

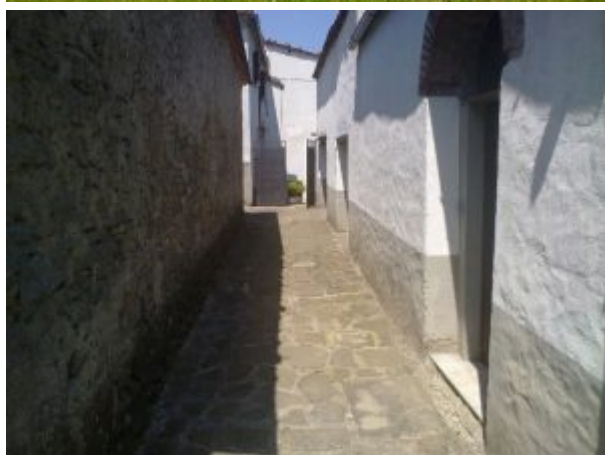
# **VENDUTO - Casa Colonica Pistoia Via Modenese Bifamiliare Mq 360 Giardino Mq 6.000**

## **VENDUTO - € 439.000 Casa Colonica Pistoia Via Modenese Bifamiliare Mq 360 Giardino Mq 6.000**

[Agenziacioni.com](https://www.agenziazioni.com) propone in Vendita una Casa Colonica, sviluppata su due piani, e suddivisa in due Unità Immobiliari indipendenti, della porzione Terra Tetto sviluppata sul lato destro, si tratta di una Casa Colonica Pistoia Via Modenese Bifamiliare Mq 360 Giardino Mq 6.000;

**Prezzo di vendita € 439.000 trattabile.**





## **Posizione della Casa Colonica**

La Villa Bifamiliare Terra Tetto Le Piastre La Gera Mq 360,  
Ubicata nel Primo Appennino Pistoiese,  
Posta a 4 Km Dalla Località Le Piastre,  
ed a 2 km Dalla Località Pontepetri;

La Casa Colonica è ubicata nel Comune di Pistoia,  
vicino alla Località Le Piastre,  
lungo la principale Via Modenese, già S.P. 66,  
Frazione La Gera, a 2 km dalla località di Pontepetri;

La Casa Colonica Pistoia Via Modenese Bifamiliare Mq 360 Giardino Mq 6.000,  
si trova adagiata nella Vallata dove scorre il Fiume Reno,  
lungo la S.P. 66 che collega Pistoia con le piste da Sci di Abetone;

La Casa Colonica Pistoia Via Modenese Bifamiliare Mq 360 Giardino Mq 6.000, è ubicata a 20 km dalla Città di Pistoia, 32 km dalla località e dalle Piste da Sci di [Abetone](#), oltre alla vicinanza al Paese di Cutigliano e le sue piste da sci della [Doganaccia](#);

La Casa Colonica Pistoia Via Modenese Bifamiliare Mq 360 Giardino Mq 6.000, è posta ad una altitudine di 850 metri s.l.m.;

La Casa Colonica è ubicata nella Valle del Fiume Reno, adagiata vicino al Letto del Fiume, in una locazione soleggiata ed immersa nel verde, località ricercata per chi ama la quiete ed il fresco verde dell'appennino;

a pochi km dalla Casa Colonica, si trova il vicino Parco della Foresta del Teso, ubicato a pochi km dalla Località di Maresca;

## **Caratteristiche Generali della Casa Colonica**

La opzione che rende interessante l'acquisto della Villa Bifamiliare, è legata alla possibilità di trasformazione in Agriturismo e Bed and Breakfast;

Nelle immediate vicinanze della Casa Colonica, vi sono Aziende Agricole in esercizio, ed altre piccole strutture ricettive B&B, oltre a Distributori di Carburanti, Bar Tabacchi, Ristoranti, Pizzerie;

La Casa Colonica Pistoia Via Modenese Bifamiliare Mq 360 è contornata da un Parco giardino di Mq 6.000, completamente Pianeggiante, all'interno del quale è possibile ricavare una Piscina;



La Casa Colonica Pistoia Via Modenese Bifamiliare Mq 360 Giardino Mq 6.000, attualmente è suddivisa in Tre appartamenti, accessibili da un ingresso a comune, ma è possibile renderli tutti indipendenti;

I Tre Appartamenti ricavati nella Villa Bifamiliare Terra Tetto Le Piastre Mq 360,

sono corredati di:

- Garage privato
- Ampio Locale Cantina ad uso ripostiglio
- Terrazzo e Resede Coperto
- Porzione di giardino di proprietà

La Casa Colonica Pistoia Via Modenese Bifamiliare Mq 360 Giardino Mq 6.000, e' sviluppata su due Piani, oltre Terrazzo coperto, locali garage e cantine;

## **Sviluppo Interno della Casa Colonica**

La Casa Colonica Pistoia Via Modenese Bifamiliare Mq 360 Giardino Mq 6.000, è suddivisa in Tre Appartamenti, composti da, Due Appartamenti Trilocali al Piano Terra, ed un Appartamento di Cinque Locali con Due Bagni, ubicato al Primo Piano;

Gli appartamenti sono sviluppati e suddivisi nel seguente modo:

### **Al Piano Terra:**

Dall'ingresso a comune, sul Lato Destro, troviamo il primo Appartamento Bilocale di Mq 30, composto da:

- Ingresso
- Soggiorno attrezzato con Camino, e con Forno a Legna
- Soggiorno arredato con Divano letto matrimoniale
- Zona Pranzo
- Angolo cottura
- Disimpegno
- Bagno attrezzato con Doccia, Bagno con finestra
- Camera matrimoniale
- Ripostiglio
- Garage di Mq 33, collegabile internamente con l'appartamento
- Bagno interno al Garage
- Riscaldamento Autonomo a Gas GPL

Dall'Ingresso a Comune, Sul Lato Sinistro, troviamo il secondo Appartamento Trilocale di Mq 60, composto da:

- Ingresso
- Soggiorno attrezzato con Camino
- Soggiorno arredato con Divano letto matrimoniale
- Cucina Tinello
- Disimpegno

- Camera Matrimoniale
- Bagno attrezzato con Doccia,  
Bagno con Finestra
- Disimpegno per accesso a Terrazza
- Terrazza Coperta di Mq 30,  
ad uso Lastricato solare
- Terrazzo ad uso Resede di Mq 90,  
esclusivo, Scoperto,  
collegato, tramite Gradini,  
alla Terrazza Coperta
- Al Piano Seminterrato,  
Ampia Cantina di Mq 80, di proprietà
- Pozione di Giardino uso esclusivo
- Posto auto Scoperto
- Riscaldamento Autonomo a Gas GPL

### **Al Piano Primo:**

Dall'Ingresso a Comune al Piano Terra,  
tramite Scala di accesso,  
troviamo un Appartamento di Sette Vani,  
sviluppato su una superficie di Mq 150,  
suddiviso in due unità immobiliari,  
ed è composto di:

#### **Piano Primo a Destra, Appartamento Trilocale Mq 60:**

- Soggiorno attrezzato con Camino
- Soggiorno arredato con Divano letto matrimoniale
- Angolo Cottura
- Due Camere matrimoniali,  
da 4 posti letto ciascuna
- Bagno attrezzato con doccia,  
Bagno con Finestra
- Porzione di Giardino Esclusivo
- Riscaldamento Autonomo Gas GPL

#### **Piano Primo a Sinistra, Appartamento Quadrilocale Mq 70:**

- Soggiorno attrezzato con Camino
- Cucina Tinello
- Due Camere Matrimoniali
- Bagno attrezzato con Doccia,  
Bagno con Finestra
- Porzione di Giardino Esclusivo
- Riscaldamento Autonomo Gas GPL

L'Appartamento del Piano Primo,  
è comunque individuato catastalmente,  
e dalla Planimetria di Progetto,

come unica Unità Immobiliare di Sette Vani;

### **Al Piano Seminterrato:**

Alle cantine si accede dall'Appartamento al Piano Terra sinistro, e dal Resede Esterno,

Il Piano Seminterrato è composto di:

- Tre Locali Cantina di Mq 35 Ciascuna, collegati internamente
- Locali Cantina attrezzati con Riscaldamento autonomo Gas GPL

### **Spazi Esterni e Locali Accessori**

La Casa Colonica Pistoia Via Modenese Bifamiliare Mq 360, è contornata da un Grande Parco Giardino di Mq 6.000, completamente Pianeggiante, Totalmente Seminato ad Erba;

Il Giardino di Mq 6.000 è corredato di un Gazebo, ricavato collegando lo spazio tra due piante presenti, attrezzato con Tavoli, Panche, e mobili da Giardino;

All'interno del Giardino è Installato, un Pozzo Artesiano, il quale preleva l'acqua ad una profondità di 40 Metri, grazie ad una Vena di Acqua naturale, con una Capacità di produzione di acqua di 60 Litri/Ora;

### **Destinazione ed Utilizzo**

La particolare struttura, Divisione, e Conformazione, della Casa Colonica Pistoia Via Modenese Mq 360, e del suo Parco Giardino di Mq 6.000, la rendono perfettamente trasformabile in una struttura Turistico Ricettiva, per esempio Bed & Breakfast o piccolo Agriturismo, grazie al Terreno circostante la Villa, che può essere utilizzato con destinazione agricola;