditta:	
Nazione:	United Kingdom
Telefono:	
Languages:	Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

### Dettagli dell'inserzione

Proprietà per:	Saldi
Prezzo:	USD 1,735,422.49

### Posizione

Nazione:	Italia
Stato / Regione / Provincia:	Umbria
Città:	Guarda
Publicato:	02/07/2024
Descrizione:	

Bellissimo casale ristrutturato che gode di una vista a 360° sulla campagna circostante ed è in una posizione dominante rispetto all'Oasi WWF di Alviano, zona di grande interesse paesaggistico naturale. - Il casale ha una superficie di circa 435 mq. commerciali dislocati su due livelli con magnifici porticati che si affaccia sulla vallata. - La dependance di circa 103 mq. commerciali è prospiciente al fabbricato principale collegata da un bellissimo pergolato in legno. La proprietà include una stupenda piscina posta nel punto più panoramico ed un campo da tennis con misure regolamentari e fondo in sintetico. Il tutto è circondato da un terreno di proprietà di circa 1,7 ha. completamente recintato. 10.000 mq. sono stati utilizzati come parco del casale, interamente irrigato automaticamente e illuminato. Il restante terreno è seminativo con ulivi, alberi da frutto e piante d'alto fusto. Il casale principale internamente è costituito al piano terra da: ingresso/salotto, grande soggiorno con caminetto, vetrata sul giardino ed accesso al porticato di 61 mq. che costituisce un'altra fantastica zona living all'aperto, cucina, sala pranzo con caminetto, altro salone con caminetto, stanza di passaggio, camera matrimoniale, bagno con doccia e guardaroba. Al piano primo, cui si accede sia tramite scala interna che tramite scala esterna che termina con una graziosa loggetta, abbiamo invece quattro camere matrimoniali con quattro bagni en suite e due zone disimpegno: due camere da letto hanno dei guardaroba, una delle camere ha un caminetto interno. Un altro porticato in legno collega il casale principale alla dependance, che risulta quindi essere un prolungamento della struttura principale. Internamente la dependance è costituita da due camere matrimoniali con bagno, zona lavanderia, magazzino, disimpegno e locale tecnico. In totale abbiamo quindi una superficie per i fabbricati di circa 477 mq. oltre al porticato di 61 mq.

Il casale è stato completamente ristrutturato nell'anno 2001 e riammodernato nel 2020. I solai sono in



travi di legno e mezzane in cotto. I pavimenti del casale principale sono in cotto fatto a mano di Castel Viscardo mentre nella dependance sono in monocottura. Il tetto è in latero cemento intonacato, coibentato (spessore 7 cm.) ed impermeabilizzato, ed è ricoperto in coppi vecchi con gronde e discendenti in rame. Gli infissi sono tutti in legno con doppi vetri con sportelloni esterni.

L'immobile è ovviamente fornito di tutte le principali utenze: acqua, luce, riscaldamento, linea telefonica, linea Internet Adsl. Dal punto di vista idrico la proprietà è approvvigionata tramite l'acquedotto comunale e un pozzo artesiano, è inoltre presente una cisterna di accumulo di 10 MC. e un sistema di addolcimento delle acque. Il riscaldamento è a GPL gestito con due caldaie separate, una per il casale principale (termosifoni e acqua sanitaria) mentre la dependance ha un'altra caldaia. Tutto il parco è dotato di sistema di irrigazione automatico.

La proprietà si presta molto bene ad essere o la prima casa visti gli ampi spazi e la vicinanza al paese ottima per un importante nucleo familiare, oppure come seconda casa vista la poca distanza da Roma e l'ottima redditività in quanto la proprietà è inserita in un circuito di affitti turistici.

La proprietà è ubicata a soli 18 km dalla città di Orvieto, a circa 4 Km dal paese di Guardea, antico centro storico di origine medievale. Si trova a pochi Km dall'uscita autostradale sulla A1 di Orvieto (circa 18 Km). Tutti i centri storici di maggiore importanza sono nelle vicinanze e raggiungibili facilmente, Orvieto dista 18 Km, Todi poco più di 30, Viterbo con le sue famosissime Terme dista poco più di 40 Km. Una bellezza naturale di immenso valore quale l'oasi WWF del Lago di Alviano dista solamente 3 Km.

## Regolare

La proprietà è intestata a persone fisiche per cui la vendita è soggetta a imposta.

Condizione: Reformed  
Costruito: 1800

## Comune

Dimensione del lotto: 17160 mq

## Building details

Outdoor Amenities: Pool

## Lease terms

Date Available:

## Informazioni aggiuntive

URL del sito: [http://www.arkadia.com/KPMQ-T1880/?utm\\_campaign=multicast&utm\\_medium=web&utm\\_source=IMLIX.COM](http://www.arkadia.com/KPMQ-T1880/?utm_campaign=multicast&utm_medium=web&utm_source=IMLIX.COM)

## Contact information

IMLIX ID: 8873



IMLIX

**Mercato Immobiliare IMLIX**  
<https://www.imlix.com/it/>

---

