



TENUTA ESCLUSIVA
IMMERSA NELLE
COLLINE VITERBESI



AMPIA PROPRIETÀ CON CASALE PADRONALE, APPARTAMENTO INDIPENDENTE, PISCINA, TERRAZZA, DEPANDANCE, ANNESSI, VIGNETO ED ULIVETO

Adiacente al centro storico di Viterbo, in località Signorino, proponiamo la vendita di una splendida proprietà di circa 7 ettari complessivi, costituita da un casale principale, un appartamento con accesso indipendente, un'ampia corte comune con terrazze panoramiche, una piscina e una deliziosa dependance. La proprietà, molto curata, si sviluppa su un vasto terreno, con destinazione prevalente a vigneto ed uliveto, e comprende anche numerosi annessi, adibiti a stalle, magazzini, delle grotte ed un forno.

Il casale, in ottime condizioni generali, si sviluppa su due livelli, ed è circondato dall'ampia terrazza esterna da cui si gode di una suggestiva vista panoramica sulla campagna e le colline circostanti, sfondo naturalistico di estrema bellezza in cui la costruzione risulta perfettamente integrata.

Il piano terra accoglie la zona giorno, si accede direttamente ad un primo soggiorno, che porta da un lato all'ampia zona living costituita da un ampio salone di rappresentanza con doppio affaccio esterno, e dall'altro, alla zona pranzo collegata alla adiacente cucina. In tutti gli ambienti sono presenti dei camini. Nella zona centrale è presente un bagno e la scala che porta al primo piano. Dal salone si esce sulla grande terrazza, in parte veranda, che offre la possibilità di godere di pranzi/cene all'aperto non solo nella stagione estiva.

Salendo alcuni gradini si trova invece la zona dedicata alla piscina, attrezzata con solarium, zona relax, spogliatoio e docce esterne, e una piccola dependance, rifinitissima, costituita da una camera con bagno e angolo cottura, utilizzabile in maniera indipendente dal resto dell'abitazione.

Il primo piano del casale è adibito a zona notte, con sei camere da letto e quattro bagni, in particolare una delle camere più grandi accoglie anche un soppalco, ricavato da uno sfalsamento dei livelli e comodamente accessibile da una scala in legno. Le stanze hanno in parte soffitti con travi lignee a vista, e in parte a voltine, e nell'intera casa si respira il sapore antico delle tradizionali case rurali.

Inoltre, la proprietà comprende una seconda unità abitativa, con accesso indipendente al piano secondo, tramite un terrazzo di circa 50 mq, utilizzata come struttura ricettiva, composta da due camere, due bagni, un soggiorno e una cucina abitabile.

Sul confine ovest della proprietà, dal cancello di ingresso su strada, esiste una servitù di passaggio a uso del fondo confinante, e si arriva con l'auto alle abitazioni da una seconda strada tramite lo stesso cancello di ingresso.

L'immobile si presta sia all'uso residenziale, come un'unica grande abitazione di prestigio, sia alla destinazione turistico/ricettiva come casa vacanze, b&b o anche come agriturismo, grazie alle produzioni proprie derivate dai numerosi ulivi e dai 7000 mq di vigneto, oltre a varie altre piante ed essenze presenti nel parco, oppure ad un uso misto, abitativo e turistico ricettivo, destinando a questo uso solo una parte delle numerose costruzioni.





SCHEDA IMMOBILE

ZONA

Viterbo

TIPOLOGIA

Tenuta con villa unifamiliare, appartamento indipendente, annessi e terreno

PIANI

Terra, primo, secondo e seminterrato

ORIENTAMENTO

Unità 1: S - E - O

Unità 2: N - S - E - O

STATO

Ottimo

CATEGORIA CATASTALE

A/7 (Abitazioni in villini)
A/2 (Abitazione di tipo civile)
D/10 (Fabbricati rurali strumentali all'attività agricola)

RENDITA CATASTALE

A/7 € 1847,62
A/2 € 610,71
D/10 € 1594,00

CLASSE ENERGETICA

Classe G

RISCALDAMENTO

Autonomo alimentato a GPL con bomboloni interrati, due caldaie separate



8



9



3

MQ LORDI

Unità 1 384 mq
Unità 2 2141 mq
Terrazzo 51 mq
Annessi 394 mq
Corte comune 1.383 mq
Terreno 69.517 mq

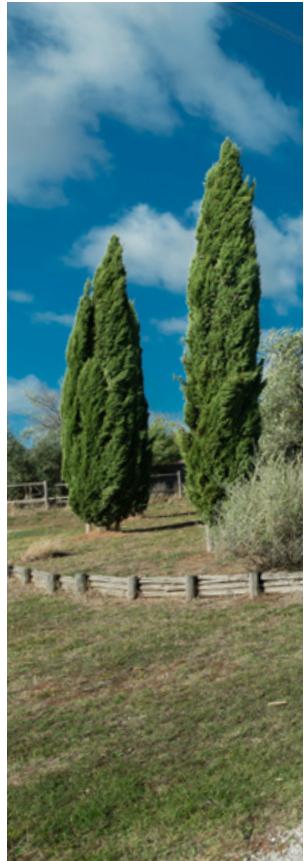
MQ COMMERCIALI

Totale 517 mq
Totale abit. e corte 655 mq

DOTAZIONI

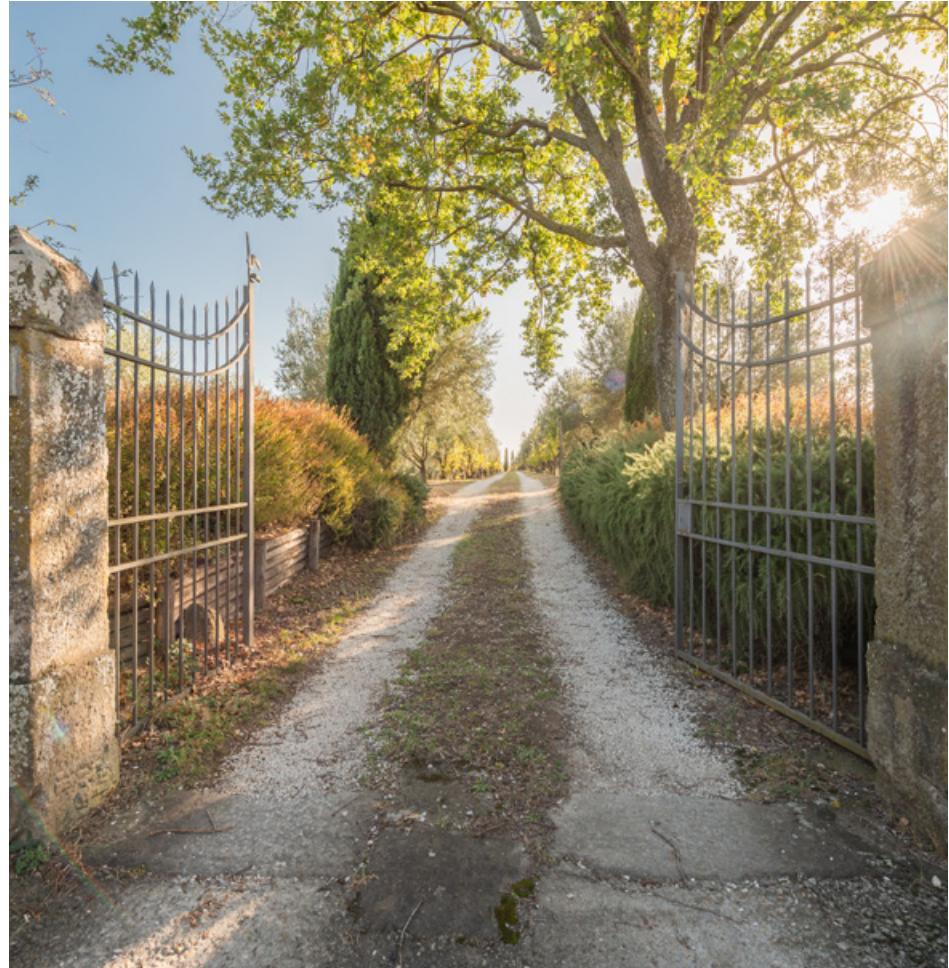
Piscina
Pozzo collegato a due depuratori, uno per acqua sanitaria e uno per irrigazione
Fossa biologica
Caldaia a gas
Forno

RICHIESTA € 1.830.000,00



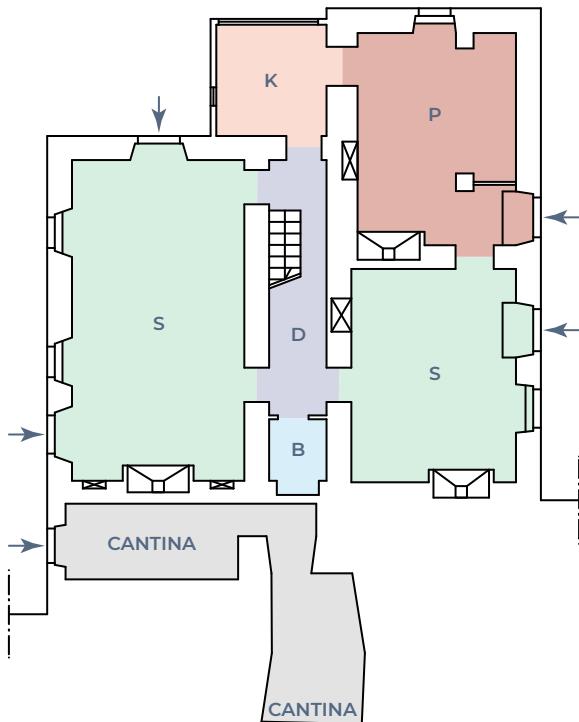


POUCHAIN
REAL ESTATE





PIANO TERRA | U. 1



Legenda

- B** = bagno
- K** = cucina
- S** = soggiorno
- D** = disimpegno
- P** = sala da pranzo









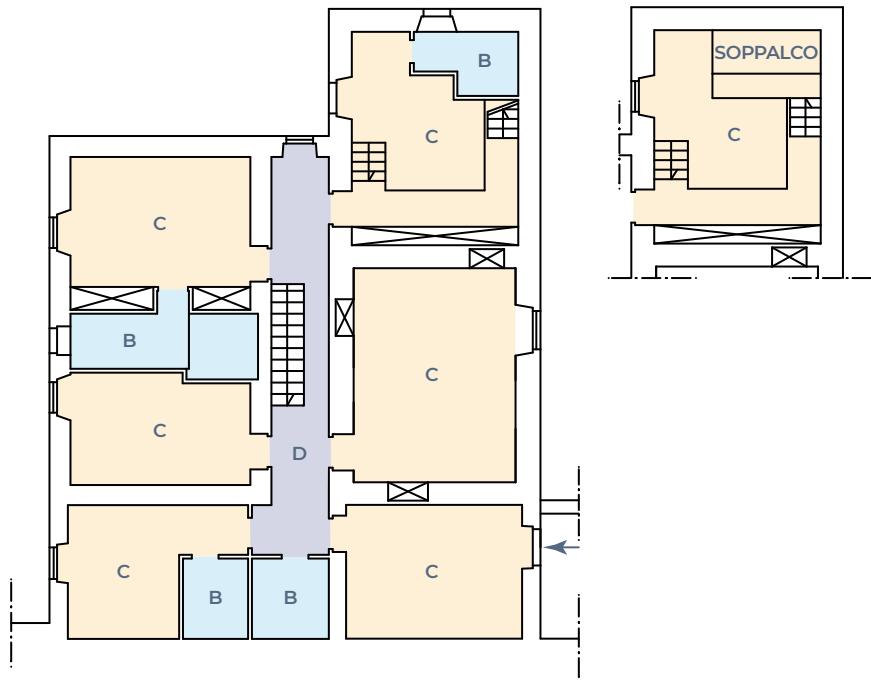








PRIMO PIANO | U. 1



Legenda

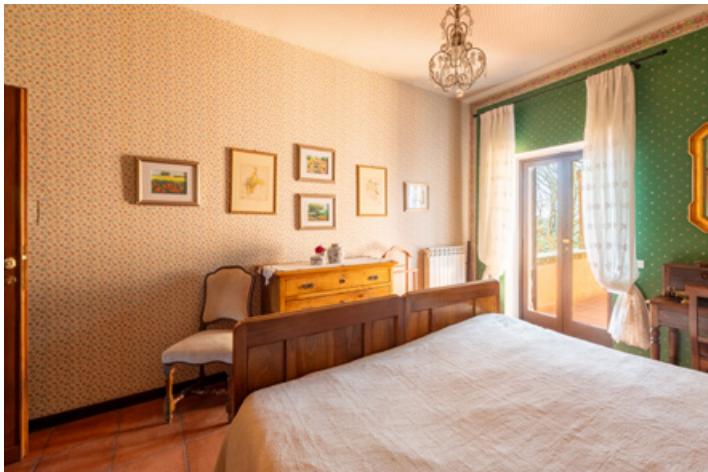
- B** = bagno
- C** = camera
- D** = disimpegno

















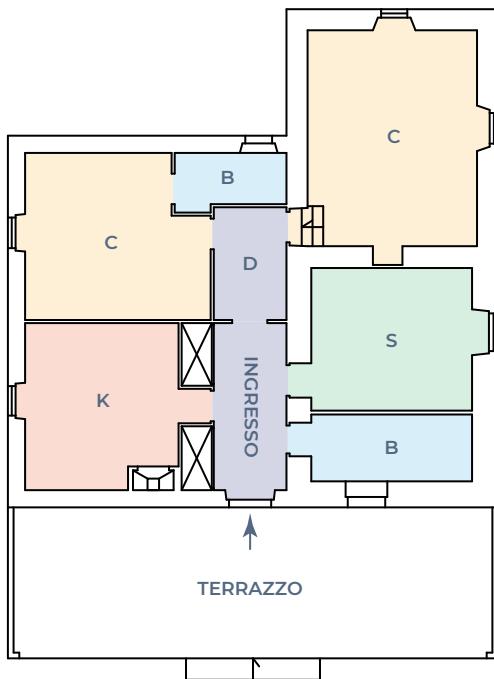








SECONDO PIANO | U. 2



Legenda

- B = bagno
- K = cucina
- C = camera
- S = soggiorno
- D = disimpegno









OUTDOOR





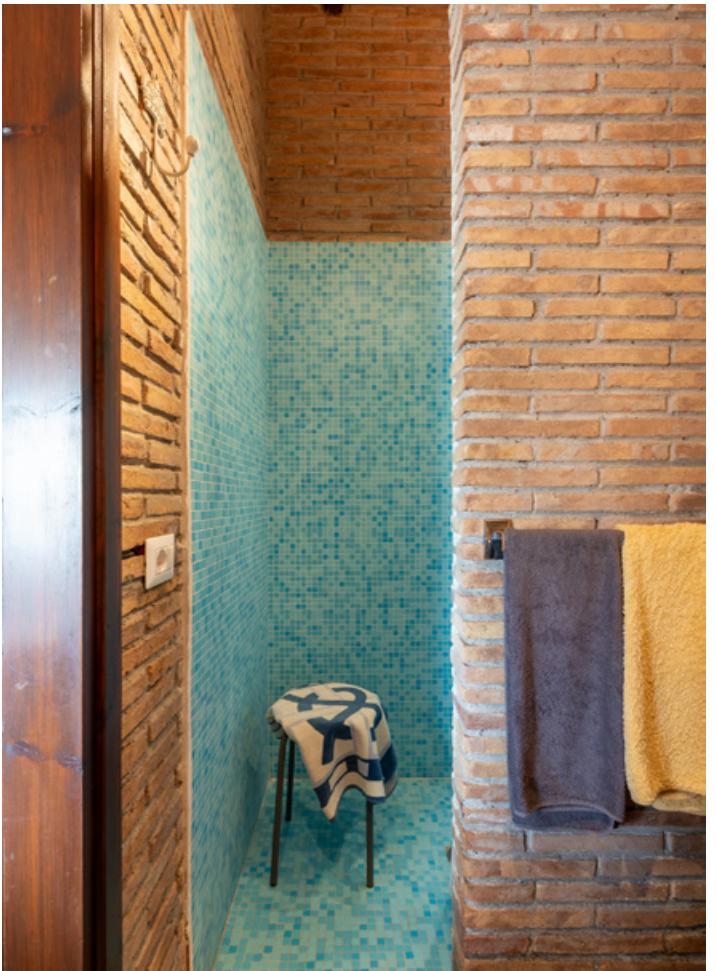












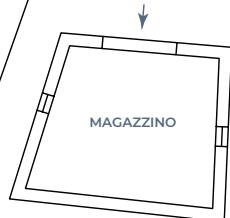
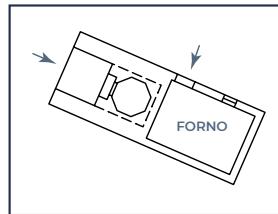
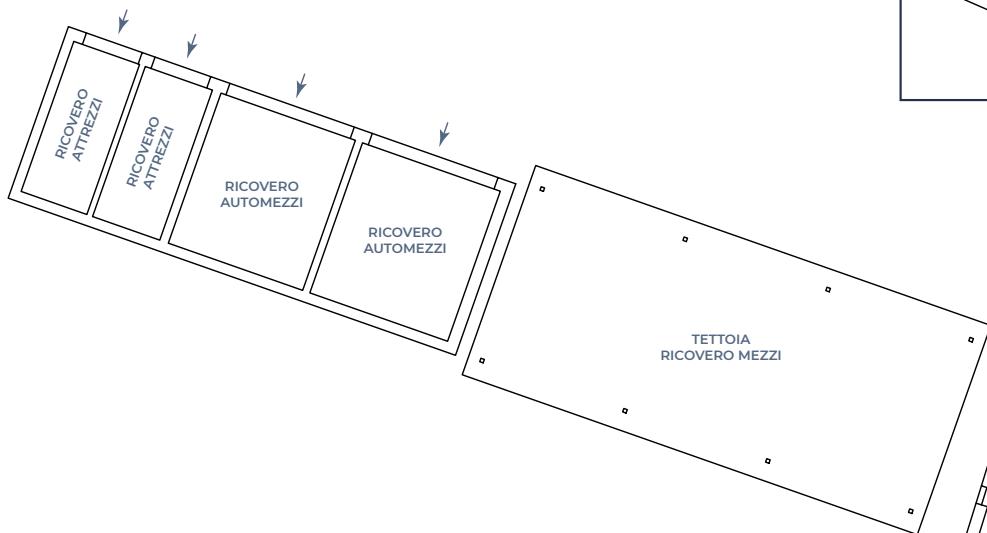








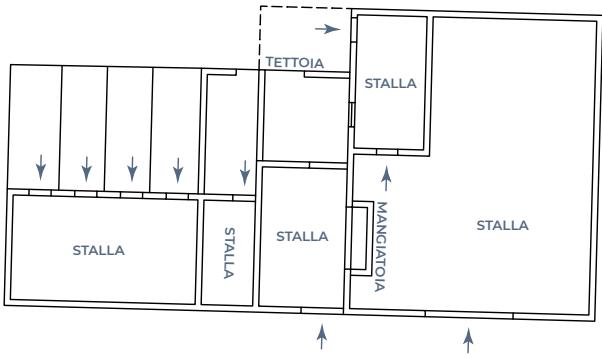
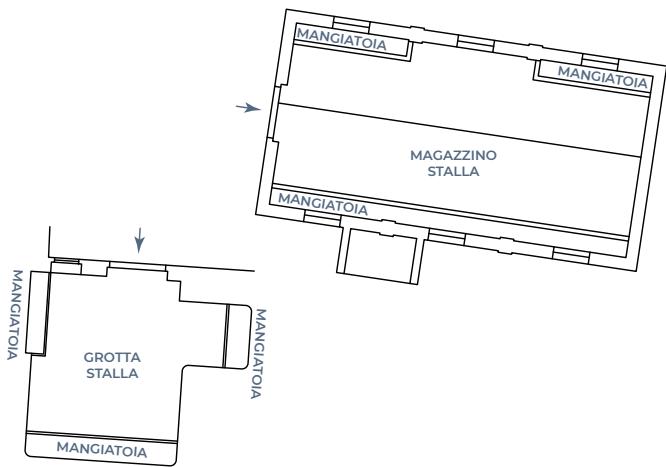
ANNESSI











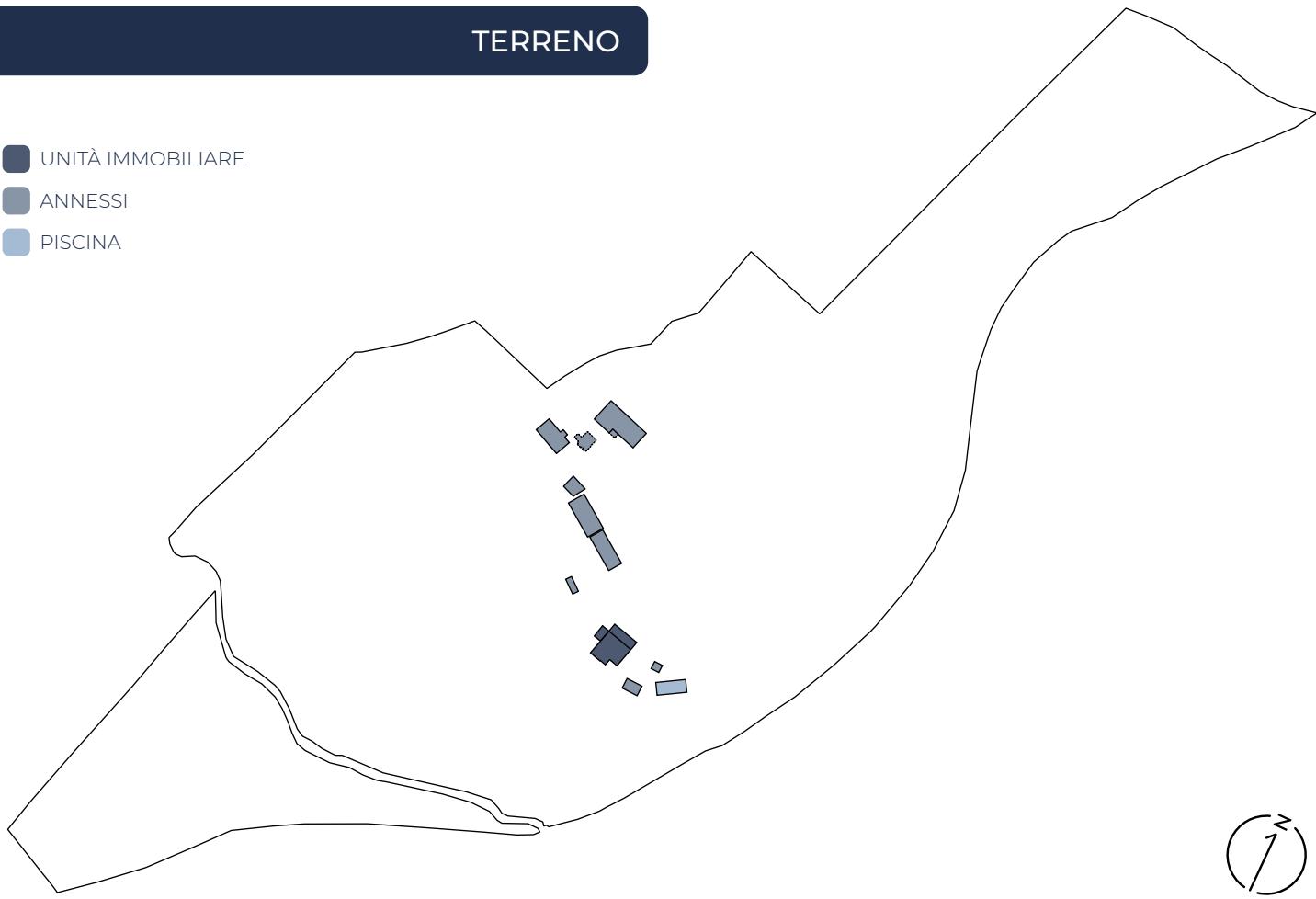






TERRENO

- UNITÀ IMMOBILIARE
- ANNESSI
- PISCINA

















Patrizia Interlandi
Real Estate Scouting
+39 347 6395055
+39 06 86935997





POUCHAIN REAL ESTATE S.R.L.

Via della Giustiniana, 990
00189 Roma | Italia
Tel. +39 06 86935997

info@pouchainre.com
www.pouchainre.com

C.F. e P.IVA 17013801000
C.C.I.A.A. di ROMA
REA RM 1690046
Capitale sociale 10.000€