



## CASALE BATTIFOLLE



### 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:	EUR 485,000

### Posizione

Nazione:	Italia
Stato / Regione / Provincia:	Umbria
Città:	Todi
Publicato:	27/07/2024
Descrizione:	

Casale Battifolle è un casale di 145 mq, ristrutturato con ottimi materiali nel 2019. Il Casale è adagiato su un crinale con una splendida vista panoramica, con suggestivi scorci sui borghi storici che dominano le colline circostanti. Si accede alla proprietà tramite una strada bianca ben tenuta di appena 150 metri. Una volta entrati dal cancello in legno, lo sguardo viene subito rapito dalla bellezza del giardino mediterraneo, ricavato nei 2.000 metri quadri di spazi esterni, che includono anche sentieri lastricati, un verde pratino ed alberi da frutto, in un turbinio di colori e profumi. Il giardino si affaccia direttamente sul panorama, offrendo suggestivi scorci. La piscina idromassaggio è ubicata su un terrazzamento più elevato, per garantire maggiore privacy; di dimensioni contenute, richiama, per caratteristiche e design, un'antica vasca romana. Un pergolato avvolto da piante rampicanti offre un panoramico spazio living esterno ed una connessione naturale con l'interno, accedendo direttamente alla cucina. Il salotto colpisce subito per l'atmosfera di accogliente intimità che infonde, con la scalinata sospesa in legno massello che fornisce un tocco di design. Nella sala è posizionato un caminetto in stile tipico Umbro. Dal salotto, si può accedere a un portico esterno, perfetto per mangiare all'aperto (20 mq), che è possibile chiudere con vetrate per farlo diventare un'ulteriore zona giorno. Al piano terra si trova anche una camera / studio, con bagno ensuite completamente rifatto con materiali di altissimo pregio. Salendo al piano superiore, un suggestivo corridoio conduce a una prima camera matrimoniale, perfetta per gli ospiti. La seconda camera matrimoniale, più grande, ha un caminetto tradizionale all'interno ed un accesso esterno indipendente tramite la tradizionale scala esterna. Il bagno al piano superiore, più grande, ha le stesse finiture di quello inferiore. Con accesso dall'esterno, sono inoltre presenti un locale ad uso magazzino / lavanderia sul retro del casale, il locale tecnico e il tradizionale forno esterno per pane/pizza, posizionato in prossimità del pergolato frontale. L'immobile è ampliabile di ulteriori 100 mq; è disponibile un progetto di ampliamento



---

del salone, già approvato a suo tempo dal comune di Todi.

Casale Battifolle è stato ristrutturato nel 2019; esternamente in pietra e mattoni, rivela all'interno un connubio tra tradizione e modernità. È pronto da abitare, perfetto in ogni dettaglio. Splendide travi antiche adornano i solai, i pavimenti sono in cotto dell'epoca, le finestre in legno con doppi vetri; i bagni e la cucina sono stati interamente rifatti con materiali di alto livello e con tocchi di contemporaneità. La zona attorno alla piscina e il pavimento sotto la pergola frontale sono pavimentate in pregiato travertino.

L'impianto termico, rifatto di recente, è a caldaia a GPL con radiatori. È stato installato di recente un impianto di condizionamento con split caldo/freddo nelle varie stanze. L'acquedotto comunale è allacciato. Illuminazione esterna e irrigazione automatica disponibili in giardino. Internet wi-fi presente.

Casale Battifolle, per le sue dimensioni contenute e per le ridotte necessità di manutenzione, si presta perfettamente come seconda casa e/o per affitti turistici, anche grazie alla posizione strategica e alla vicinanza ai servizi.

Casale Battifolle si trova a meno di 1 km dal borgo castellato di Ripaioli ed a soli 11 km dal centro di Todi, uno dei borghi più belli d'Italia. La vista è meravigliosa e priva di elementi di disturbo; il casale gode di ottima privacy e silenzio, pur non essendo isolato. Perugia è a 30 km. Non ci sono vicini diretti, seppur la comunità di Ripaioli e dintorni sia molto accogliente ed aperta.

Immobile conforme e dotato di certificato di agibilità

Condizione: Reformed  
Costruito: 1800

### **Comune**

Dimensione del lotto: 2000 mq

### **Building details**

Outdoor Amenities: Pool

### **Lease terms**

Date Available:

### **Informazioni aggiuntive**

URL del sito: [http://www.arkadia.com/KPMQ-T1904/?utm\\_campaign=multicast&utm\\_medium=web&utm\\_source=IMLIX.COM](http://www.arkadia.com/KPMQ-T1904/?utm_campaign=multicast&utm_medium=web&utm_source=IMLIX.COM)

### **Contact information**

IMLIX ID: 8234



IMLIX

**Mercato Immobiliare IMLIX**

<https://www.imlix.com/it/>

---

