A & G Immobiliare
via ascenziani, 19 - 63857 Amandola (FM)
0736847681

Campagna
€ 720.000
Código 115319



319 m2 | casas de banhos: 4 | quartos: 5 | salas: 10

Casa de Campo com Piscina Aquecida, Terreno Produtor de Trufas e Campo de Pickleball Coberto entre Amandola e Montefortino
Inserida no Parque Nacional dos Montes Sibillini, entre as localidades históricas de **Amandola e Montefortino**, esta propriedade é composta por uma **moradia com cerca de 320 m²**, uma **piscina aquecida** e um **pavilhão polivalente com mais de 600 m²**, num **terreno com cerca de 25.000 m², totalmente vedado**.
O terreno inclui uma **área de produção de trufas**, um souto, uma horta e amplos espaços verdes. A propriedade dispõe ainda de um **sistema fotovoltaico de 20 kW** com bateria de armazenamento e alimentação de reserva com potência de 10 kW, um poço privativo para rega com sistema Hunter e um **campo de pickleball coberto**, instalado no interior do pavilhão.
Uma opção para quem procura uma casa em contacto com a natureza, com espaços generosos para o dia a dia, para receber convidados e para atividades de lazer. As dimensões e a diversidade da habitação e dos edifícios de apoio oferecem também possibilidades de desenvolvimento de um projeto turístico, mediante a obtenção das autorizações necessárias.
Localização
A propriedade beneficia de uma posição elevada, com vistas panorâmicas sobre as colinas da região das Marcas e os **Montes Sibillini**, aliando privacidade e facilidade de acesso aos serviços locais.
A envolvente preserva o caráter autêntico do interior da região, entre localidades históricas, paisagens rurais e percursos na natureza. Nas proximidades encontram-se o **Lago de Gerosa**, o **Lago de Fiastra**, **Sarnano** e **Castelluccio di Norcia**, bem como numerosos

itinerários para caminhadas, passeios de bicicleta e a cavalo.
As praias da **costa adriática** ficam a cerca de uma hora de carro. Os aeroportos de referência são os de **Ancona, Perugia e Pescara**. No inverno, é possível praticar esqui na **estância de Sassotetto**, que dispõe de pistas e meios mecânicos de subida e fica a apenas 30 minutos de carro da propriedade.
A Casa de Campo
Construída em 1992 e cuidadosamente conservada ao longo dos anos, a moradia distribui-se por **três pisos**, com uma área total de **cerca de 320 m²**.
O Rés do Chão
A entrada dá acesso a uma luminosa zona social composta por sala de estar com lareira, cozinha e zona de refeições, adequada tanto à vida familiar como a momentos de convívio. Neste piso encontram-se também um **quarto de hóspedes** e uma **casa de banho de apoio**. O quarto de hóspedes dispõe de ar condicionado.
Quatro amplas portas envidraçadas abrem para o **alpendre com vistas panorâmicas**, orientadas para Amandola, a norte, e para os Montes Sibillini, a poente.
Um amplo terraço envolve a piscina, criando continuidade entre os espaços interiores e o jardim.
O Primeiro Andar Inclui:

- **Quatro quartos espaçosos, dos quais o principal dispõe de ar condicionado**
- **Duas casas de banho**
- **Belas vistas dos quartos sobre a paisagem rural envolvente e as montanhas.**

O Piso Semienterrado
O piso semienterrado dispõe de uma ampla zona de estar e convívio de estilo rústico, com cozinha, zona de refeições, **uma imponente lareira e um forno tradicional para pizzas**. O espaço inclui também uma cama de casal, tornando-o versátil e particularmente adequado a famílias com crianças.
Este piso dispõe ainda de uma **casa de banho, lavandaria e acesso direto à garagem subterrânea de 40 m²**.
A Piscina Aquecida
A piscina aquecida, de construção recente, é um dos elementos de destaque da propriedade. Integrada no jardim, beneficia de vistas desafogadas sobre os Montes Sibillini e é rodeada por uma ampla **zona de solário**.
Um **sistema próprio de aquecimento da piscina, alimentado por painéis solares**, permite prolongar a época de utilização para além dos meses de verão. A localização panorâmica e resguardada torna este espaço particularmente agradável para descansar e desfrutar do ar livre.
O Terreno e a Produção de Trufas
O terreno totalmente vedado estende-se por cerca de 25.000 m² e inclui:

- **Uma área de produção de trufas**
- **Um souto**
- **Uma horta já estabelecida**
- **Um jardim ornamental**
- **Amplos espaços verdes**
- **Um poço privativo** com um reservatório de 16 m³, ligado a um sistema de rega Hunter que abastece o jardim e as zonas de cultivo.

A área de produção de trufas e o souto conferem um caráter distintivo à propriedade, permitindo desfrutar e desenvolver também o seu potencial agrícola.
Equipamentos e Eficiência Energética
A propriedade dispõe de um sistema fotovoltaico de 20 kW com bateria de armazenamento com potência de 10 kW, que alimenta um permutador de calor exterior ao serviço do circuito de água dos radiadores. O sistema assegura cerca de **80% da eletricidade consumida**.
Estes equipamentos contribuem para o conforto no interior e para o controlo do consumo energético.
À entrada da garagem foi instalado um **ponto de carregamento para veículos elétricos**.
O Pavilhão Polivalente e o Campo de Pickleball
A propriedade inclui um pavilhão com mais de 600 m², recentemente renovado, equipado com painéis solares e bateria de armazenamento.
A sua área generosa permite diferentes utilizações, desde armazenamento e recolha de máquinas e equipamentos até ao estacionamento de autocaravanas ou de coleções de automóveis e motociclos.
No interior foi instalado um **campo de pickleball coberto**, permitindo jogar independentemente das condições meteorológicas.
Outras utilizações, como oficina, espaço de trabalho artesanal, showroom, área de exercício físico ou instalações de apoio a uma atividade turística, poderão ser consideradas mediante verificação da compatibilidade urbanística e das autorizações eventualmente necessárias.
Parcialmente Mobilada
A moradia é vendida parcialmente mobilada, com o mobiliário e as peças decorativas incluídos na venda escolhidos em harmonia com os interiores.
Uma vantagem que facilita a instalação dos novos proprietários e permite começar a desfrutar da casa desde o primeiro momento.
Uma Propriedade para Viver e Valorizar
A combinação de habitação, piscina, terreno e amplas áreas de apoio torna esta propriedade uma opção versátil na região dos

Sibillini.
É ideal como **residência privada**, com espaço para receber familiares e amigos e para atividades ligadas ao desporto, à jardinagem e à vida ao ar livre.
Para quem procura um investimento, a propriedade oferece também possibilidades para um **projeto de alojamento de charme**, arrendamento turístico ou estadias dedicadas ao bem-estar e às atividades ao ar livre, mediante as verificações e autorizações necessárias.
Características Principais

- **Moradia com cerca de 320 m², distribuída por três pisos**
- **Cinco quartos no total**
- **Quatro casas de banho no total**
- **Piscina aquecida com zona de solário**
- **Alpendre e terraço exterior com vistas panorâmicas**
- **Cerca de 25.000 m² de terreno totalmente vedado**
- **Área de produção de trufas e souto**
- **Horta já estabelecida e jardim ornamental**
- **Poço privativo para rega com bomba dedicada**
- **Sistema fotovoltaico de 20 kW com sistema de armazenamento e alimentação de reserva com potência de 10 kW**
- **Aquecimento central através de um permutador de calor exterior**
- **Ampla sala rústica para refeições e convívio**
- **Pavilhão renovado com mais de 600 m²**
- **Campo de pickleball coberto**
- **Garagem subterrânea para um carro**
- **Ampla área exterior com numerosos lugares de estacionamento**
- **Vistas panorâmicas sobre os Montes Sibillini**
- **Ambiente tranquilo e reservado**
- **Mobiliário parcialmente incluído na venda**

Certificações

classe energética: D

Características

Código: 115319	motivação: Oferta
Categoria: casa de fazenda	endereço: Località Cese
tampão: 63858	Município: Montefortino
Zona: Campagna	total de metros quadrados: 319 m2
quartos: 5	casas de banhos: 4
salas: 10	estado de conservação: excelente
andar: multiandares	andares totais: 3
aquecimento independente: autônomo	estacionamento: coberto
idade de construção: 1992	estado atual: livre no momento da escritura
terraço: presente	jardim: privado
total de camas: 10	camas de casal: 4
camas de solteiro: 1	Cozinha: habitável
box: quádruplo	

Próximo

ginásios	centros de bem-estar

campos de futebol	complexos esportivos
quadras de tênis	ciclovias
parque infantil	transportes públicos
jardim de infância	escolas primárias
escola secundaria	escolas secundárias
cafetaria	correios
secretarias municipais	

















A & G Immobiliare
via ascenziani, 19 - Amandola (FM) - 0736847681
info@aegrealestate.com - https://www.aegrealestate.com/pt
VAT não 01839910443

















A & G Immobiliare
via ascenziani, 19 - Amandola (FM) - 0736847681
info@aegrealestate.com - https://www.aegrealestate.com/pt
VAT não 01839910443

















A & G Immobiliare
via ascenziani, 19 - Amandola (FM) - 0736847681
info@aegrealestate.com - https://www.aegrealestate.com/pt
VAT não 01839910443

















A & G Immobiliare
via ascenziani, 19 - Amandola (FM) - 0736847681
info@aegrealestate.com - https://www.aegrealestate.com/pt
VAT não 01839910443

















A & G Immobiliare
via ascenziani, 19 - Amandola (FM) - 0736847681
info@aegrealestate.com - https://www.aegrealestate.com/pt
VAT não 01839910443

















A & G Immobiliare
via ascenziani, 19 - Amandola (FM) - 0736847681
info@aegrealestate.com - https://www.aegrealestate.com/pt
VAT não 01839910443













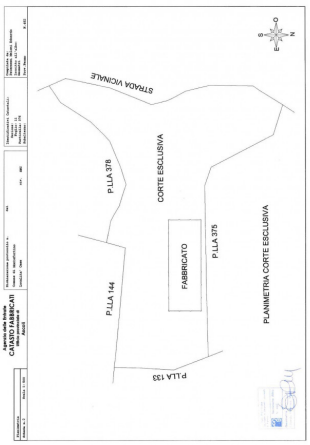


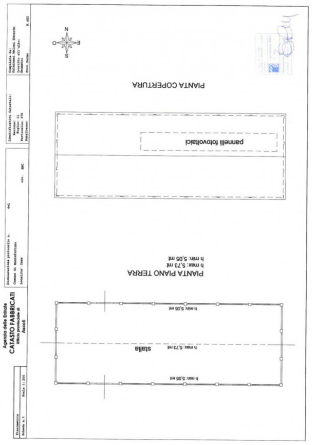


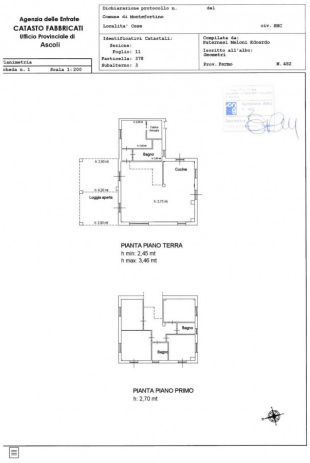
A & G Immobiliare
via ascenziani, 19 - Amandola (FM) - 0736847681
info@aegrealestate.com - https://www.aegrealestate.com/pt
VAT não 01839910443

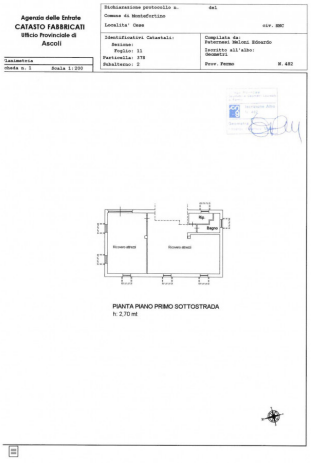


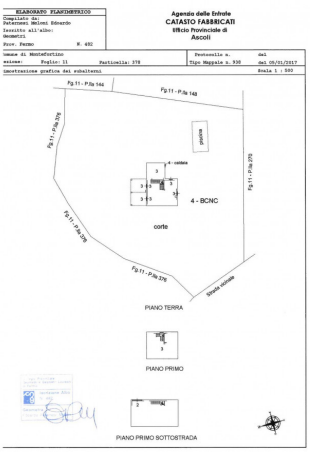












A & G Immobiliare
via ascenziani, 19 - Amandola (FM) - 0736847681
info@aegrealestate.com - https://www.aegrealestate.com/pt
VAT não 01839910443