



## NEL CUORE DELLA TUSCIA MEDIEVALE

ELEGANTE DIMORA STORICA  
CON VISTA MOZZAFIATO  
SUI MONTI CIMINI



**POUCHAIN**  
REAL ESTATE

## **IL FASCINO DEL MEDIOEVO A VALLERANO ELEGANTE DIMORA STORICA CON VISTA MOZZAFIATO SUI MONTI CIMINI**

Nel cuore del centro storico di Vallerano, questo cielo-terra unico risalente al XIV secolo vi affascinerà con il suo terrazzo panoramico che regala una vista mozzafiato sui Monti Cimini e sulla campagna della Tuscia. L'immobile, perfettamente conservato, si sviluppa su quattro piani per una superficie lorda di 425 mq (360 mq commerciali), e comprende in totale 5 camere, 2 saloni, 2 cucine, un pranzo, 3 bagni, ripostigli e cantine, e un terrazzo.

La scala centrale e un ascensore esclusivo, elemento raro in un borgo storico, collegano i livelli, e gli accessi indipendenti al secondo e al terzo piano permettono l'uso come due unità separate a questi due appartamenti che compongono l'unità immobiliare, mentre al piano terra e al primo troviamo locali annessi, di superficie inferiore, come cantine e ripostigli.

Il secondo piano ospita una zona living luminosa con salone e sala da pranzo affacciati sul terrazzo, costituito dalla copertura di un'antica torre circolare angolare di avvistamento, costruita sulle mura di cinta di Vallerano e punto di riferimento nella città, in posizione dominante, perfetto per momenti di relax con una vista straordinaria sul centro storico e sui dintorni, in uno scenario di bellezza unica.

La cucina abitabile, anch'essa con accesso al terrazzo, è completata da un ripostiglio, mentre due camere da letto e due bagni rendono il piano ideale per la vita quotidiana. Gli

ambienti, impreziositi da parquet con inserti in cotto antico e archi in mattoni a vista, godono di un'esposizione a sud che li rende luminosi e accoglienti.

Il terzo piano, recentemente ristrutturato, presenta tre camere, un salone, una cucina e un bagno. Parte dei controsoffitti con travi lignee a vista esaltano il fascino dell'immobile, mentre la copertura è stata oggetto di consolidamento. Al piano terra si trova una cantina con accesso indipendente da una strada parallela, mentre al primo piano vi è un locale ripostiglio con bagno. Il palazzetto accoglie altre due unità immobiliari, con ingresso dal pianerottolo del corpo scala.

L'immobile è dotato di impianti di riscaldamento autonomi, con caldaie indipendenti per ciascun appartamento, e infissi in legno con vetro doppio. La sua versatilità lo rende ideale come abitazione principale, casa vacanze o struttura ricettiva di charme.

### **VALLERANO**

Vallerano è un affascinante borgo medievale situato nel cuore della Tuscia, in provincia di Viterbo, immerso in un paesaggio di colline verdi e ricche di storia. Questo piccolo gioiello della tradizione italiana è noto per le sue radici storiche, che si intrecciano con l'epoca etrusca e romana, e per la sua atmosfera autentica, che richiama il fascino dei tempi passati.

Il centro storico, perfettamente conservato, è un intrico di vicoli lastricati, archi in pietra e case in tufo, che sembrano uscire da un quadro rinascimentale. Il borgo è dominato dalla Chiesa di San Vittore Martire, un edificio religioso di straordinaria bellezza, che custodisce affreschi e opere d'arte di pregio. Non

meno suggestiva è la Chiesa della Madonna del Ruscello, un santuario barocco immerso nella natura circostante.

Vallerano è famoso per la sua produzione di castagne, protagoniste indiscusse della celebre Sagra della Castagna che si tiene ogni autunno, attirando visitatori da tutta Italia. Durante questo evento, le strade del borgo si animano con degustazioni di prodotti tipici, artigianato locale e spettacoli folcloristici.

Il borgo è anche un punto di partenza ideale per esplorare le meraviglie della Tuscia, come il Parco dei Cimini, il Lago di Vico e il vicino borgo di Civita di Bagnoregio. Con la sua ricca offerta culturale, enogastronomica e paesaggistica, Vallerano rappresenta una meta perfetta per chi cerca un turismo lento, autentico e ricco di emozioni.

Visitare Vallerano significa immergersi in una realtà dove il tempo sembra essersi fermato, regalandoti un'esperienza indimenticabile.

Non perdere questa rara opportunità di possedere un immobile unico in uno dei borghi più suggestivi del Lazio!



## SCHEDA IMMOBILE

### ZONA

Valllerano, Viterbo

### TIPOLOGIA

Cielo terra

### PIANI

Terra, primo, secondo, terzo

### ORIENTAMENTO

Sud, Est, Nord.

### ANNO DI COSTRUZIONE

1300

### STATO

Buono

### CLASSE ENERGETICA

F

### CATEGORIA CATASTALE

A/2

### RENDITA CATASTALE

Abitazione A/2 € 906,38

### COMPOSIZIONE

#### Piano Terra

Ingresso, cantina

#### Piano Primo

Ripostiglio-guardaroba, bagno



#### Piano Secondo

Ingresso, salone, pranzo, 2 camere, cucina, 2 bagni ripostiglio.

#### Piano Terzo

Ingresso, salone, 3 camere, cucina, bagno, ripostiglio, 2 camere, cucina, 2 bagni ripostiglio.

#### MQ LORDI

Piano terra 16 mq

Piano primo 18 mq

Piano secondo 179 mq

Piano terzo 155 mq

Terrazzo P2 56 mq

TOTALE 424 mq

#### MQ COMMERCIALI

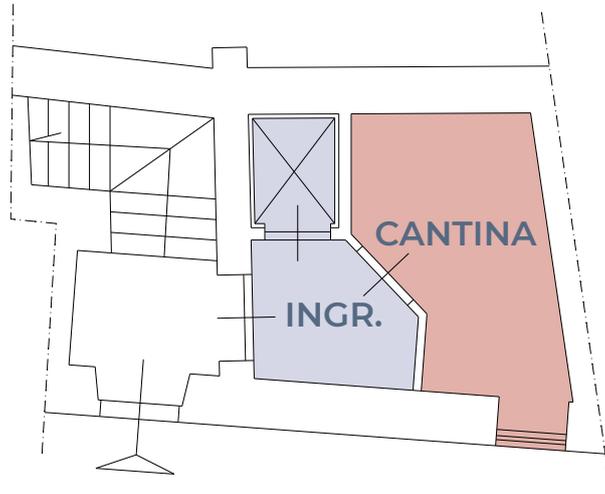
Totali 359 mq

**RICHIESTA € 374.000,00**





## PIANO TERRA



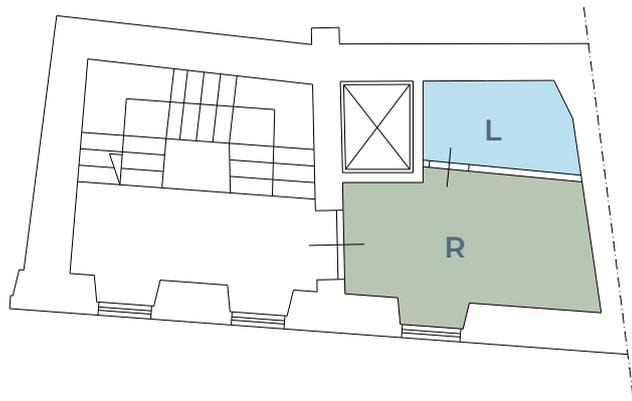
### Legenda

- S = salone
- P = sala da pranzo
- K = cucina





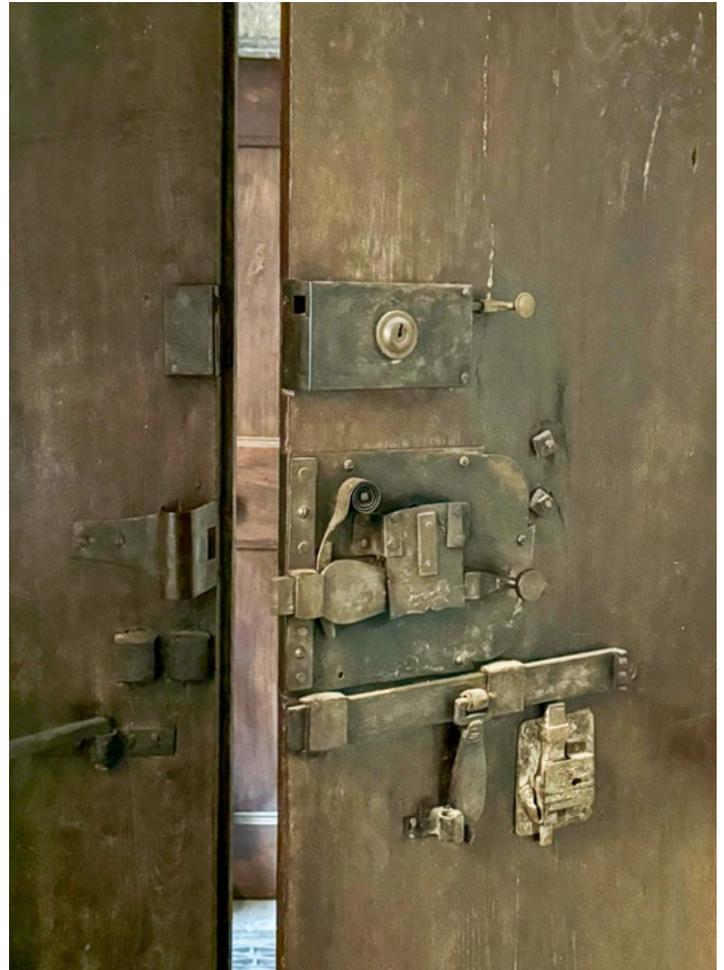
## PIANO PRIMO



### Legenda

L = lavatoio

R = ripostiglio





## PIANO SECONDO



### Legenda

- C = camera
- B = bagno
- K = cucina
- S = salone
- P = sala da pranzo
- R = ripostiglio





















## PIANO TERZO



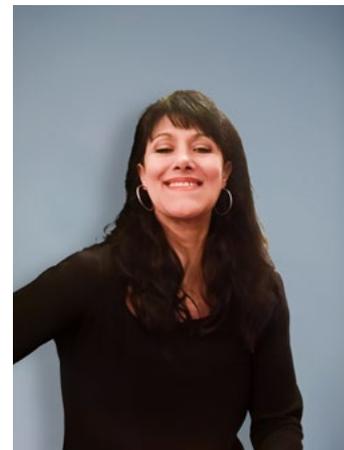
### Legenda

- C = camera
- B = bagno
- K = cucina
- S = salone
- D = disimpegno
- R = ripostiglio









**Daniela Rossi**  
Real Estate Scouting  
+39 338 5963039  
+39 06 69481121





POUCHAIN REAL ESTATE S.R.L.

Via della Giustiniana, 990  
00189 Roma | Italia  
Tel. +39 06 69481121

[info@pouchainre.com](mailto:info@pouchainre.com)  
[www.pouchainre.com](http://www.pouchainre.com)

C.F. e P.IVA 17013801000  
C.C.I.A.A. di ROMA  
REA RM 1690046  
Capitale sociale 10.000€