

# Rustico Casale TerraTetto Firenzuola Mq 120 Giardino

**VENDITA € 103.000 Rustico Casale TerraTetto Firenzuola  
Case Simoncelli Via Montalbano Mq 120 Tre Livelli Giardino  
Mq 1000 Cantina Taverna indipendente Magazzino Mq 50  
Ristrutturato Serbatoio Gas GPL Rete Gas Metano Presente.**

Agenziacioni.com #Abetonecom propone in Vendita Casale TerraTetto nel Comune di Firenzuola, a pochi km dal Passo della Raticosa, e dalla Località di Monghidoro (BO), ubicato in Località Case Simoncelli, in Via Montalbano, una Via Vicinale gestita e mantenuta dal Comune di Firenzuola, Rustico Casale TerraTetto Firenzuola Montalbano Case-Simoncelli Mq 120 Tre Livelli Taverna Cantina Giardino Mq 1000 Magazzino Mq 50 Ristrutturato.

**Prezzo di Vendita € 103.000 Trattabile.**





## **Posizione del Rustico Casale TerraTetto Firenzuola**

Il Rustico Casale TerraTetto Firenzuola Mq 120 Tre Livelli Taverna Cantina Giardino Mq 1000 Magazzino Mq 50 Ristrutturato, si trova all'interno di un Piccolo Borgo, nella frazione di Montalbano, meglio conosciuto come Case Simoncelli, Rustico completamente in Sasso, con Quattro lati liberi, da ristrutturare.

Il Rustico si trova a pochi km da Monghidoro e dal [Passo della Raticosa](#), in una piccola borgata a 200 metri dalla Nazionale la S.S. 65;

La Via Montalbano è una strada Vicinale Comunale, la cui manutenzione e la Spalatura sono gestite dal Comune di Firenzuola.

## **Sviluppo interno del Magazzino in Sasso Ristrutturato**

Annesso al Rustico Terratetto, si trova posto a fianco, sull'altro lato della Via Montalbano, si trova una struttura in Sasso, un Magazzino di Mq 50, completamente ristrutturato nel 2011, e reso abitabile, finemente ristrutturato, mantenendo le caratteristiche originali della struttura, con verniciatura delle pareti ad incausto, ed è composto da:

- Soggiorno con Porta di accesso suddivisa in due Vetrate, con due finestre interne che danno luce alla camera ed al bagno
- Cucinotto con finestra, con angolo cottura

- camera da letto con apertura che affaccia sul soggiorno
- Disimpegno e locale Tecnico
- Bagno con doccia rivestito con Tozzetti, e finestra che affaccia sul soggiorno
- La copertura del Magazzino, è stata realizzata come una Terrazza Solarium di Mq 100, con affaccio panoramico su tutta la Vallata

Questo slideshow richiede JavaScript.

Ad abbellire il tutto è presente un Parco giardino di Mq 1000, il cui terreno è edificabile con un indice del 30%, quindi è possibile realizzare, a fianco del Magazzino, anche una Villetta di Mq 300.

Questo slideshow richiede JavaScript.

## **Climatizzazione del Magazzino in Sasso**

il Magazzino ristrutturato di Mq 50, è dotato di impianto di riscaldamento Autonomo, realizzato con una Caldaia alimentata con Gas GPL, la quale ha la funzione ulteriore della produzione della acqua calda sanitaria;

Il Serbatoio del Gas GPL da 3000 Litri, è installato all'interno del Giardino, in modo defilato e nascosto alla vista;

Questo slideshow richiede JavaScript.

Oltremodo, nella Via Montalbano, è presente la Rete del Gas Metano, alla quale si potrà allacciarsi dal momento della fine lavori di ristrutturazione del Rustico Casale TerraTetto, e dopo aver effettuato il cambio di destinazione d'uso del Magazzino in Civile Abitazione;

La documentazione, le licenze, ed i progetti, per effettuare tali Lavori di Ristrutturazione ed i cambi di destinazione, sono già pronti, e verranno forniti al momento della vendita.

## **Sviluppo interno del Rustico Casale TerraTetto Mq 120 Tre Livelli Cinque Vani**

Il Rustico Terratetto è ubicato in un Piccolo Borgo di case in Sasso, si tratta di un Rustico in sasso di Mq 120, immobile da ristrutturare, sviluppato su Tre Livelli, composto da Quattro Vani, oltre ad un locale Cantina dotato di finestra, con accesso autonomo, ubicato al piano Seminterrato, trasformabile in Taverna, collegabile con una scala interna al piano terra del Rustico Terratetto;

Il Rustico Casale Terratetto è composto da Quattro Vani,  
Due per Piano, collegati tramite Scala interna,  
e da un locale Cantina - Taverna dotato di finestra

#### **Al Piano Seminterrato del Rustico TerraTetto:**

- Locale Cantina, dotato di finestra,  
con accesso autonomo,  
allo stato Grezzo

Questo slideshow richiede JavaScript.

#### **Al Piano Terra del Rustico Terratetto:**

- Si arriva al Rustico dalla via Montalbano,  
tramite piccolo Scalinata e da un piccolo spazio verde
- si accede nel soggiorno, dotato di due finestre,  
attrezzato con caminetto
- Disimpegno attrezzato con finestra
- Un Locale Sottoscala ad uso ripostiglio
- Camera matrimoniale, con le pareti riportate allo stato grezzo in sasso

Questo slideshow richiede JavaScript.

#### **Al Piano Primo del Rustico Casale TerraTetto:**

- si accede al Pianerottolo del Piano Primo,  
tramite scala interna
- un Bagno con finestra, attrezzato con vasca piccola (trasformabile con Piatto doccia),
- Prima Camera Matrimoniale,  
dotata di un ampio balcone affacciato sul giardino
- Seconda Camera Matrimoniale

Questo slideshow richiede JavaScript.

### **Ristrutturazione del Rustico Casale TerraTetto Firenzuola**

Nel progetto di Ristrutturazione, ed all'interno del Rustico,  
sono stati predisposti tutti gli allacci Tecnici

Compreso nel prezzo, viene fornito il progetto di ristrutturazione del Rustico terratetto,  
e tutte le certificazioni degli impianti installati all'interno del magazzino.

Il Rustico Terratetto è completamente urbanizzato,  
è dotato di tutti gli attacchi tecnici, peraltro già funzionanti:

- allaccio alla rete elettrica
- rete idrica comunale presente

- collegamento ad impianto delle fognature
- presente la predisposizione del contatore del gas metano, posizionato a fianco del terratetto.