



## Montepulciano, Siena

Bellissimo podere recentemente ristrutturato a pochi passi dal centro storico di Montepulciano, in posizione panoramica, con ampia visuale sulla vallata circostante. Location In posizione dominante sulla vallata, la proprietà gode di una splendida vista sulle dolci colline della Val di Chiana e sui tre laghi della zona - di Montepulciano, di Chiusi e Trasimeno. A soli 15 chilometri si trovano la vicina Pienza, perla dell'Unesco, e la caratteristica Val d'Orcia. La proprietà gode anche di una buona vicinanza alle principali vie di comunicazione: il Casello autostradale A1 di Val di Chiana, a soli 20 km, la stazione di Chiusi-Chianciano Terme a 25 km e gli aeroporti di Firenze e Pisa - rispettivamente a 130 e 200 km. Altri punti di interesse nelle immediate vicinanze di Montepulciano sono il Lago Trasimeno, a 25 km, e numerose zone termali tra cui Rapolano e Chianciano rispettivamente a 35 e 12 km, nonché le città di Siena e Perugia a 60 km, Firenze a 120 km e Roma a 180 km. Descrizione L'immobile si sviluppa su tre livelli ed è suddiviso in due appartamenti distinti, posti al piano terra e dotati ciascuno di entrata indipendente. Il primo appartamento, di 270 mq, è dotato al piano terreno di una graziosa cucina in muratura, una sala da pranzo, un salotto con camino, un ripostiglio, un bagno e una camera matrimoniale con accesso diretto sul retro. Il primo piano è composto da una camera con terrazza panoramica, bagno privato e cabina armadio, un ripostiglio e un'altra camera con terrazza e bagno privato. Una scala conduce infine all'ultimo piano mansardato, dove sono presenti una cameretta, uno studio, un ripostiglio e un bagno. L'appartamento più piccolo, di 90 mq, si compone di un salotto con camino e angolo cottura, una camera matrimoniale con ripostiglio, un'altra camera matrimoniale, un bagno e un altro ripostiglio. Entrambe le unità abitative hanno accesso diretto al proprio seminterrato in cemento armato, ciascuno dei quali è dotato di due ampi garage, una lavanderia, una legnaia, una cantina, un bagno e alcuni locali tecnici comuni. Stato e finiture Il podere si presenta in ottime condizioni ed è stato recentemente ristrutturato con criteri antisismici. La facciata in pietra e mattoni antichi e i soffitti con travi a vista in legno di castagno, conferiscono un'atmosfera di antica bellezza che non è stata minimamente intaccata dalle opere di ristrutturazione, che sono state condotte in maniera conservativa. È inoltre dotato di impianto di allarme antintrusione in tutti i locali compreso porte e finestre, impianto di videosorveglianza con registrazione, centralino telefonico con punti in quasi tutti i locali, impianto di aspirazione centralizzato e aria condizionata. Tutti gli impianti sono dunque presenti e perfettamente funzionanti. Spazi esterni La proprietà, a cui si accede tramite cancello elettrico e un secondo cancello manuale, possiede 1.500 mq di giardino con irrigazione automatica tramite cisterna per acqua piovana, una rimessa per attrezzi agricoli, forno a legna e pollaio. È inoltre circondata da 3 ettari di terreno suddivisi in bosco, seminativo e uliveto (300 alberi circa), totalmente recintati con reti antintrusione per animali. Potenzialità d'uso L'immobile risulta adatto sia come residenza signorile che come struttura turistico ricettiva.

Bellissimo podere recentemente ristrutturato a pochi passi dal centro storico di Montepulciano, in posizione panoramica, con ampia visuale sulla vallata circostante. Location In posizione dominante sulla vallata, la proprietà gode di una splendida vista sulle dolci colline della Val di Chiana e sui tre laghi della zona - di Montepulciano, di Chiusi e Trasimeno. A soli 15 chilometri si trovano la vicina Pienza, perla dell'Unesco, e la caratteristica Val d'Orcia. La proprietà gode anche di una buona

### INFORMAZIONI DI BASE:

Locali	: 13
Camere	: 5
Bagni	: 7

### INFORMAZIONI IMMOBILE:

Superficie	: 700
lorda	

### INFORMAZIONI IMMOBILE:

Numero di piani	: 3
-----------------	-----

### COMODITÀ:

**Servizi Energetici:** Riscaldamento autonomo,  
**Servizi Interni:** Arredato,

vicinanza alle principali vie di comunicazione: il Casello autostradale A1 di Val di Chiana, a soli 20 km, la stazione di Chiusi-Chianciano Terme a 25 km e gli aeroporti di Firenze e Pisa - rispettivamente a 130 e 200 km. Altri punti di interesse nelle immediate vicinanze di Montepulciano sono il Lago Trasimeno, a 25 km, e numerose zone termali tra cui Rapolano e Chianciano rispettivamente a 35 e 12 km, nonché le città di Siena e Perugia a 60 km, Firenze a 120 km e Roma a 180 km.

**Descrizione** L'immobile si sviluppa su tre livelli ed è suddiviso in due appartamenti distinti, posti al piano terra e dotati ciascuno di entrata indipendente. Il primo appartamento, di 270 mq, è dotato al piano terreno di una graziosa cucina in muratura, una sala da pranzo, un salotto con camino, un ripostiglio, un bagno e una camera matrimoniale con accesso diretto sul retro. Il primo piano è composto da una camera con terrazza panoramica, bagno privato e cabina armadio, un ripostiglio e un'altra camera con terrazza e bagno privato. Una scala conduce infine all'ultimo piano mansardato, dove sono presenti una cameretta, uno studio, un ripostiglio e un bagno.

L'appartamento più piccolo, di 90 mq, si compone di un salotto con camino e angolo cottura, una camera matrimoniale con ripostiglio, un'altra camera matrimoniale, un bagno e un altro ripostiglio.

Entrambe le unità abitative hanno accesso diretto al proprio seminterrato in cemento armato, ciascuno dei quali è dotato di due ampi garage, una lavanderia, una legnaia, una cantina, un bagno e alcuni locali tecnici comuni.

**Stato e finiture** Il podere si presenta in ottime condizioni ed è stato recentemente ristrutturato con criteri antisismici. La facciata in pietra e mattoni antichi e i soffitti con travi a vista in legno di castagno, conferiscono un'atmosfera di antica bellezza che non è stata minimamente intaccata dalle opere di ristrutturazione, che sono state condotte in maniera conservativa. È inoltre dotato di impianto di allarme antintrusione in tutti i locali compreso porte e finestre, impianto di videosorveglianza con registrazione, centralino telefonico con punti in quasi tutti i locali, impianto di aspirazione centralizzato e aria condizionata. Tutti gli impianti sono dunque presenti e perfettamente funzionanti.

**Spazi esterni** La proprietà, a cui si accede tramite cancello elettrico e un secondo cancello manuale, possiede 1.500 mq di giardino con irrigazione automatica tramite cisterna per acqua piovana, una rimessa per attrezzi agricoli, forno a legna e pollaio. È inoltre circondata da 3 ettari di terreno suddivisi in bosco, seminativo e uliveto (300 alberi circa), totalmente recintati con reti antintrusione per animali. Potenzialità d'uso L'immobile risulta adatto sia come residenza signorile che come struttura turistico ricettiva.