

**Appartamento in Vendita a Sarteano (SI)**

**199.000 €**

**Rif: AP790**



**Superficie : 139 mq**  
**Num. locali : 3**  
**Num. camere : 2**  
**Num. bagni : 2**  
**Garage : Box doppio**  
**Giardino : Privato**  
**Classe energetica : C**  
**IPE : 157,196**

A SARTEANO (SI), incantevole borgo toscano situato a un'altitudine di 573 metri sul livello del mare e a soli 6 km dall'uscita autostradale A1 di Chiusi/Chianciano Terme, proponiamo in vendita un trilocale posto al piano terra rialzato di uno stabile che conta in totale quattro unità abitative. L'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2018, con particolare attenzione al risparmio energetico. Si trova in una tranquilla zona residenziale immersa nel verde caratterizzata da strade pianeggianti e dista circa 1 km dal centro del paese. L'abitazione ha una tripla esposizione, con orientamento predominante a sud-est e per questo gode di un'ottima luminosità. La superficie catastale commerciale dell'immobile è di 139 mq (in considerazione dell'appartamento di mq 112 e dell'autorimessa di mq 33, due balconi di 9 mq e due di mq 226). I giardini sono ben tenuti, rigogliosi e con alberi da frutto, situati uno sul fronte e l'altro sul retro. Quest'ultimo è posto su due livelli e su quello superiore è presente una pavimentazione con allaccio elettrico e la possibilità di installare un gazebo. L'appartamento apre su un ampio open space composto da zona living e cucina a vista; qui sono presenti due grandi aperture con affaccio sul giardino posteriore: una finestra e una porta finestra dalla quale si accede al primo balcone che attraverso una scalinata conduce al giardino sul retro. Il disimpegno, munito di armadio in legno su misura con funzione di ripostiglio, conduce alla zona notte composta da due bagni e due camere. Il bagno padronale è finestrato e ha un'ampia doccia su misura, mentre il secondo è più piccolo ma completo di tutti i sanitari. Le camere sono entrambe matrimoniali e affacciano sul giardino di ingresso, la

prima ha una doppia finestra, l'altra ha una porta finestra con accesso al secondo balcone. L'immobile comprende anche un garage di 35 mq accessibile anche dall'interno, un posto auto e una soffitta di 40 mq con impianto elettrico. La ristrutturazione ha previsto l'utilizzo di materiali e finiture di pregio: finestre in pvc/alluminio doppio vetro con apertura a vasistas e zanzariere, tapparelle elettriche, porta blindata, pavimentazione in gres porcellanato effetto legno. L'appartamento è dotato di impianto autonomo di riscaldamento a pavimento alimentato a metano con caldaia a condensazione. Sono presenti in tutti gli ambienti termostati con regolazione autonoma della temperatura per garantire il massimo comfort. È presente l'impianto di condizionamento (due split e predisposizione per il terzo) e quello di ventilazione meccanica controllata che assicura un corretto ricambio d'aria per prevenire problemi di umidità e muffa; tv satellitare, fibra ottica, illuminazione a led e irrigazione del giardino, serbatoio di raccolta acqua, autoclave e addolcitore. L'immobile ha un doppio ingresso: uno dalla scala comune, l'altro privato dal giardino sul retro. L'arredamento non è incluso, ma si potrebbe trattare sulla cucina. Richiesta Euro 199.000 trattabili. (Classe Energetica: C e IPE: 157,96 Kwh/m2anno). Rif. AP790.









*IL CASTELLO IMMOBILIARE S.R.L.*  
*Corso Garibaldi, 18/20 - 53047 Sarteano (SI)*  
*P.IVA: 01070020522*  
*Tel: 0578 266836 / Email: info@ilcastelloimmobiliare.it*