



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2052 – **MODERN VILLA TUSCANY**

VILLA MODERNA ECOSOSTENIBILE IN VENDITA NON LONTANO DA CORTONA, TOSCANA

Cortona – Arezzo – Toscana
www.romolini.com/it/2052



Superficie
880 mq

Camere
7

Bagni
11

Piscina
12 x 6 m

Terreno totale
3,4 ha

Oliveto
3.000 piante

Olio
30.0 hl

Non lontano da Cortona, in una tranquilla zona residenziale, villa moderna con dependance e ampio oliveto. La proprietà (880 mq) è stata realizzata con tecniche innovative che garantiscono ottime prestazioni energetiche e finiture di qualità. La villa ospita sei camere in totale mentre la dependance è un piccolo alloggio con una camera. L'oliveto (circa 3.000 piante) produce circa 30,0 hl di olio l'anno. Ideale sia come casa privata che come attività ricettiva.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2052 – MODERN VILLA TUSCANY

TIPOLOGIA: vila moderna con giardino e oliveto

CONDIZIONE: nuova costruzione

POSIZIONE: aperta e soleggiata

COMUNE: Cortona

PROVINCIA: Arezzo

REGIONE: Toscana

SUPERFICI INTERNE: 880 metri quadrati

VANI: 18

CAMERE: 7

BAGNI: 11

CARATTERISTICHE: pavimenti in parquet e travertino, travi in legno, infissi in alluminio con comando elettronico, impianto fotovoltaico, terrazza, giardino, ampio oliveto, piscina a sfioro

TERRENO: 3,4 ettari

GIARDINO: 4.000 mq

ANNESSI: dependance

ACCESSO: ottimo

PISCINA: 12 x 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: si

GAS: biomassa solida (classe energetica A4)

RISCALDAMENTO: a pavimento + pompa di calore

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (900m; 2'), Torrita di Siena (11km; 15'), Castiglion Fiorentino (18km; 20'), Montepulciano (21km; 25'), Cortona (21km; 25'), Tuoro sul Trasimeno (27km; 20'), Pienza (28km; 40'), Castiglione del Lago (28km; 25'), Arezzo (42km; 35'), Montalcino (46km; 50'), Siena (51km; 45'), Orvieto (77km; 55'), Volterra (104km; 1h 30'), Firenze (105km; 1h 20')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (66km; 50'), Firenze Vespucci (115km; 1h 15'), Pisa Galilei (177km; 2h), Bologna Marconi (198km; 2h 10'), Roma Ciampino (199km; 2h 10'), Roma Fiumicino (214km; 2h)



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

MODERN VILLA TUSCANY

Non lontano da **Cortona**, in una tranquilla **zona residenziale**, **villa moderna** con dependance e **ampio oliveto**. La proprietà (880 mq) è stata realizzata con tecniche innovative che garantiscono ottime prestazioni energetiche e finiture di qualità. La villa ospita sei camere in totale mentre la dependance è un piccolo alloggio con una camera. L'oliveto (circa 3.000 piante) produce circa **30,0 hl di olio** l'anno. Ideale sia come casa privata che come attività ricettiva.

I servizi sono tutti disponibili nel vicino paese (900 m) e non lontano si trova anche il noto *Valdichiana Outlet*. Altri centri di **Toscana** e **Umbria** sono raggiungibili in poco più di un'ora (Torrita di Siena, Castiglion Fiorentino, Montepulciano, Cortona, Pienza, Montalcino, Siena, Orvieto...).

Gli aeroporti più comodi sono quelli di Perugia, Firenze, Pisa, Bologna e Roma.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (820 mq, 6 camere e 10 bagni) è strutturata su tre piani sfalsati organizzati come segue:

- **Seminterrato**: due camere con bagno en-suite, soggiorno/sala da pranzo, cucina, limonaia, lavanderia, bagno di servizio, palestra, ampio garage (75 mq) e locale tecnico per i tanti sistemi della villa;
- **Piano terra**: tre ampi soggiorni con sala da pranzo, camera con bagno en-suite, due bagni di servizio, portico e due terrazze;
- **Piano primo**: studio, tre camere con bagno en-suite (due di queste con terrazzo).

La **dependance** (60 mq, 1 camera e 1 bagno) è strutturata su un solo piano e si compone di soggiorno/cucina, corridoio, camera, bagno e locale tecnico con accesso indipendente.

STATO E FINITURE

La villa e la dependance, recentemente ristrutturate e riviste, sono in ottimo stato. I pavimenti interni della villa sono tutti in parquet, eccezion fatta per i pavimenti e rivestimenti di cucina e bagno che sono invece realizzati in travertino di ottima qualità. La dependance, all'opposto presenta pavimenti in travertino in tutti i locali con eccezione della camera pavimentata in parquet.

Gli infissi esterni sono realizzati con profili in alluminio verniciato, finestre in legno di rovere con triplo vetro e tapparelle interne azionabili tramite comando elettronico. Il riscaldamento sotto il pavimento è alimentato ad un termocamino a pellet.

Un sistema di pannelli solari contribuisce al riscaldamento dell'acqua per uso sanitario. L'impianto di condizionamento è dotato di "ventilazione meccanica controllata" dove l'aria viene costantemente purificata e reimpressa nella villa per mantenere la temperatura costante.

L'impianto fotovoltaico per la produzione di corrente ha una potenza nominale di 10,8 kW mentre quello per la produzione di acqua calda di 8,0 kW.

Gli edifici, in virtù delle caratteristiche sopramenzionate sono ascrivibili alla classe energetica A4.

ESTERNI

Gli edifici sono circondati su tre lati da un muro in cemento rivestito in travertino, sovrastato da una pannellatura in ferro. L'ultimo lato, situato a valle, è invece chiuso da una staccionata in legno. Tre cancelli (di cui uno carrabile) permettono l'accesso alla proprietà. Il giardino (4.000 mq) è dotato di impianto d'irrigazione e di illuminazione con sensori crepuscolari.

La piscina 12 x 6 m a sfioro è situata non lontano dalla villa ed è coperta con rivestimento anti-sdrucchiolo. La vasca è circondata da un solarium in travertino.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Il rimanente terreno (3,0 ha) è coperto da un grande oliveto composto di circa 330 alberi secolari e 2.700 alberi di nuovo impianto, il tutto dotato di impianto d'irrigazione a goccia. La produzione annua si aggira sui 3.000 litri di olio extravergine di oliva.

USO E POTENZIALITÀ

La proprietà, date le grandi dimensioni, si presta all'uso sia come residenza privata che come potenziale attività ricettiva. La presenza delle dependance è ottima in quanto permetterebbe ai proprietari di continuare a vivere nella proprietà affittando allo stesso tempo le camere della villa principale.



© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Via Trieste n. 10/c, 52031 Anghiari (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Fax: +39 0575 786 928 – Mail: info@romolini.com

FOTO ESTERNE



FOTO INTERNE

