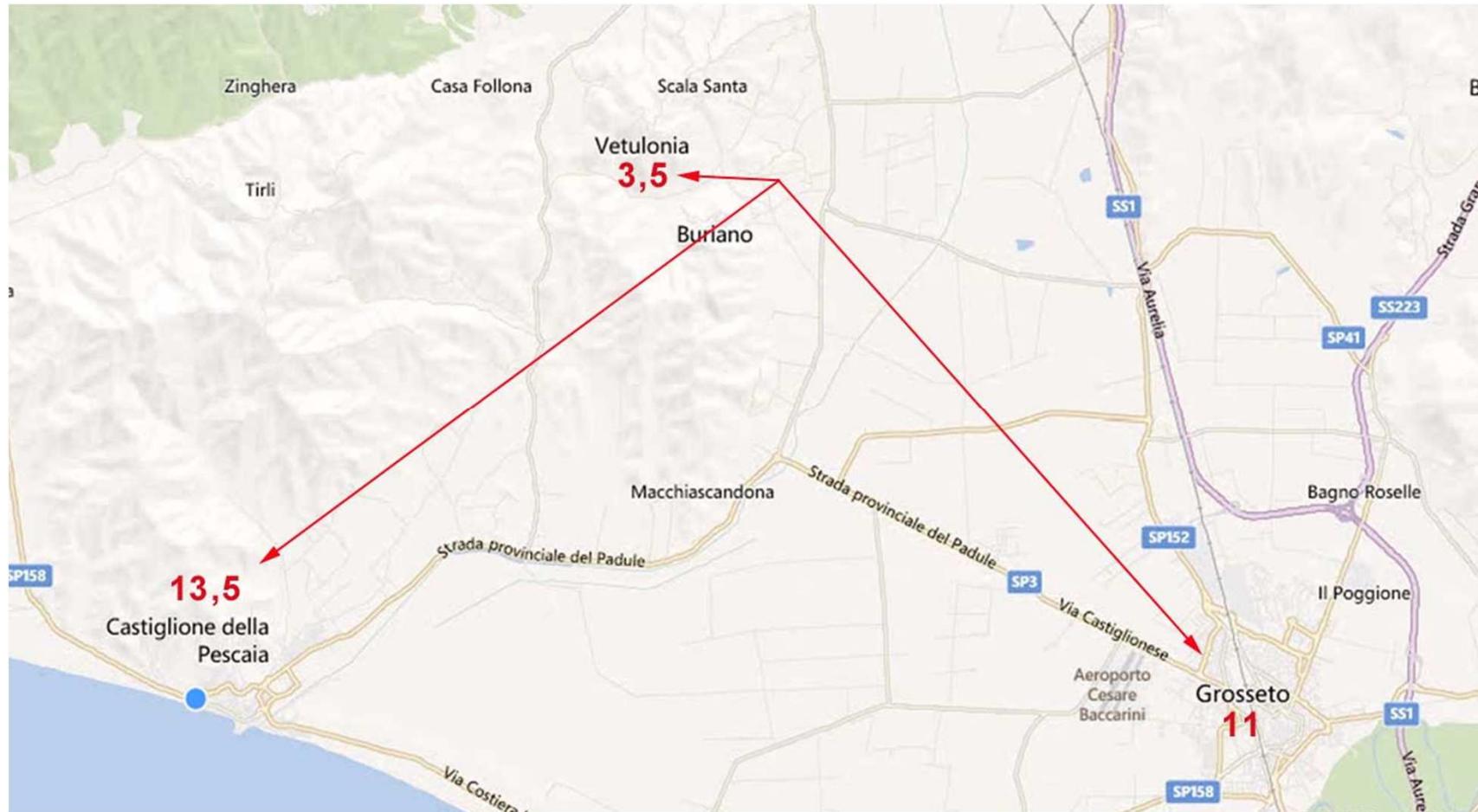


# Localizzazione

*La proprietà è posizionata nel cuore della campagna maremmana ad una distanza di 13,5 km Castiglione della Pescaia, 11 Km da Grosseto e 3,5 km dal sito etrusco di Vetulonia.*



*The property is located in the heart of the countryside of the Maremma, at a distance of 13,5 km from Castiglione della Pescaia, and 11 km from Grosseto and 3,5 km from the Etruscan site of Vetulonia*

*Attualmente comprende una parte edificata (di circa 460 mc)  
ed una agricola di 2 ettari di seminativo con una coltivazione di 200 olivi*



*Currently includes a built part (about 460 cubic meters)  
and a farm of 2 acres of arable land with a crop of 200 olive trees*



***Il viale di accesso alla proprietà***

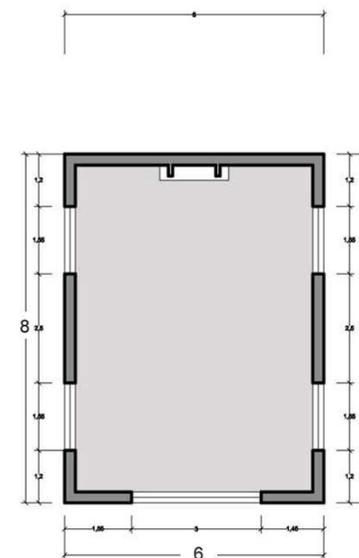
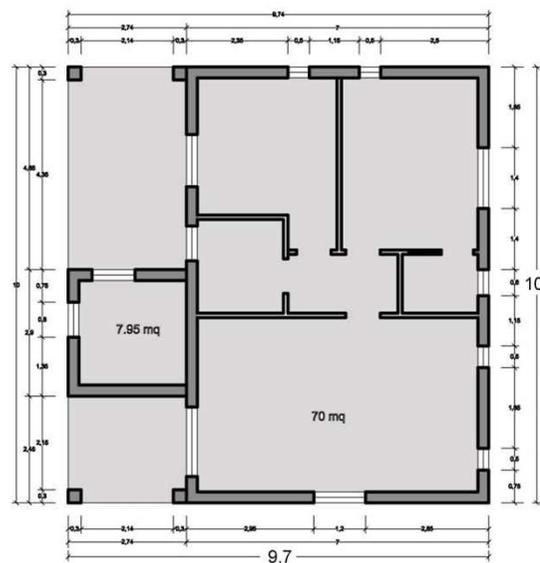
***The entrance to the property***

*Vista panoramica da Poggio Pepe*

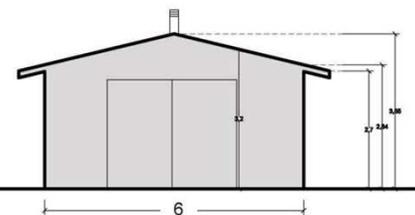
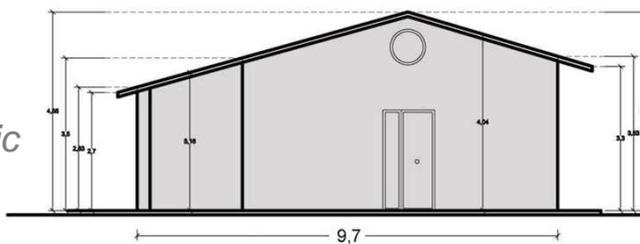


*Panoramic view from Poggio Pepper*

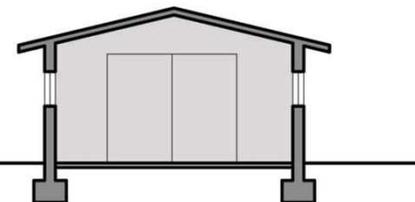
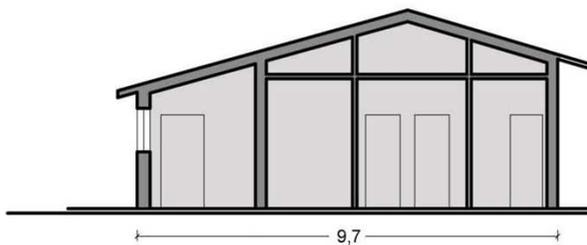
*La volumetria edificata è costituita da una parte residenziale (di circa 307 mc) ed una a destinazione annesso agricolo (di circa 153 mc).*



*The volume consists of a built up residential part (approximately 307 cubic meters)*

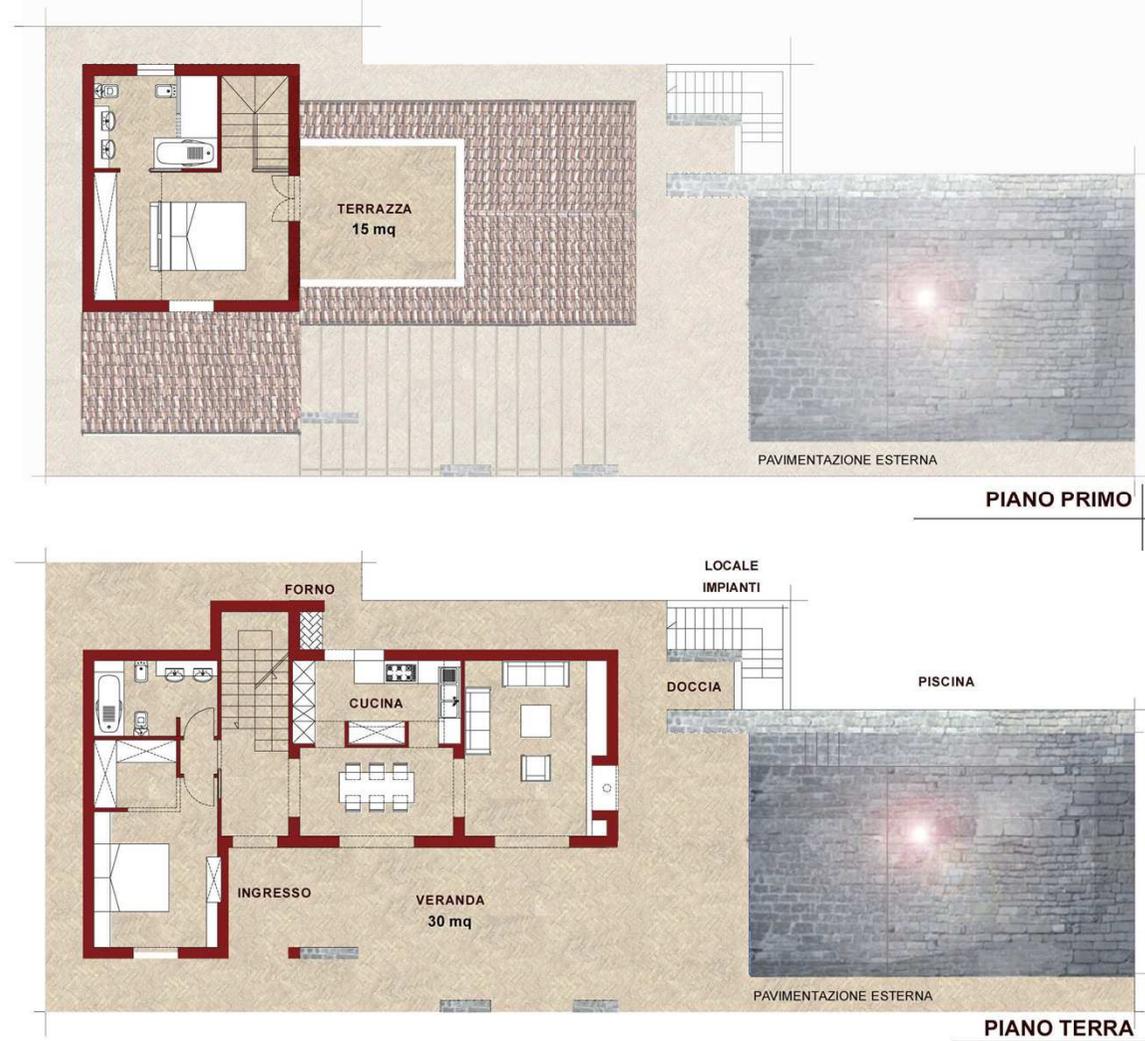


*and an outbuilding at the destination (of about 153 cubic meters)*





*Il progetto preliminare prevede il recupero della volumetria edificata con la realizzazione di una villa in stile tradizionale (di circa 120 mq), ovvero rifinita in pietra locale, intonacata e tinteggiata in stile rustico, tetti con orditura in legno massello e tegole in cotto artigianale.*



*The preliminary design provides for the recovery of volume built with the construction of a traditional-style villa (120 square meters), which is finished in traditional stone, plastered and painted rustic wooden frame with solid roofs and terracotta tiles craft*

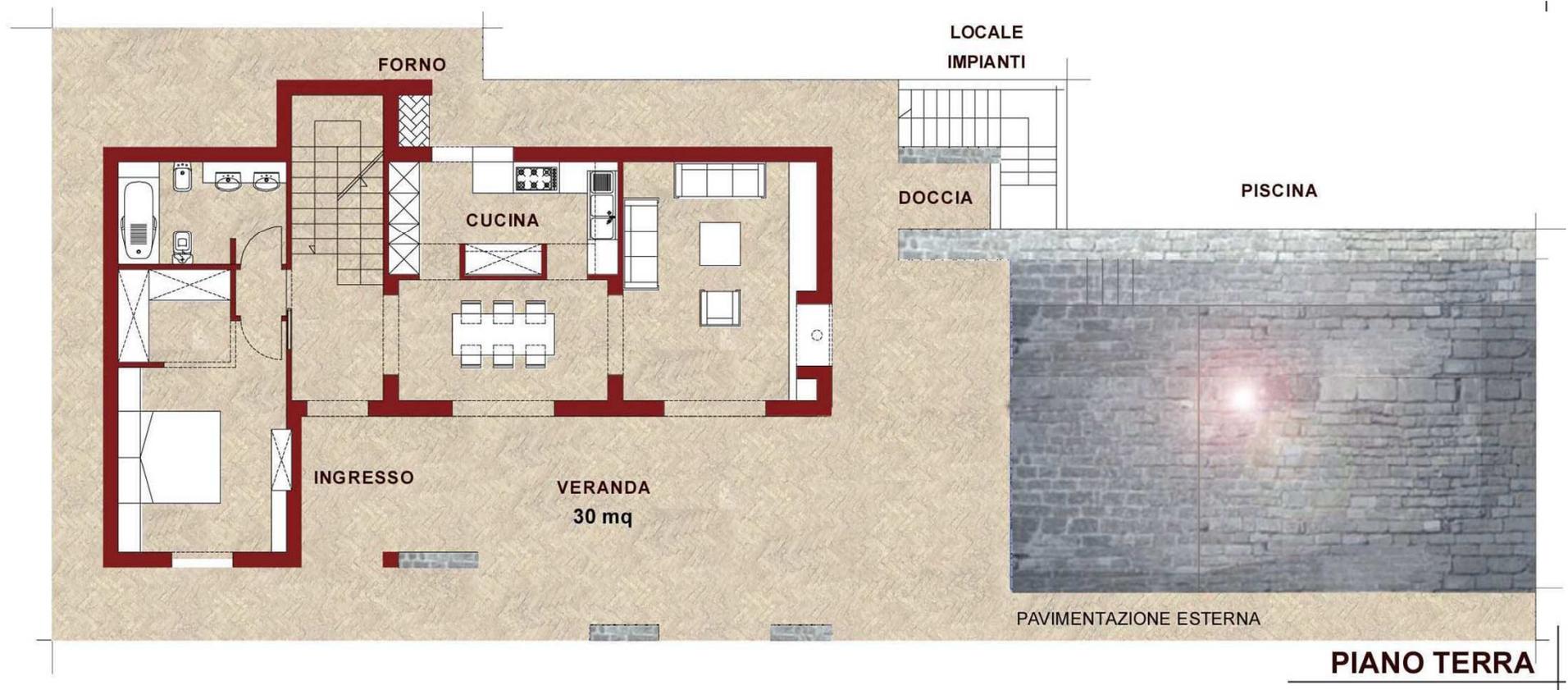
*La villa presenta un orientamento sud-est  
con una veranda coperta da un pergolato in legno che affaccia sul panorama.  
L'arredo esterno prevede la sistemazione del giardino in stile naturalistico  
intorno ad una piscina rivestita in pietra locale.*



*The villa has a southeast exposure  
with a veranda covered by a wooden pergola overlooking the cultivated land.  
The outdoor furniture includes accommodation in a naturalistic style of garden  
around a swimming pool lined with local stone*

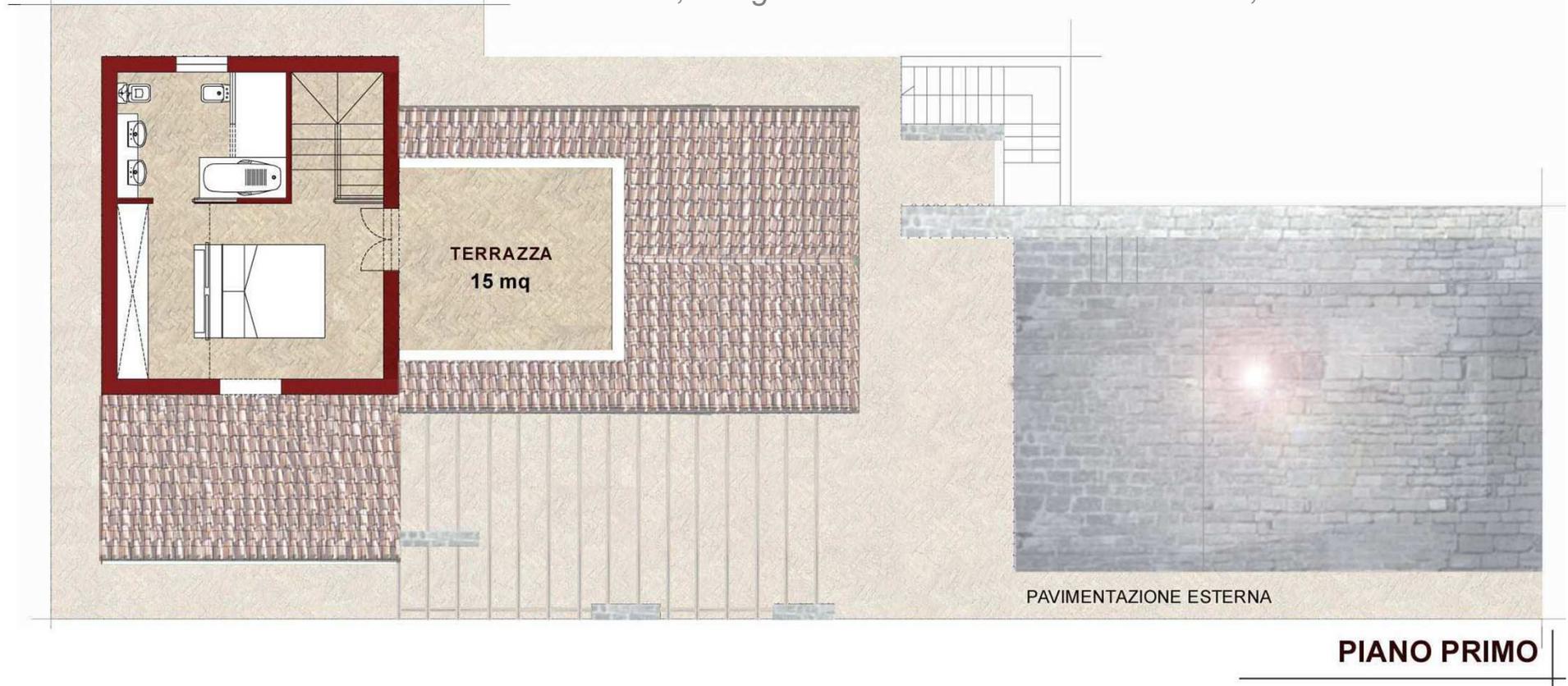
*La distribuzione interna è basata sulla suddivisione di una parte giorno con zona pranzo, separata dalla cucina ed una sala con camino affacciata sulla veranda.*

*The internal layout is based on the division of the day with a dining area, separate from the kitchen and a lounge with fireplace overlooking the arcade .*



*La zona notte comprende due camere matrimoniali con spogliatoio e bagno, una al piano terra ed una al primo piano nella "torretta".*

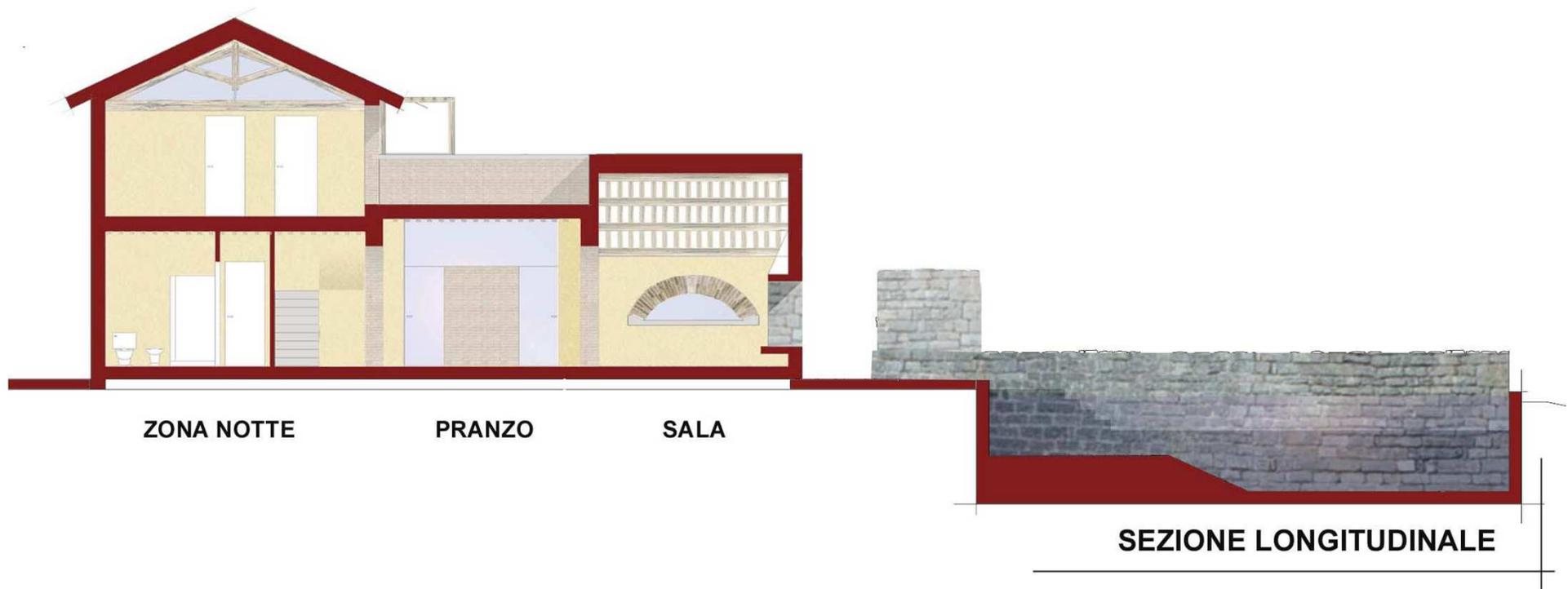
*The area includes two double bedrooms notes with dressing room and bathroom, the ground floor and one on the first floor, inside the "tower".*



*Dalla camera padronale si accede ad un terrazzo con vista sulla vallata, la collina di Tirli ed il Padule di Castiglione della Pescaia.*

*From the master bedroom leads to a terrace overlooking the valley, the hill of Castiglione Tirli and Marshes of Castiglione della Pescaia.*

*Il progetto non prevede il livello interrato ma la normativa permetterebbe la realizzazione di superfici tecniche, cantina ed un garage di circa 25 mq*



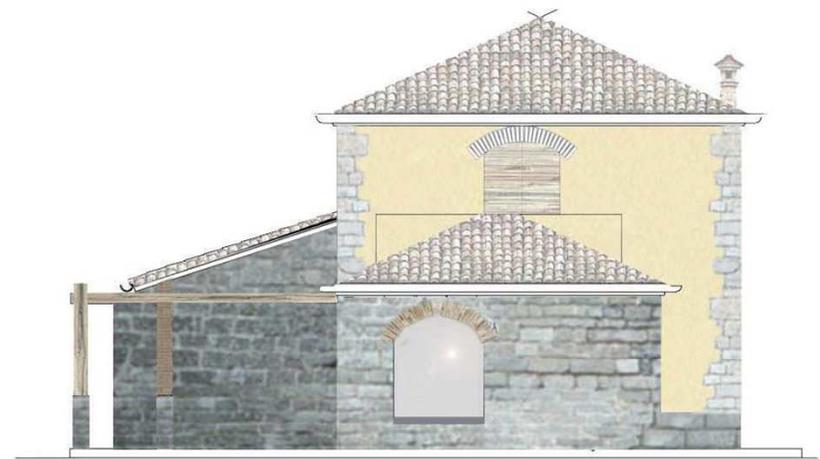
*The project involves the basement level, but the legislation would allow the construction of technical surfaces, basement and garage of 25 mq*

*Il casale richiama la tipologia tradizionale toscana*

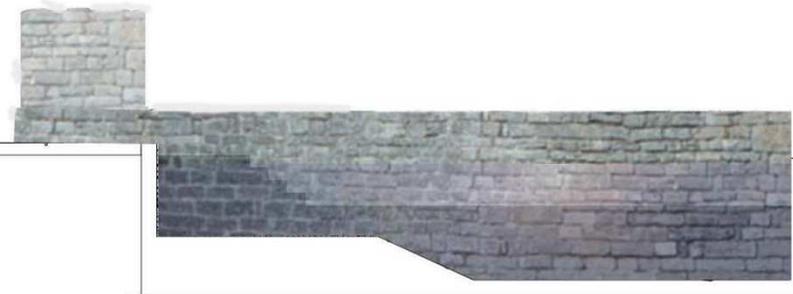
*The type refers to the traditional Tuscan farmhouse*



*Orientamento dell'edificio a sud  
Veranda in legno affacciata sulla vista panoramica  
Rivestimento murario in pietra locale*



**PROSPETTO EST**



**PROSPETTO SUD**

*Orientation of the building to the south  
wooden open gallery overlooking the panoramic view  
Wall covering made of local stone*