



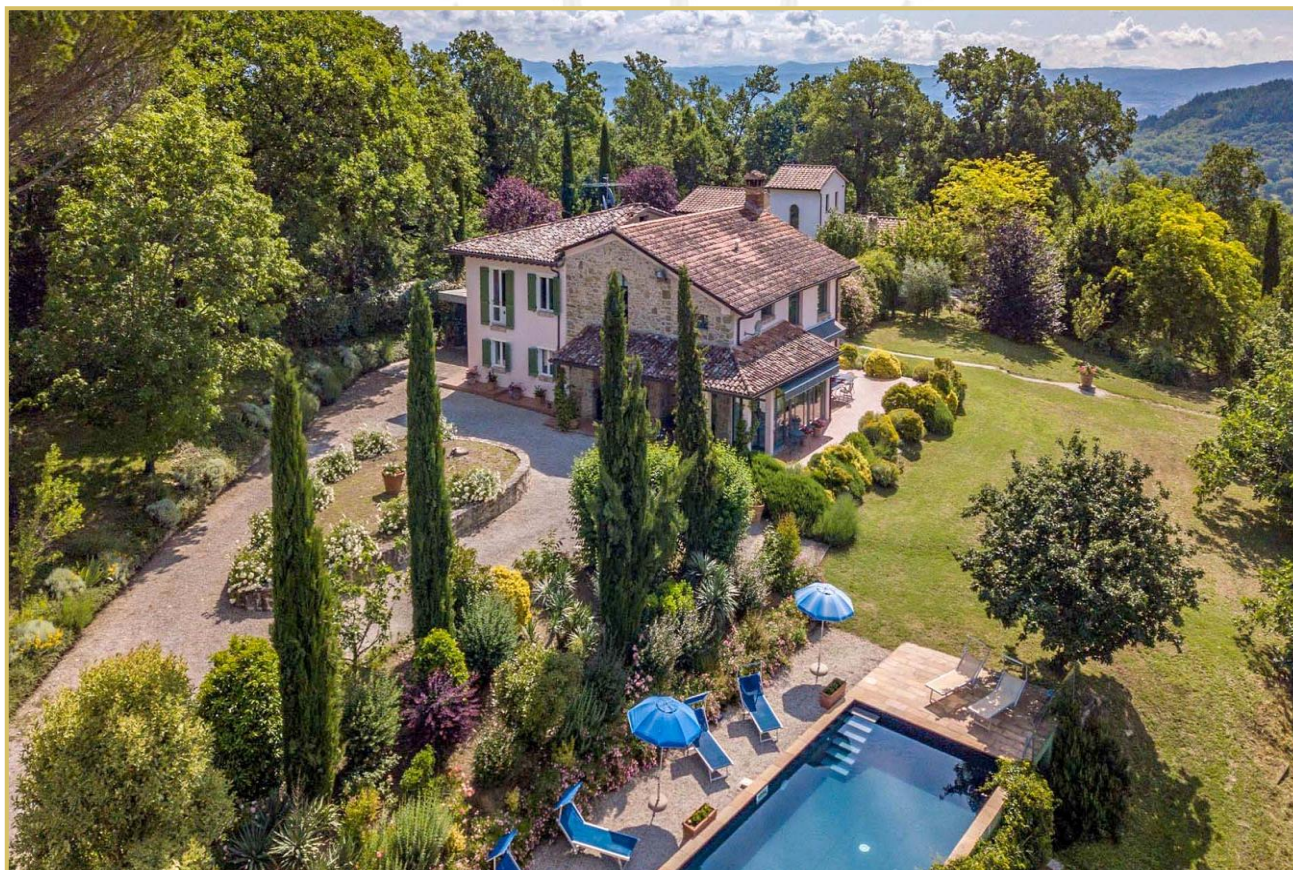
ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 1042 – **CASA SANT'ANNA**

VILLA RISTRUTTURATA IN VENDITA A CITTÀ DI CASTELLO, UMBRIA

Città di Castello – Perugia – Umbria
www.romolini.com/it/1042



Superficie
428 mq

Camere
5 (fino a 6)

Bagni
4 (fino a 5)

Terreno totale
2,5 ha

Piscina
14 x 4,5 m

In posizione panoramica, a circa 550 m slm, villa ristrutturata con dependance e piscina. L'edificio principale (oltre 300 m) ospita attualmente 3 camere e 3 bagni in un contesto ben curato e rifinito. La dependance era una cappella risalente al XIII secolo ed è stata convertita in una graziosa abitazione indipendente. A breve distanza dalla casa si trovano la piscina 14 x 4,5 m e l'oliveto (100 piante) che permette di produrre circa 50 litri di olio.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 1042 – CASA SANT'ANNA

TIPOLOGIA: villa di lusso con piscina e oliveto

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca privata (250 m)

SUPERFICI INTERNE: 428 metri quadrati

VANI: 14

CAMERE: 5 (fino a 6)

BAGNI: 4 (fino a 5)

ANNESI: dependance

CARATTERISTICHE: muri in pietra a vista, pavimenti in cotto, soffitti con travi in legno e pianelle in terracotta, travi in acciaio, balaustra in vetro, infissi con doppio vetro, impianto d'allarme, cancello automatico, irrigazione automatica, piscina, oliveto, cappella del XIII secolo ristrutturata, strutture antisismiche

TERRENO: 2,5 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 14 x 4,5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori + stufa a legna + a pavimento

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (4km; 10'), Città di Castello (9km; 15'), Umbertide (30km; 30'), Arezzo (36km; 40'), Cortona (53km; 40'), Gubbio (59km; 1h 15'), Perugia (60km; 50'), Montepulciano (84km; 1h 15'), Pienza (90km; 1h 15'), Todi (103km; 1h 15'), Siena (103km; 1h 35'), Montalcino (107km; 50'), Firenze (117km; 1h 40'), San Gimignano (154km; 2h)

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (62km; 40'), Firenze Vespucci (129km; 1h 35'), Pisa Galilei (191km; 2h 45'), Bologna Marconi (193km; 2h 15'), Roma Ciampino (241km; 2h 40'), Roma Fiumicino (259km; 2h 50')



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

CASA SANT'ANNA

In posizione panoramica, a circa 550 m slm, **villa** ristrutturata con dependance e piscina. L'edificio principale (oltre 300 m) ospita attualmente 3 camere e 3 bagni in un contesto ben curato e rifinito. La dependance era una **cappella risalente al XIII secolo** ed è stata convertita in una graziosa abitazione indipendente. A breve distanza dalla casa si trovano la **piscina 14 x 4,5 m** e l'**oliveto** (100 piante) che permette di produrre circa 50 litri di olio.

I servizi sono tutti facilmente raggiungibili nel vicino paese (4km; 10') e a Città di Castello (9km; 15'). Altri centri di **Toscana** e **Umbria** sono comunque raggiungibili in meno di due ore (Umbertide, Cortona, Gubbio, Perugia, Montepulciano, Siena, Firenze...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **casa** (328 mq, 3 camere e 3 bagni) si snoda su due piani. Il livello inferiore è praticamente un grande open space, in cui ogni locale dispone di varie uscite sul giardino. Dal portico si accede all'ingresso vero e proprio della villa che porta poi nella zona pranzo verandata, alla cucina e a una saletta laterale. Una porta sul lato sinistro dell'ingresso porta a uno studio con bagno. Dall'esterno, una porta conduce alla lavanderia.

Salendo al piano superiore si arriva in un grande soggiorno con soffitto a vista e ballatoio sul piano inferiore. Da qui si passa poi alla zona notte composta di tre camere (due delle quali con bagno en-suite).

L'edificio è stato interamente ristrutturato seguendo le nuove normative antisismiche, combinando elementi originali (come i muri in pietra, i pavimenti in noce, i terrazzi in seminato e i camini) a finiture moderne come travi in acciaio e balaustra in vetro. Durante il restauro si sono anche installate delle grandi finestre (tutte rinforzate e dotate di doppio vetro) sui lati est, sud e ovest così da avere luce tutto il giorno e godere di una bellissima vista sulla campagna circostante. Durante la ristrutturazione si è preferito dare spazio alla zona giorno, che risulta quindi molto ampia e luminosa, ma con alcuni lavori si potrebbero facilmente ottenere altre due camere all'interno della proprietà.

La **dependance** (100 mq, 2 camere e 1 bagno) si trova non lontano dalla villa ed è il risultato dell'ampliamento di una cappella databile al XIII secolo (che costituisce oggi la camera del piano terra). L'annesso si compone di una grande zona giorno/pranzo, cucina, camera con bagno en-suite e soppalco utilizzabile come seconda camera con bagno privato. L'edificio è stato ricostruito seguendo la forma di una precedente costruzione. La struttura rispetta le nuove norme antisismiche ed è realizzata con micropali nelle fondamenta così da garantire la massima stabilità. Nell'ottica dell'efficienza energetica, il riscaldamento nella dependance è realizzato sotto il pavimento con una piccola stufa a legna di supporto.

ESTERNI

La casa è circondata da 2,5 ettari di terreno che ospitano un giardino ben curato con un roseto e un oliveto con 100 piante che permettono di produrre circa 50 litri di olio l'anno. La rimanente superficie (circa 1,0 ha) è costituita da bosco misto.

A breve distanza dalla villa si trova poi la **piscina 14 x 4,5 m** caratterizzata dal contrasto tra il rivestimento nero della vasca e il solarium in pietra chiara.

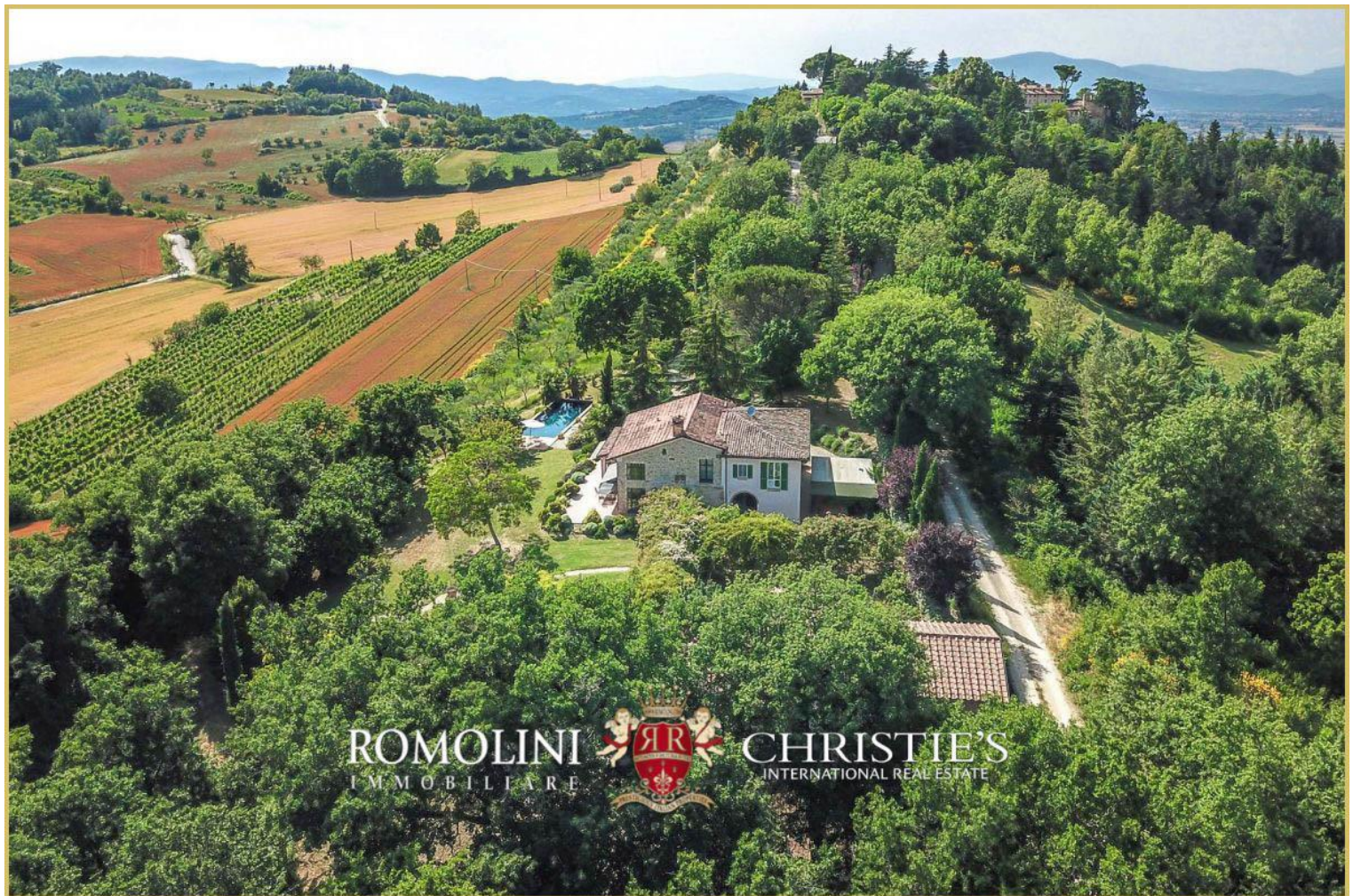
La proprietà è parzialmente recintata e l'accesso è garantito da un cancello automatico carrabile da cui poi parte il viale privato in ghiaia che arriva fino alla casa. Altri cancelli secondari permettono l'accesso a piedi da vari punti della proprietà.

















ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



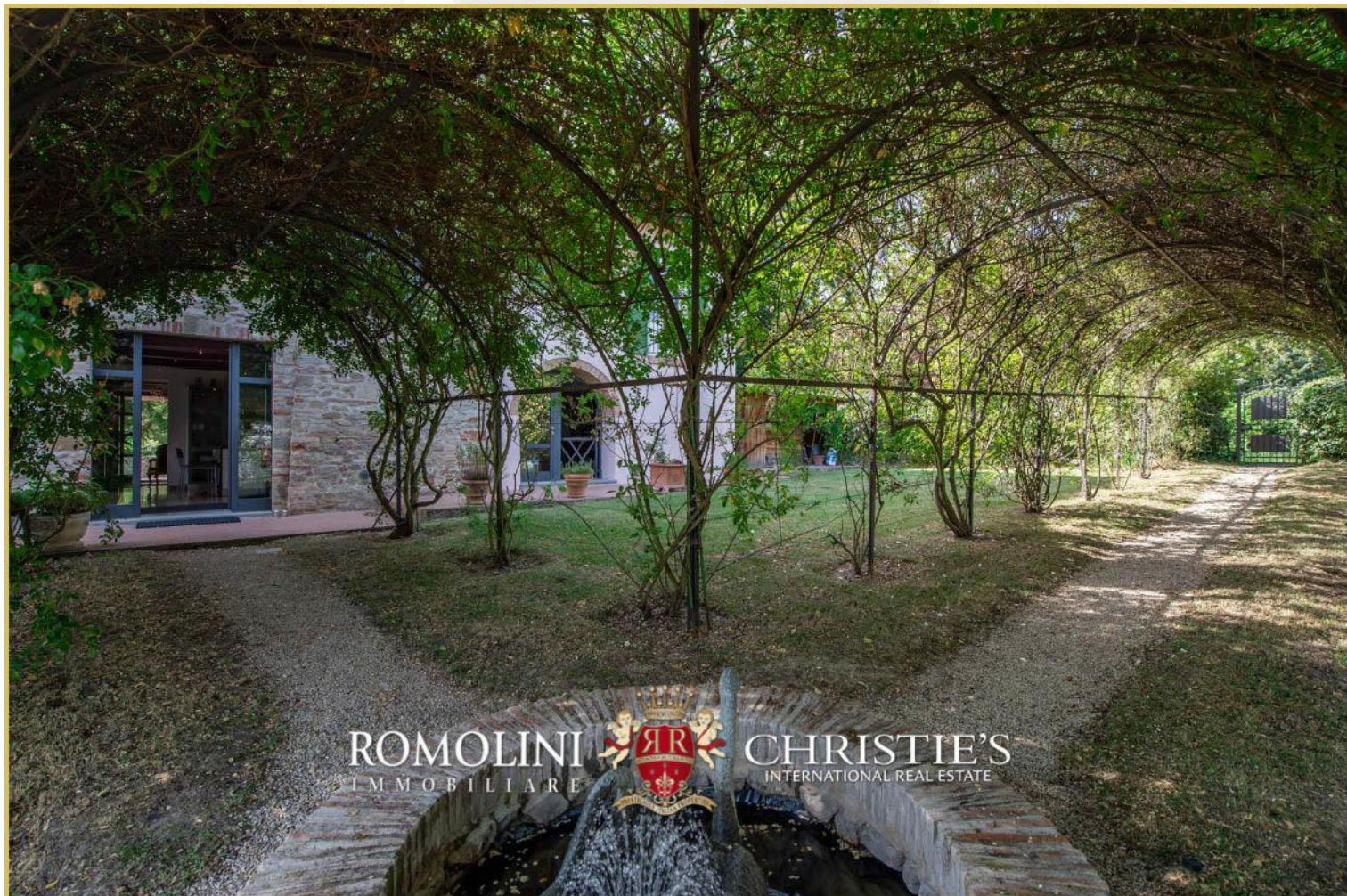
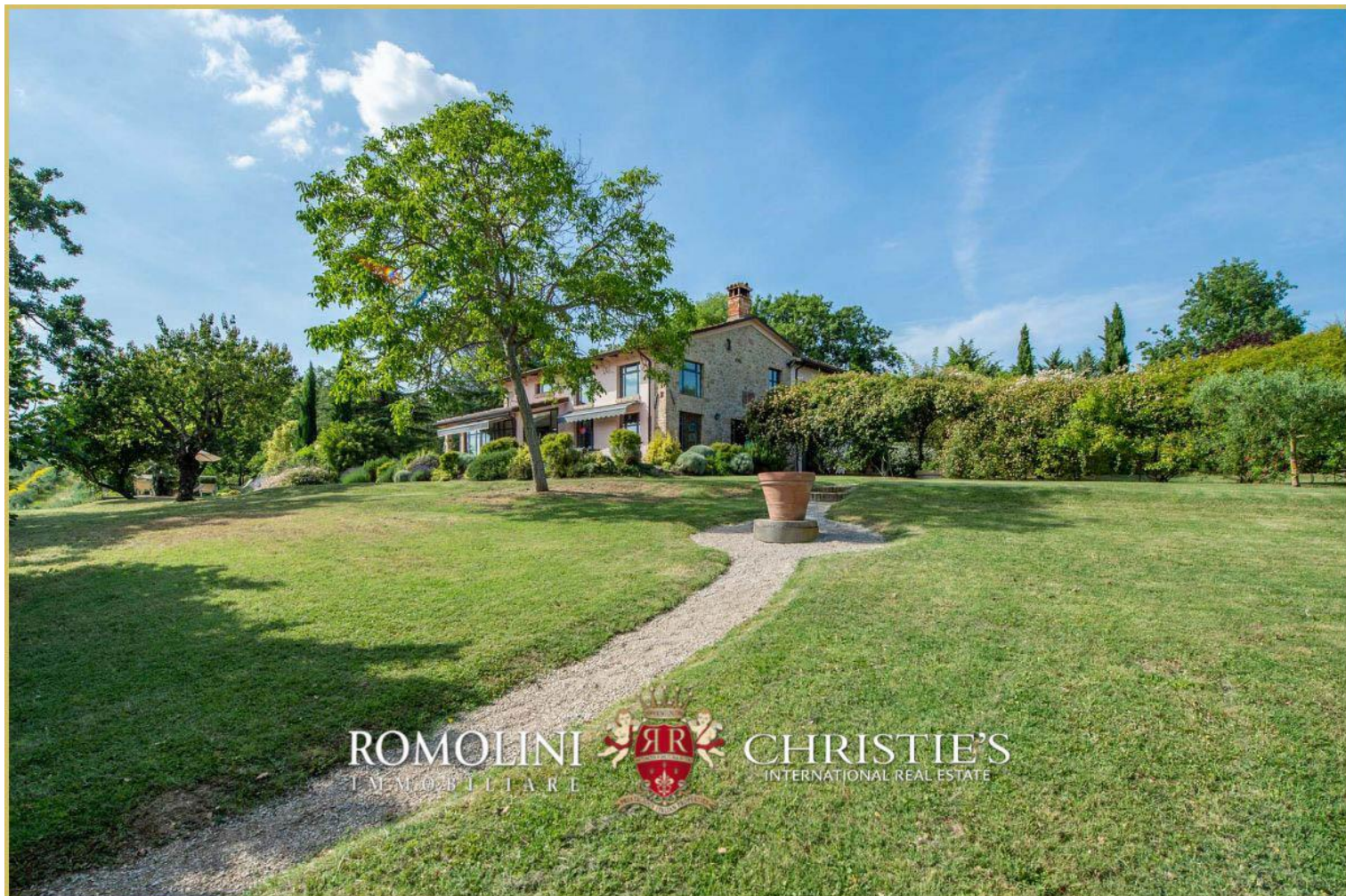
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



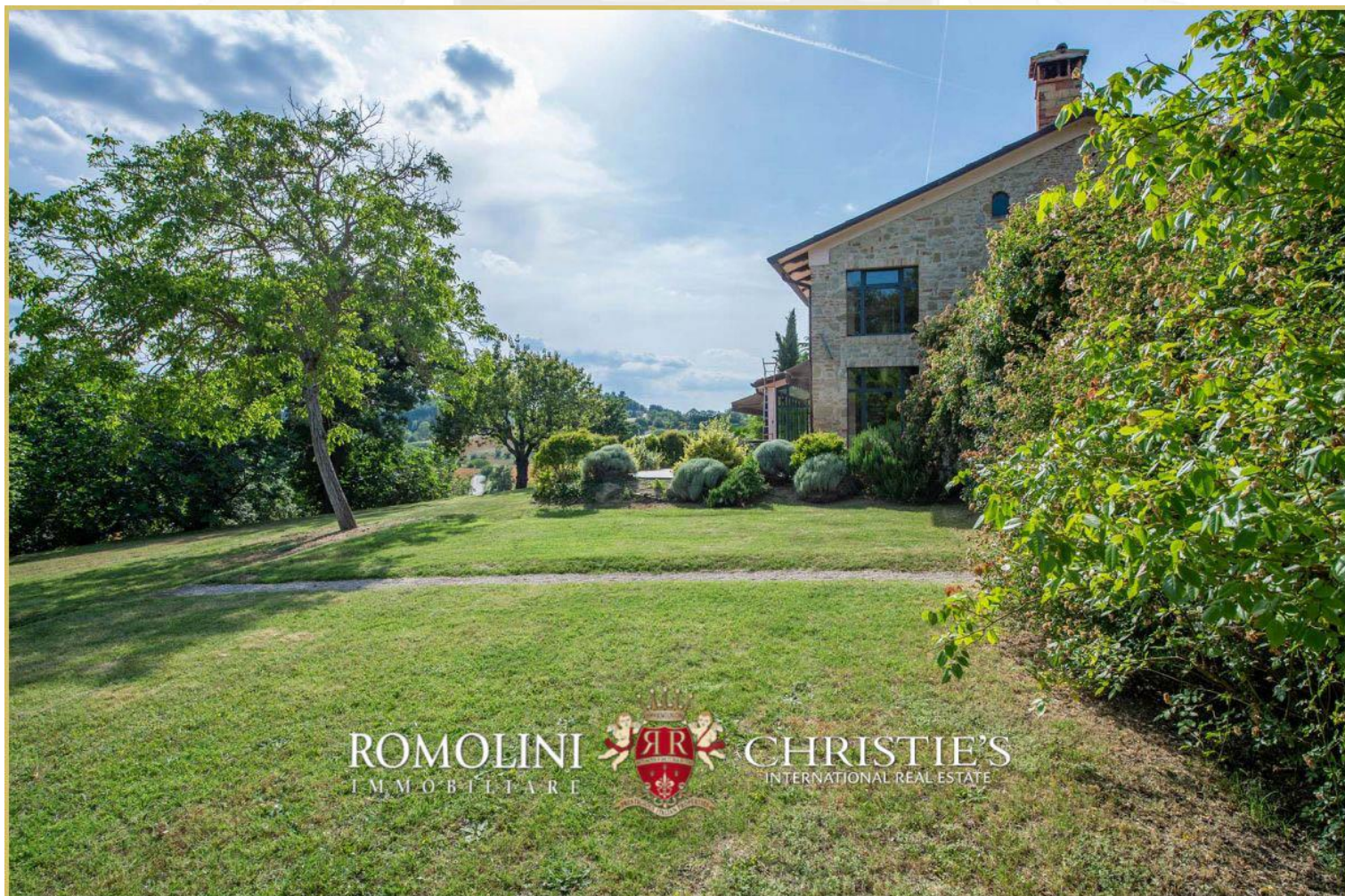


















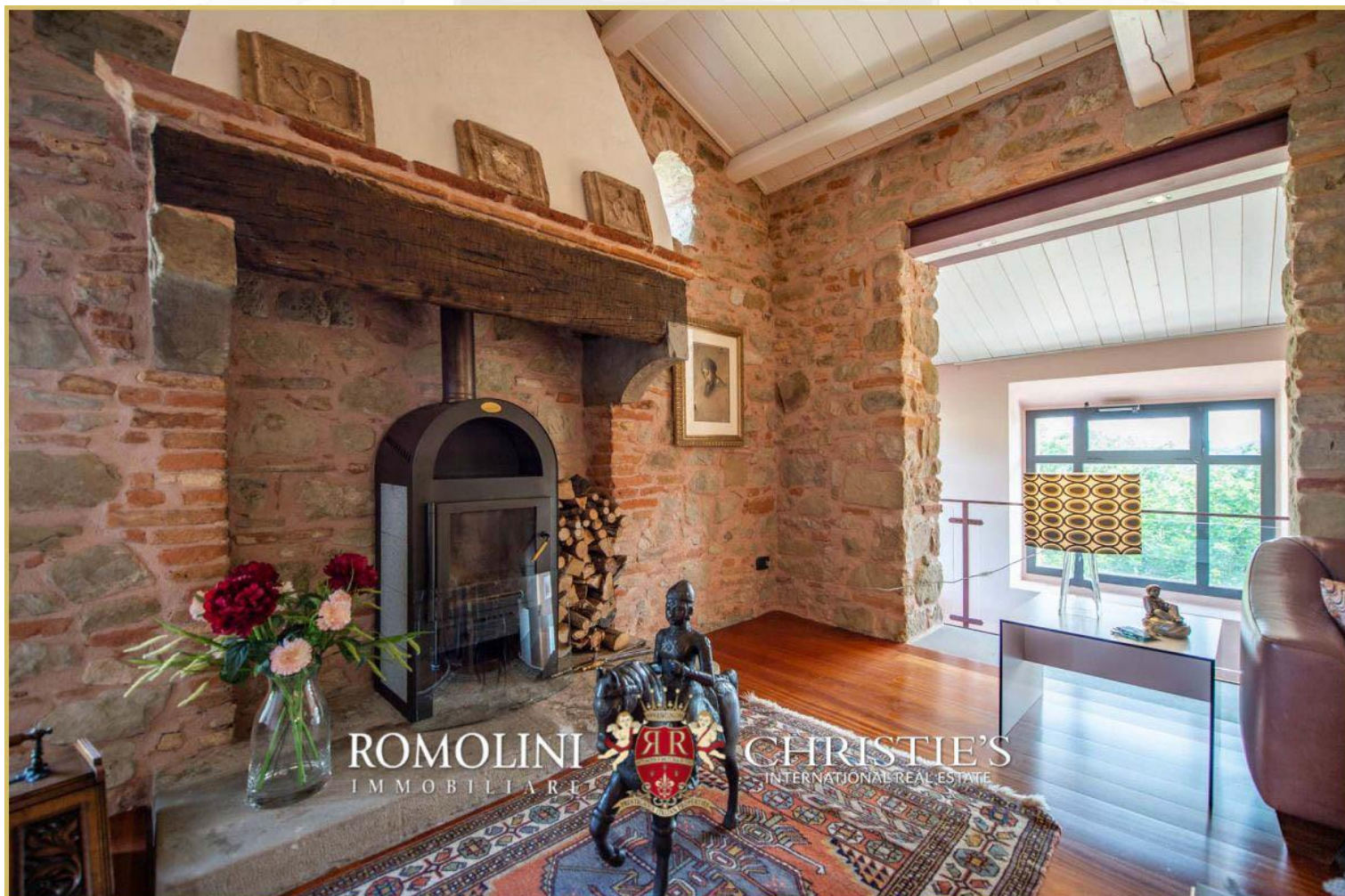




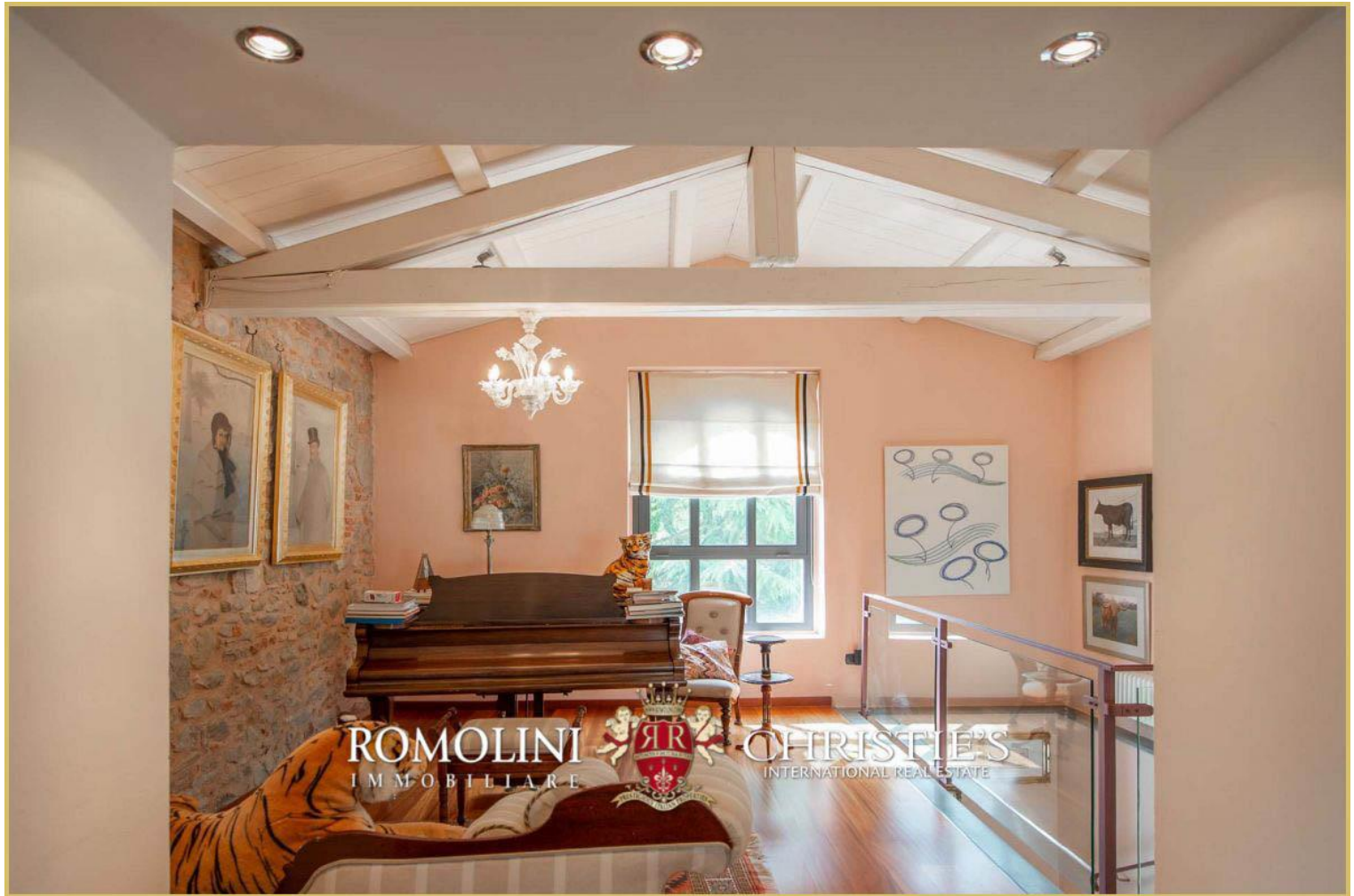














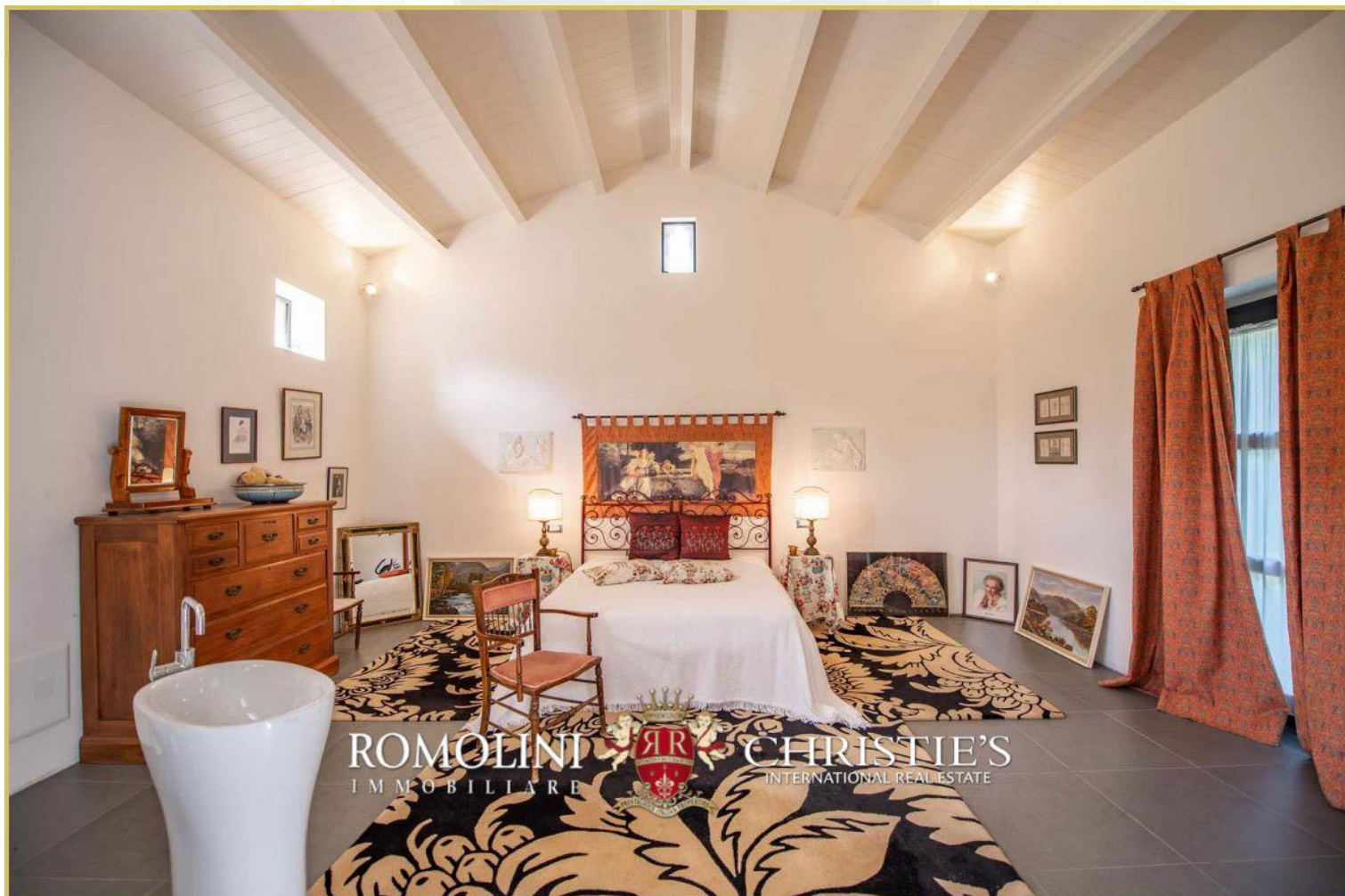














ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Via Trieste 10/C

52031, Anghiari (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

www.romolini.com

info@romolini.com