

**€ 505.000**

**Cod. 2064**



### **395 m<sup>2</sup> | Banho: 3 | Câmaras: 3 | Quartos: 10**

CASA DO PEPOLINO SELVAGEM - Casa de campo na montanha com vistas panorâmicas

Imóvel à venda exclusivamente por outra agência.

Bem-vindos à Casa del Pepolino Selvatico, uma encantadora casa de campo do século XIX situada a 1000 metros acima do nível do mar, no charmoso município de Abetone e Cutigliano, a poucos quilômetros da pitoresca vila de Melo, da vila medieval de Cutigliano e a 4 km das pistas de esqui.

Uma bela casa de montanha do século XIX com paredes de pedra expostas e um jardim plano mobiliado e parcialmente pavimentado com pedra, uma "bacia" com degraus dispostos em um anfiteatro completamente coberto de grama com hortênsias azuis crescendo ao lado.

Lá embaixo, a vista das colinas da Toscana. Imagine, em dias claros, é possível até mesmo avistar o Mar Tirreno e a ilha de Elba.

A chegada é uma experiência fascinante: uma estrada pavimentada com pedra MacAdam (que inclui a instalação de um novo pavimento ecológico e biológico) serpenteia pelo bosque de faias até uma encantadora praça pavimentada com pedras antigas.

Daqui, abre-se uma vista deslumbrante sobre o jardim plano, emoldurado por hortênsias azuis e prados salpicados de pepolino selvagem, uma variedade aromática de orégano da montanha.

A atmosfera desta casa de campo cativa imediatamente, com seus bosques evocativos ao redor, antigas trilhas de mulas e charmosas casas de pedra, habilmente renovadas com atenção aos detalhes. Quando entrei pela primeira vez nesta casa, soube que era o lugar perfeito.

Recebido gentilmente pelos proprietários, tive o prazer de explorar esta casa que conta histórias antigas e modernas ao mesmo tempo.

A renovação, supervisionada com paixão pelo proprietário em 2010, preservou a autenticidade e o aconchego desta casa de montanha, introduzindo elementos práticos e funcionais, garantindo um ambiente acolhedor e confortável.

O proprietário me conta que a casa incorpora o arquétipo típico das casas de campo nas montanhas dos municípios de Abetone e Cutigliano: uma estrutura básica de 10x20 metros, sólida e acolhedora. As paredes de pedra ciclópica, elegantemente rebocadas no interior, sustentam a estrutura com robustez.

Os cômodos, cuidadosamente planejados, oferecem amplo espaço e uma distribuição harmoniosa. Os tetos, adornados com vigas, azulejos e tábuas, envolvem os ambientes com uma sensação de proteção e aconchego. A atmosfera é reforçada pelas lareiras, pelo charme das paredes de pedra, pela madeira lisa dos pisos e tetos e pelo trabalho magistral em ferro forjado; tudo isso cria uma sensação de autenticidade e pertencimento.

Ele me aconselhou cuidadosamente sobre a escolha do piso de madeira, que eu queria para toda a casa: foi instalado à mão, propositalmente irregular, e seu leve rangido transmite o caráter rústico que só um piso feito à mão pode oferecer. Ele também me garantiu que é fácil de limpar.

O telhado, uma joia de 200 anos, exibe com orgulho sua estrutura de madeira e cobertura de ardósia, garantindo resistência e proteção. Embora as tábuas tenham sido substituídas, o caráter original foi preservado e o telhado foi devidamente isolado.

O piso térreo abriga os espaços de convivência, com uma sala de jantar iluminada, uma sala de estar aconchegante com lareira, uma cozinha totalmente equipada e uma área de relaxamento. Os pisos de madeira cuidadosamente instalados à mão adicionam um toque rústico e personalidade, transmitindo uma sensação de aconchego e familiaridade. O piso superior conta com três quartos espaçosos no sótão, dois banheiros amplos e uma sala de cinema, completa com conexão de internet de alta velocidade.

No exterior, o jardim oferece um espaço agradável e bem cuidado, enriquecido por um poço antigo e uma pequena construção utilizada como arrecadação. Com a possibilidade de instalação de uma piscina com vista para o vale, o jardim transforma-se num oásis de relaxamento e lazer, rodeado por 25.000 metros quadrados de prados e bosques, lar do pepolino selvagem, uma rica variedade de flora e fauna típicas das montanhas da Toscana.

Uma característica única desta propriedade é a sua versatilidade: pode ser adquirida tanto como uma quinta dedicada ao cultivo de hortênsias azuis, gerida com

Fácil para os proprietários, tanto como propriedade residencial (sujeito a taxas de urbanização). Além disso, a área circundante oferece oportunidades para micorrização e produção das valiosas trufas negras.

Do ponto de vista energético, a casa oferece conforto ideal com custos controláveis (para uma primeira residência): o aquecimento e a produção de água quente são garantidos com um consumo anual de pellets entre 1.800 e 1.900 euros, enquanto os custos de energia elétrica e água ascendem a aproximadamente 1.100 e 400 euros por ano, respetivamente.

Situada num cenário montanhoso pitoresco com vistas esplêndidas para os vales, a área oferece inúmeras atrações turísticas, incluindo quintas de agroturismo e refúgios de montanha. Convenientemente localizada perto de lojas, escolas e serviços essenciais, esta casa é o retiro ideal para quem procura um equilíbrio entre a tranquilidade rural e a acessibilidade urbana.

A casa fica a: 900 metros do Melo e sua loja, a 6 km de Cutigliano e a 4 km das pistas de esqui alpino de Doganaccia, onde também há uma pista de funbob muito rápida, a 45 km de Pistoia, a 85 km de Florença, a uma hora de carro do mar, com escolas em Cutigliano, acesso às autoestradas em Pistoia e ao aeroporto.

O hospital internacional fica em Florença e Pisa, o hospital mais próximo é em Pistoia.

Classe energética: F - EP glnr: 142,30 kWh/m<sup>2</sup> ano.

Não perca a oportunidade de morar nesta encantadora casa de campo na montanha!

Para obter mais informações e agendar uma visita, não hesite em nos contatar pelo telefone 347/3225117.

## Informação sobre a propriedade

**CÓDIGO ZIP:** 51021

**Câmaras:** 3

**Banho:** 3

**Quartos:** 10

**Estado de conservação:** Excelente

**Andar:** Multistorey

**Planos totais:** 2

**Idade da construção:** 1800

**Estado actual:** Gratuito na escritura arrendada

**Jardim:** Particular, 4.000 m<sup>2</sup>

**Cozinha:** Habitável

**Caixa:** Único, 20 m<sup>2</sup>

## Características

Antena de TV: Autonomo

Tv SAT: Autonomo

Sala de armazenamento

Cobertura ADSL

Adega

Camino

Parquet

Sistema telefónico

Instalação eléctrica: De acordo com

Chuveiro

Molduras de madeira

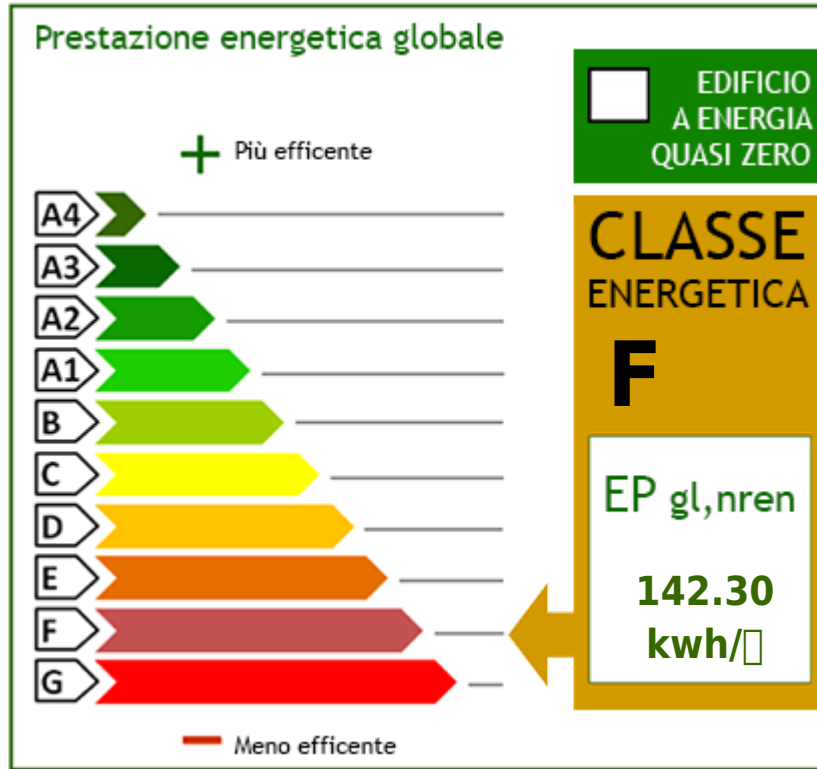
Portadas

## Perto de

Pistas cicláveis

Transportes públicos

Bar







**SELECT IMMOBILIARE**

Diecimo Via S. Quasimodo n. 28 - Borgo a Mozzano (LU) - Telefono 05831646868  
info@selectimmobiliare.com - <https://www.selectimmobiliare.com/pt>  
NÚMERO DO IVA 02253750463



**SELECT IMMOBILIARE**

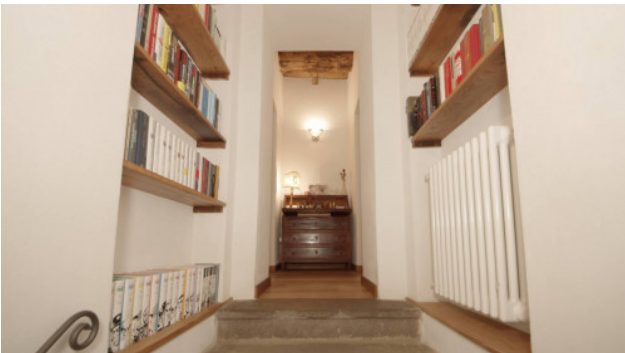
Diecimo Via S. Quasimodo n. 28 - Borgo a Mozzano (LU) - Telefono 05831646868  
info@selectimmobiliare.com - <https://www.selectimmobiliare.com/pt>  
NÚMERO DO IVA 02253750463





**SELECT IMMOBILIARE**

Diecimo Via S. Quasimodo n. 28 - Borgo a Mozzano (LU) - Telefono 05831646868  
info@selectimmobiliare.com - <https://www.selectimmobiliare.com/pt>  
NÚMERO DO IVA 02253750463





**SELECT IMMOBILIARE**

Diecimo Via S. Quasimodo n. 28 - Borgo a Mozzano (LU) - Telefono 05831646868  
info@selectimmobiliare.com - <https://www.selectimmobiliare.com/pt>  
NÚMERO DO IVA 02253750463





**SELECT IMMOBILIARE**

Diecimo Via S. Quasimodo n. 28 - Borgo a Mozzano (LU) - Telefono 05831646868  
info@selectimmobiliare.com - <https://www.selectimmobiliare.com/pt>  
NÚMERO DO IVA 02253750463



**SELECT IMMOBILIARE**

Diecimo Via S. Quasimodo n. 28 - Borgo a Mozzano (LU) - Telefono 05831646868  
info@selectimmobiliare.com - <https://www.selectimmobiliare.com/pt>  
NÚMERO DO IVA 02253750463



**SELECT IMMOBILIARE**

Diecimo Via S. Quasimodo n. 28 - Borgo a Mozzano (LU) - Telefono 05831646868  
info@selectimmobiliare.com - <https://www.selectimmobiliare.com/pt>  
NÚMERO DO IVA 02253750463

