



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2092 – FLORENCE PANORAMA

## VILLA DI LUSSO CON PISCINA E VISTA SU FIRENZE IN VENDITA IN TOSCANA

**Firenze – Firenze – Toscana**

[www.romolini.com/it/2092](http://www.romolini.com/it/2092)



**Superficie**  
775 mq

**Camere**  
6

**Bagni**  
8

**Terreno totale**  
4.000 mq

**Piscina**  
10 x 6 m

Sulle colline che circondano Firenze, in una posizione molto panoramica con vista sul centro storico della città, villa di lusso con piscina, centro benessere e giardino. L'edificio (oltre 600 mq) è stato finemente ristrutturato e convertito in abitazione di lusso (6 camere e 8 bagni) dotata di tutti i comfort. Due terrazze panoramiche permettono di ammirare il centro storico di Firenze e una piscina 10 x 6 m situata nella parte alta del giardino è il luogo ideale per passare le giornate estive.

© 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](mailto:info@romolini.com)



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2092 – FLORENCE PANORAMA

**TIPOLOGIA:** villa di lusso con giardino

**CONDIZIONE:** ristrutturata, finiture di pregio

**POSIZIONE:** collinare, panoramica con vista su Firenze

**COMUNE:** Firenze

**PROVINCIA:** Firenze

**REGIONE:** Toscana

**SUPERFICI INTERNE:** 775 metri quadrati

**VANI:** 18

**CAMERE:** 6

**BAGNI:** 8

**CARATTERISTICHE:** terrazze panoramiche con vista su Firenze, boiserie, travi in legno con pia-nelle in terracotta, scala a chiocciola, pavimenti in parquet, modanature, centro benessere, piscina con solarium in legno, veranda con palestra, limonaia, ampio garage, pergola con viti rampicanti

**TERRENO:** 4.000 metri quadrati

**GIARDINO:** sì, ben curato

**ANNESSI:** garage, centro benessere

**ACCESSO:** ottimo

**PISCINA:** 10 × 6 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** rete municipale (classi energetiche D, G)

**RISCALDAMENTO:** termoconvettori + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Centro con servizi (2km; 5'), Fiesole (8km; 15'), Firenze (13km; 20'), Colle di Val d'Elsa (53km; 45'), Monteriggioni (61km; 55'), Siena (77km; 1h), Volterra (80km; 1h 15'), Pisa (97km; 1h 20'), Montepulciano (108km; 1h 20'), Montalcino (115km; 1h 40'), Pienza (115km; 1h 30'), Cortona (116km; 1h 30')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze Vespucci (12km; 20'), Pisa Galilei (94km; 1h 10'), Bologna Marconi (115km; 1h 20'), Roma Ciampino (286km; 2h 50'), Roma Fiumicino (301km; 3h)



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## FLORENCE PANORAMA

Sulle colline che circondano Firenze, in una posizione molto panoramica con **vista sul centro storico** della città, **villa di lusso** con piscina, **centro benessere** e giardino. L'edificio (oltre 600 mq) è stato finemente ristrutturato e convertito in abitazione di lusso (6 camere e 8 bagni) dotata di tutti i comfort. Due **terrazze panoramiche** permettono di ammirare il centro storico di Firenze e la **piscina 10 x 6 m** nella parte alta del giardino è il luogo ideale per passare le giornate estive. La posizione è anche molto comoda per quanto riguarda i servizi, disponibili ad appena 5' minuti di auto, mentre **Firenze** e **Fiesole** sono raggiungibili in circa 15 minuti. L'aeroporto di riferimento, Firenze Vespucci, è a circa 12 km dalla villa (20' in auto).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (625 mq, 6 camere e 8 bagni) può essere vista come l'unione di due parti, funzionalmente indipendenti e molto comode in caso si volesse dividere la villa per destinarne una parte alla ricezione degli ospiti. Entrambe le sezioni della proprietà dispongono di accesso indipendente dalla strada.

La **residenza principale** (375 mq, 5 camere e 5 bagni) si struttura su due piani sfalsati. Al piano inferiore si trova l'accogliente zona giorno composta di salotto con zona pranzo, cucina, una bellissima biblioteca con balconata, la cantina, una camera con cabina armadio, vari ripostigli e due bagni. Salendo al piano superiore (accessibile anche dalla zona piscina passando attraverso una veranda in vetro attualmente usata come palestra/zona fitness) troviamo invece la zona notte composta di due camere con bagno en-suite e due camere con bagno condiviso.

Una scala a chiocciola, situata sul retro dell'edificio, tra le veranda e la camera che dà sulla zona piscina, conduce alla terrazza panoramica (40 mq) sul tetto dell'edificio.

Dalla cucina, un corridoio conduce in una peculiare sala da pranzo ricavata in quello che era anticamente una **limonaia** (50 mq). Questo ambiente collega la residenza principale a quella che potremmo definire una **dependance** (200 mq, 1 camera e 3 bagni), posta leggermente più in basso. Dalla sala da pranzo, attraversando una porta, si giunge a un bivio: a destra, alcuni gradini portano a una seconda terrazza panoramica (più spaziosa, 160 mq) sul tetto della dependance. A sinistra si entra nell'edificio vero e proprio costituito da un ampia sala giorno con camino, una cucina, una luminosa sala da pranzo, una camera con bagno en-suite e due bagni indipendenti. Sul retro della dependance si trovano alcuni locali tecnici a servizio della proprietà.

Accanto alla piscina, una scala porta in un ambiente sotterraneo che ospita i vari impianti della vasca e un piccolo **centro benessere** (20 mq) con sauna e docce.

Il vialetto d'accesso finisce, attraverso una rampa, nell'ampio **garage sotterraneo** (130 mq) dove si possono parcheggiare comodamente fino a quattro auto.

## STATO E FINITURE

L'edificio è stato ristrutturato mantenendo ovunque possibile le caratteristiche tipiche dell'edificio originale, tra cui le travi e gli infissi in legno e le pianelle in terracotta sui soffitti. Si è però deciso di dotare la villa di tutti i comfort moderni riuscendo però a "nasconderli" con pregiate boiserie ed elementi di arredo in stile. I pavimenti sono tutti in parquet di alta qualità e l'edificio dispone di un sistema di riscaldamento e raffrescamento invisibile, perfettamente integrato nelle varie stanze. La sala da pranzo della dependance, in particolare, è costituita da un telaio in acciaio con tetto in vetro che rende l'ambiente molto luminoso e accogliente sia in inverno che in estate.

© 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



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE  
ESTATE'S ITALIAN PROPERTIES

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## ESTERNI

La villa dispone di un ampio giardino di circa 4.000 mq, ben curato e piantumato con alberi e fiori ornamentali. Dietro alla villa, in posizione rialzata, si trova la zona piscina costituita da una vasca  $10 \times 6$  m circondata da un solarium in legno che offre una splendida vista sul centro storico di Firenze. Nel cortile tra la residenza principale e la dependance si trova una comoda pergola coperta di vite rampicante, ottima per piacevoli momenti all'aperto e cene in compagnia.

## MAPPA DELLA PROPRIETÀ



## FOTO ESTERNE





**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE  
ESTATE & FORTUNE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## FOTO INTERNE



## FOTO INTERNE

