

Rif. 2174 – **VILLA DEI TRAMONTI**[www.romolini.com/it/2174](http://www.romolini.com/it/2174)

## VILLA DI LUSSO CON DISCESA A MARE PRIVATA IN VENDITA A PORTO SANTO STEFANO

**Porto Santo Stefano – Grosseto – Toscana**[www.romolini.com/it/2174](http://www.romolini.com/it/2174)**Superficie**  
523 mq**Camere**  
11 (fino a 13)**Bagni**  
12 (fino a 13)**Giardino**  
2.000 mq

Questa splendida villa fronte mare si trova appena fuori dal centro di Porto Santo Stefano, sull'Argentario. L'edificio (385 mq) ospita ben 11 camere e 12 bagni, suddivisi tra quattro appartamenti indipendenti, ed è in ottime condizioni. Due annessi (138 mq) completano la proprietà, che dispone poi di 2.000 mq di rigoglioso giardino con una vista unica sul mare. Due cancelli si aprono poi su altrettante scale che, ancorate alla scogliera, scendono al mare. Ottima opportunità d'investimento per chi cerca un immobile da mettere a reddito.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2174 – VILLA DEI TRAMONTI

**TIPOLOGIA:** villa fronte mare

**CONDIZIONE:** ottime

**POSIZIONE:** panoramica, con discesa a mare

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 523 metri quadrati

**VANI:** 27

**CAMERE:** 11 (fino a 13)

**BAGNI:** 12 (fino a 13)

**ANNESI:** autorimessa, dependance

**CARATTERISTICHE:** pavimenti in cotto e parquet, travi in legno, pavimentazioni in pietra dell'Amiata, ampie finestre, possibilità di installare ascensore, terrazze pavimentate vista mare, discesa a mare privata, accesso alla spiaggia privata, ampio giardino con piazzali in ghiaia, magazzino da convertire in dependance per gli ospiti, garage, impianto di allarme e sorveglianza, possibilità di costruire una piscina

**GIARDINO:** 2.000 metri quadrati

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (700m; 2'), Orbetello (9km; 15'), Porto Ercole (11km; 15'), Talamone (26km; 25'), Grosseto (45km; 40'), Saturnia (59km; 1h 5'), Castiglione della Pescaia (65km; 1h), Punta Ala (87km; 1h 25'), Follonica (92km; 1h 5'), Montalcino (100km; 1h 20'), Siena (118km; 1h 30'), Roma (152km; 2h 10'), Firenze (193km; 2h 30')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (46km; 40'), Roma Fiumicino (142km; 1h 40'), Roma Ciampino (163km; 1h 55'), Firenze A. Vespucci (199km; 2h 20'), Pisa G. Galilei (200km; 2h 5'), Bologna G. Marconi (281km; 3h 20')



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## VILLA DEI TRAMONTI

Questa splendida **villa fronte mare** si trova appena fuori dal centro di **Porto Santo Stefano**, sull'**Argentario**. L'edificio (385 mq) ospita ben 11 camere e 12 bagni, suddivisi tra quattro appartamenti indipendenti, ed è in ottime condizioni. Due annessi (138 mq) completano la proprietà, che dispone poi di **2.000 mq di rigoglioso giardino** con una vista unica sul mare. Due cancelli si aprono poi su altrettante **scale** che, ancorate alla scogliera, scendono al mare.

La villa è attualmente divisa in quattro unità abitative indipendenti. I due piani inferiori (con i primi tre appartamenti), in particolare, sono accessibili direttamente dall'esterno passando per il bellissimo giardino. Il secondo piano si raggiunge invece tramite la scala all'interno della torretta rivestita in pietra. Questa configurazione, oltre alle bellissime finiture e alla posizione unica e invidiabile sul mare dell'Argentario, rendono la villa molto adatta come investimento per un'**attività ricettiva** grazie all'ottima privacy di cui gode ogni unità che dispone della propria pertinenza esterna esclusiva. Allo stesso modo, dal momento che tutti i piani sono collegati internamente tramite la scala menzionata sopra, la villa può essere vissuta come un'unica **residenza privata di lusso** su più piani.

I servizi sono tutti disponibili nel paese di **Porto Santo Stefano** (700m; 2') e molti centri della costa toscana sono raggiungibili in meno di un'ora (Porto Ercole, Orbetello, Talamone, Castiglione della Pescaia, Punta Ala...). Le città dell'entroterra sono più lontane ma comunque a non più di due ore e mezza di auto (Siena, Montalcino, Firenze...).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (385 mq, 11 camere e 12 bagni) è un grande edificio diviso in quattro unità immobiliari distribuite su tre piani:

- **Appartamento A** (30 mq, piano terra): soggiorno con angolo cottura e portico privato, camera e bagno;
- **Appartamento B** (160 mq, piano terra): ampio soggiorno, bagno di servizio, cucina, lavanderia e cinque camere (quattro delle quali con bagno en-suite). La cucina dispone di un patio riservato con giardinetto sul retro, che permette di cenare all'aperto in tutta tranquillità e privacy. Sul lato opposto l'appartamento dispone di un portico affacciato sul piazzale da cui si passa poi al giardino.
- **Appartamento C** (140 mq, piano primo): ampio soggiorno, bagno di servizio, cucina, quattro camere con bagno en-suite (uno di questi con vasca) e lavanderia. Tutte le camere dell'appartamento dispongono di vista sul giardino della proprietà e sul mare. L'appartamento dispone anche di una terrazza pavimentata che gira attorno all'edificio e offre una vista bellissima che partendo dal giardino si sposta sul mare fino all'orizzonte. Particolare interessante, la terrazza si unisce al giardino in maniera organica e senza interruzioni, donando armonia all'intera proprietà.
- **Appartamento D** (55 mq, piano secondo): sala da pranzo con cucina, soggiorno, camera, ripostiglio e bagno. Dal soggiorno si esce sulla grande terrazza panoramica (80 mq) che offre un piacevole spazio all'aperto per rilassarsi (da soli o in compagnia) o per organizzare cene all'aperto nel piacevole clima dell'Argentario. La particolarità della terrazza è che da qui si ha una vista sul mare da ogni lato, con la possibilità di assistere ad albe e tramonti molto suggestivi e di rara bellezza.

In passato si era anche pensato di installare un **ascensore** all'interno della villa che avrebbe collegato i due piani superiori. Tale possibilità è chiaramente ancora aperta e il pozzo verrebbe a trovarsi dove ora si trovano i magazzini/lavanderie nei pianerottoli della scala.

La proprietà dispone anche di un **magazzino** (96 mq) disposto su due piani che potrebbe essere





**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

convertito in una graziosa dependance per gli ospiti composta di cucina, soggiorno, due camere e bagno. All'esterno, l'edificio dispone di due comode terrazze vista mare, una per piano.

A breve distanza dalla villa si trova anche un'**autorimessa** (42 mq) che viene attualmente usata come lavanderia, stileria e ripostiglio.

## ESTERNI

La villa è immersa in un **giardino privato di circa 2.000 mq**, un vero e proprio paradiso verde dove natura e opere dell'uomo si mescolano in perfetta armonia. Alberi tipici della **costa toscana** punteggiano la proprietà e creano delle piacevoli **zone ombreggiate** con tavoli e sedie, ideali anche per cene all'aperto o eventi in compagnia. Per le aree esterne pavimentate, si è scelta la pietra dell'Amiata così che la proprietà si integra perfettamente nell'ambiente circostante e una volta nel giardino sembra di trovarsi in un tipico borghetto toscano. Allo stesso modo, le piante e i fiori che adornano il giardino (oltre alle più classiche piante grasse) sono state scelte tra quelle tipiche della zona, in modo da non alterare l'equilibrio naturale e permettendo alle piante di crescere in un clima adatto a loro, tenendo conto delle caratteristiche del suolo e dei venti che soffiano all'Argentario. In particolare, questa selezione riesce efficacemente a conferire grande freschezza al giardino senza però richiedere grande manutenzione o cure particolari nell'irrigazione.

La proprietà dispone anche di comode aree parcheggio (sia private che per eventuali ospiti) e ogni unità abitativa dispone di posti auto riservati all'interno della proprietà così da garantire il massimo comfort.

Sul lato nord-ovest della proprietà si potrebbe anche costruire una bellissima **piscina a sfioro** proprio sotto la villa, aumentando ulteriormente il pregio dell'immobile e creando un ulteriore spazio all'aperto in cui rilassarsi in tutta tranquillità.

Due cancelli nel giardino si aprono su delle **scalette** incastonate nella ripida scogliera che scendono fino al mare. Dal parcheggio, invece, un altro cancello conduce alla **spiaggia privata**, più agevole e molto adatta anche ai più piccoli, situata alla base del promontorio e condivisa esclusivamente con le altre ville della zona.

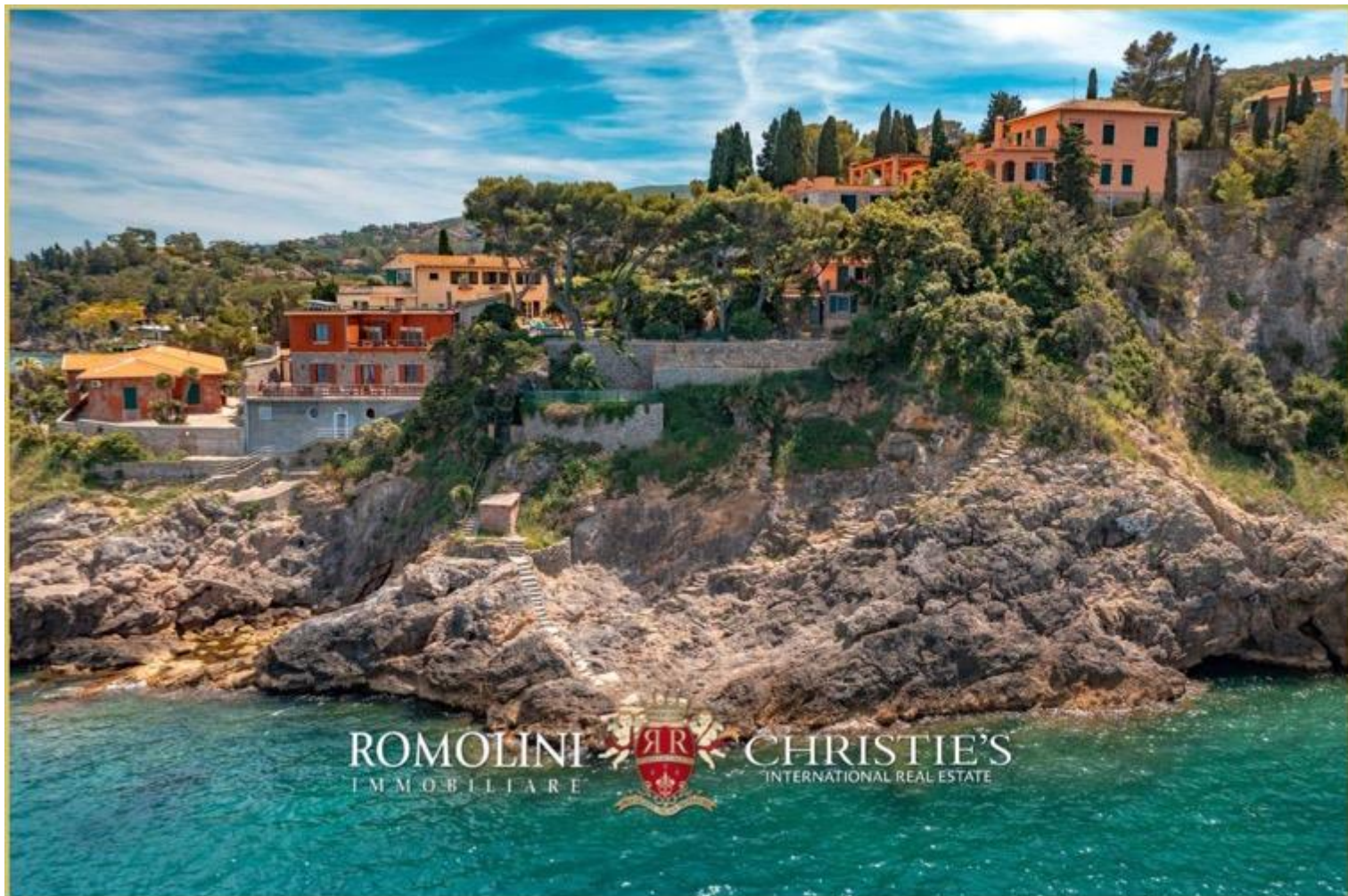
## POSSIBILITÀ DI ACQUISTO AGGIUNTIVO

Se interessati, sulla parte opposta del promontorio, non lontano dalla rinomata Cala Piccola, sono disponibili all'acquisto circa **2,6 ettari di terreno boschivo**, posti in posizione molto panoramica e facilmente raggiungibili in auto grazie alle strade che lo attraversano. Questo bosco, composto prevalentemente di lecci, querce, pini, corbezzoli, lentisco e mirti, è ben mantenuto dai proprietari con taglio periodico. Una zona parzialmente pianeggiante di questo terreno potrebbe essere usata per la costruzione di un capanno amovibile per un cavallo, che avrebbe spazio a disposizione attorno.

























ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





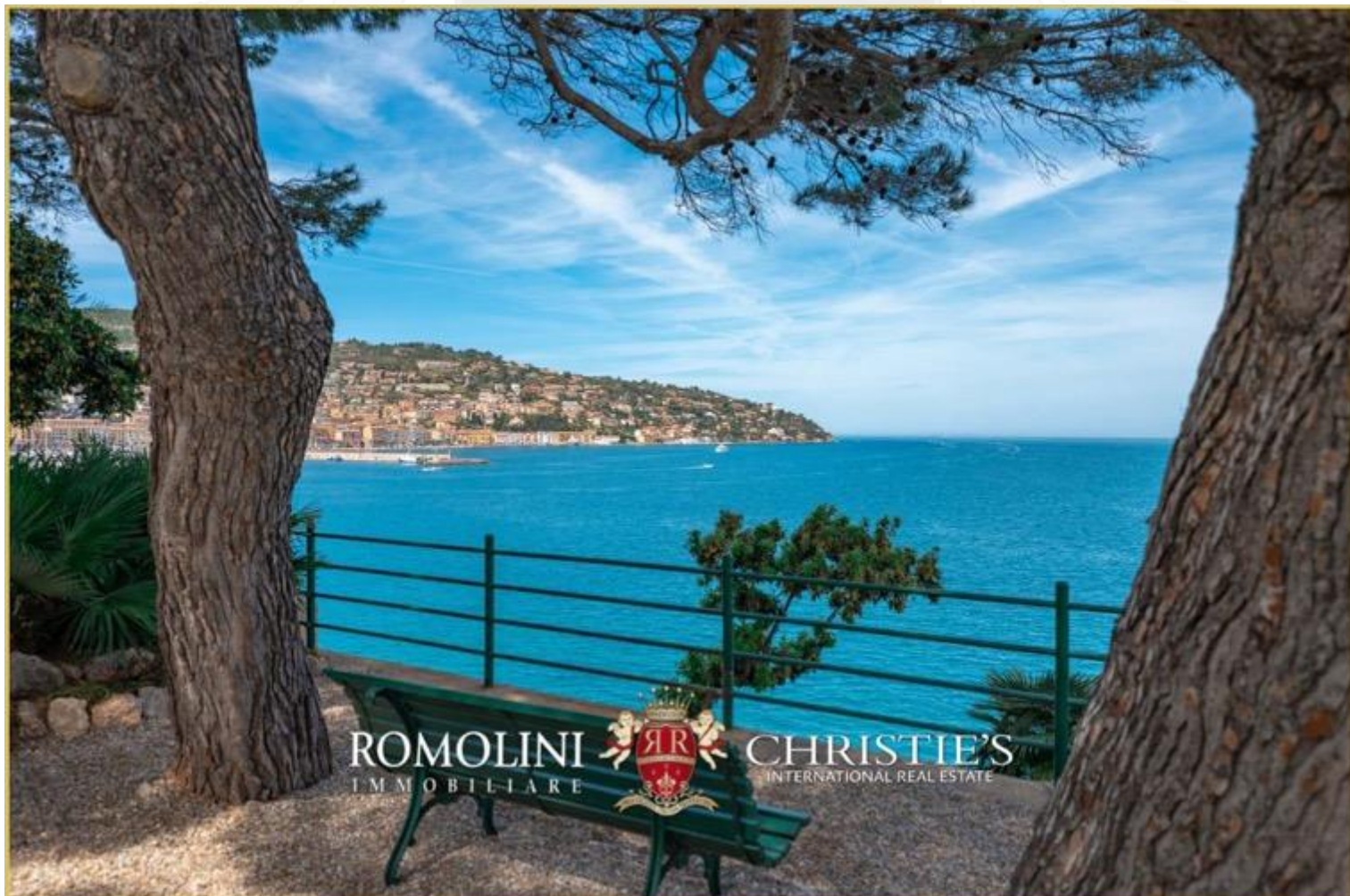




ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE









ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

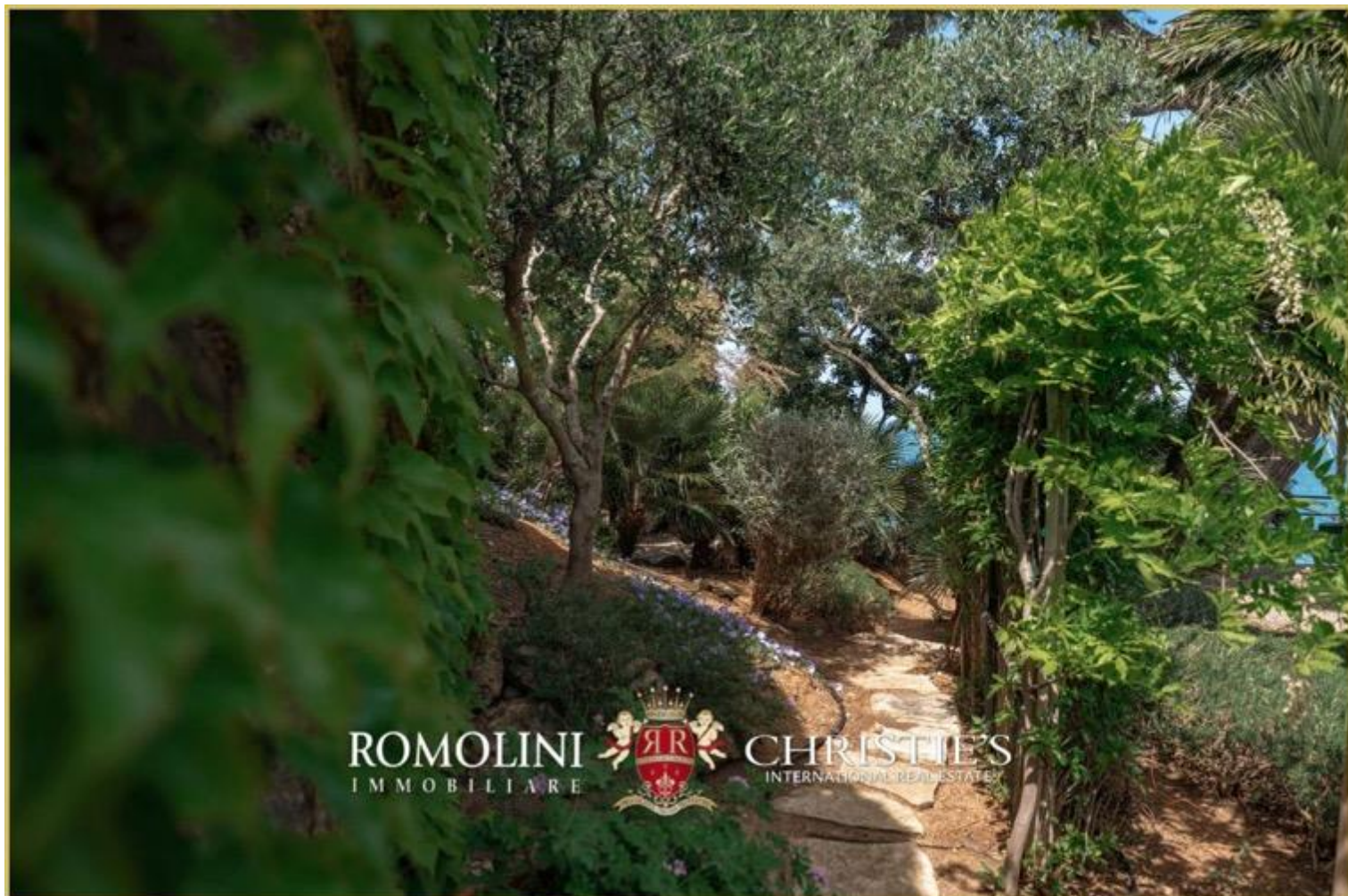


ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

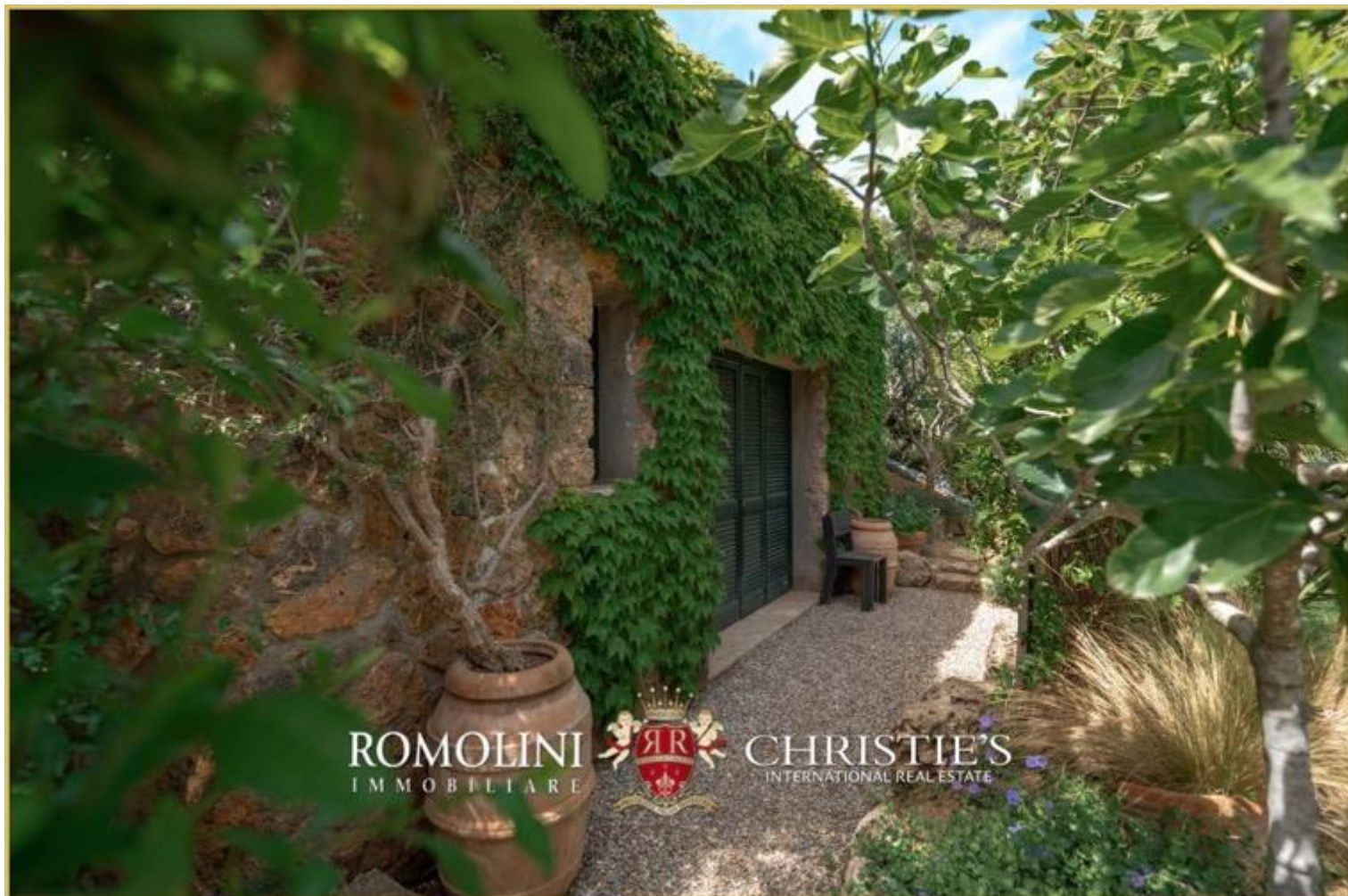




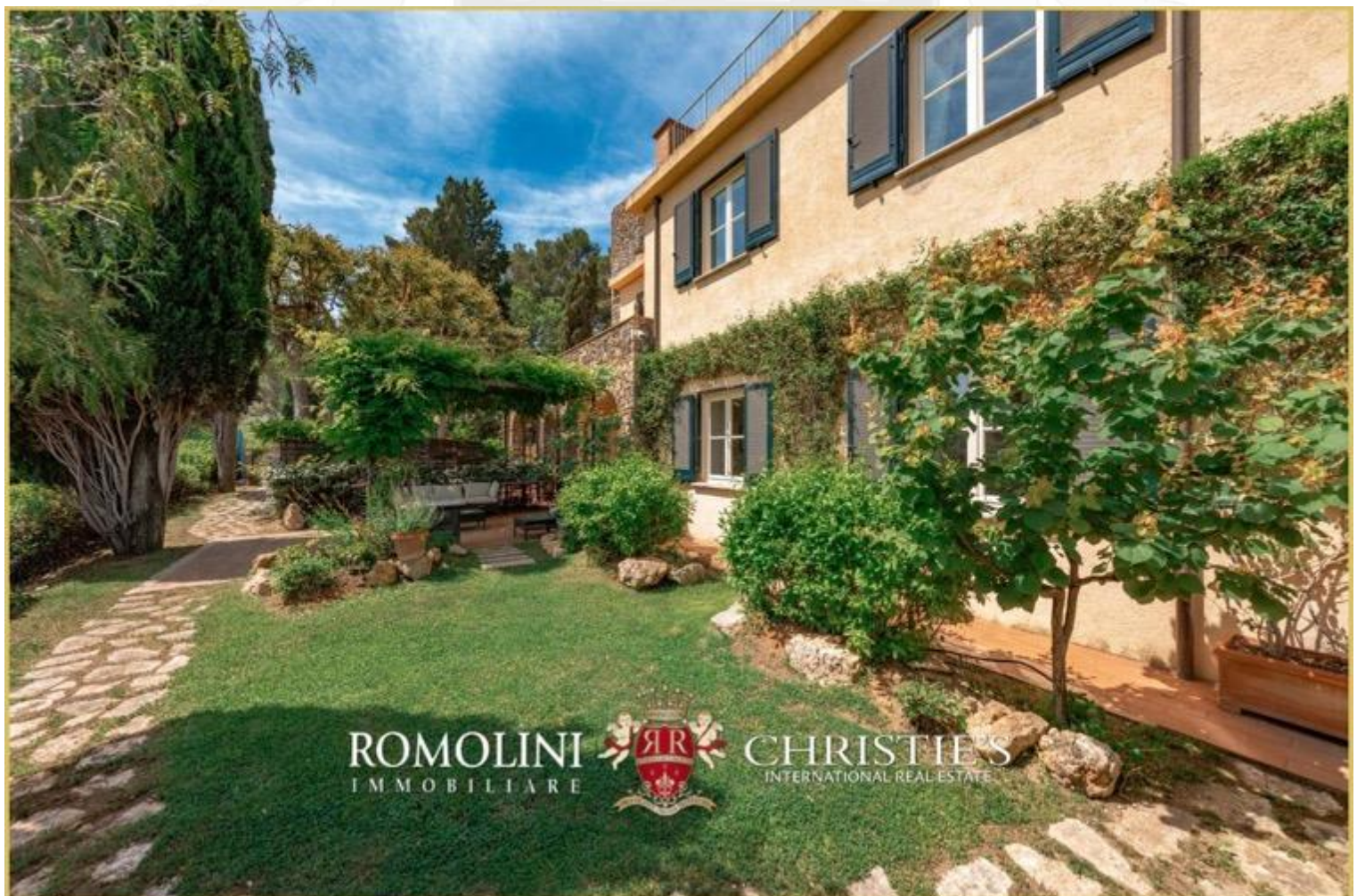




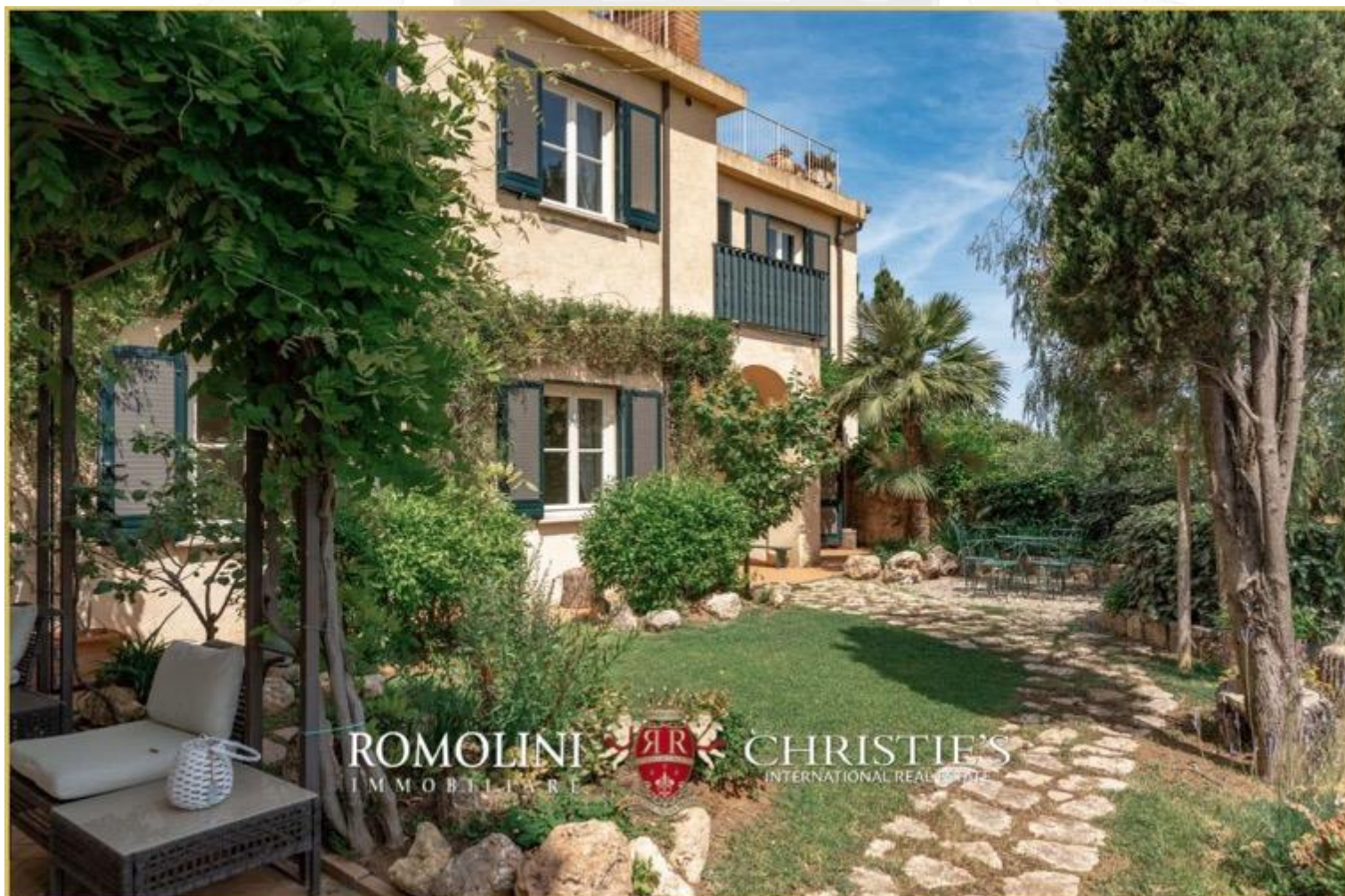




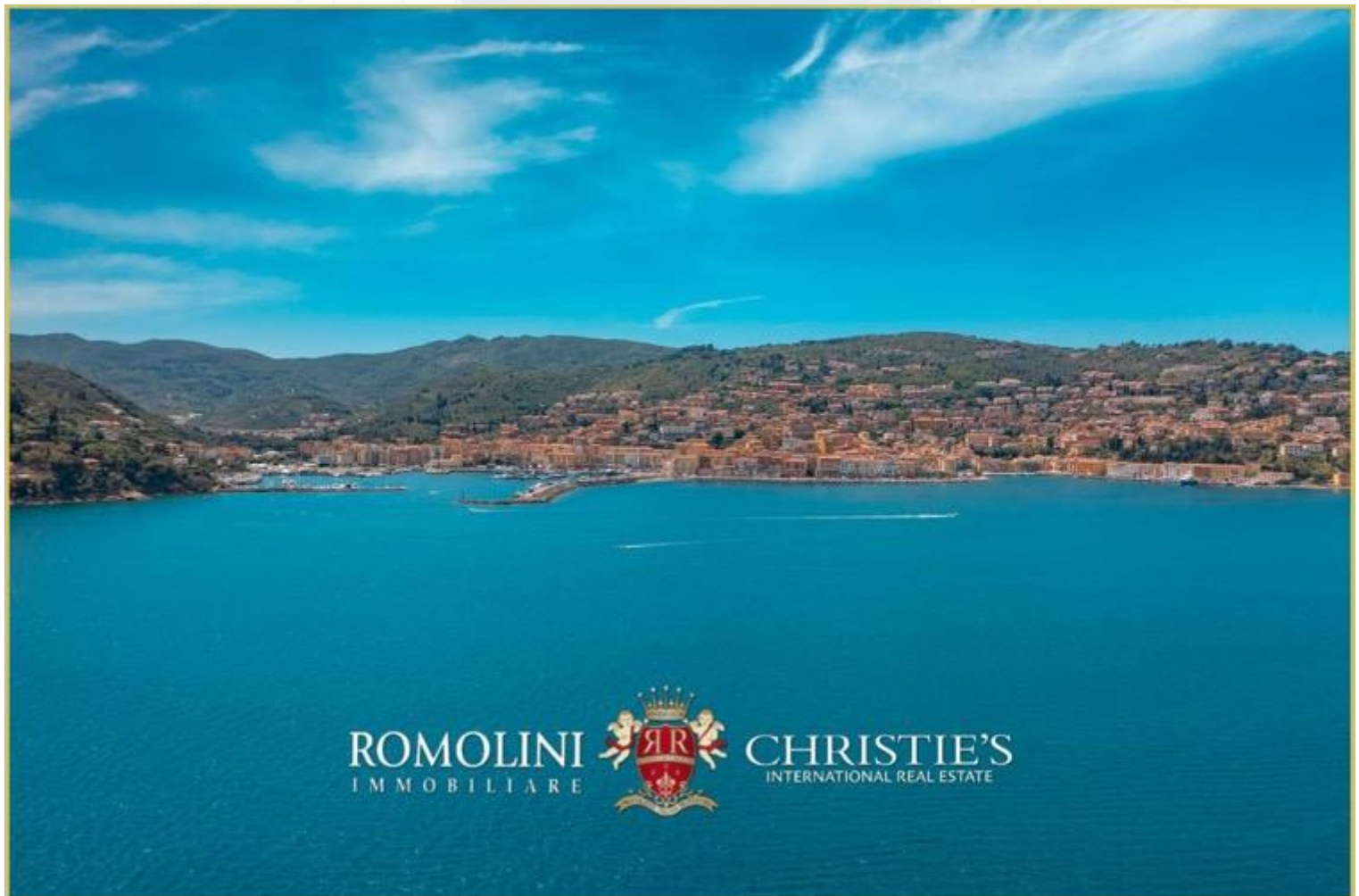












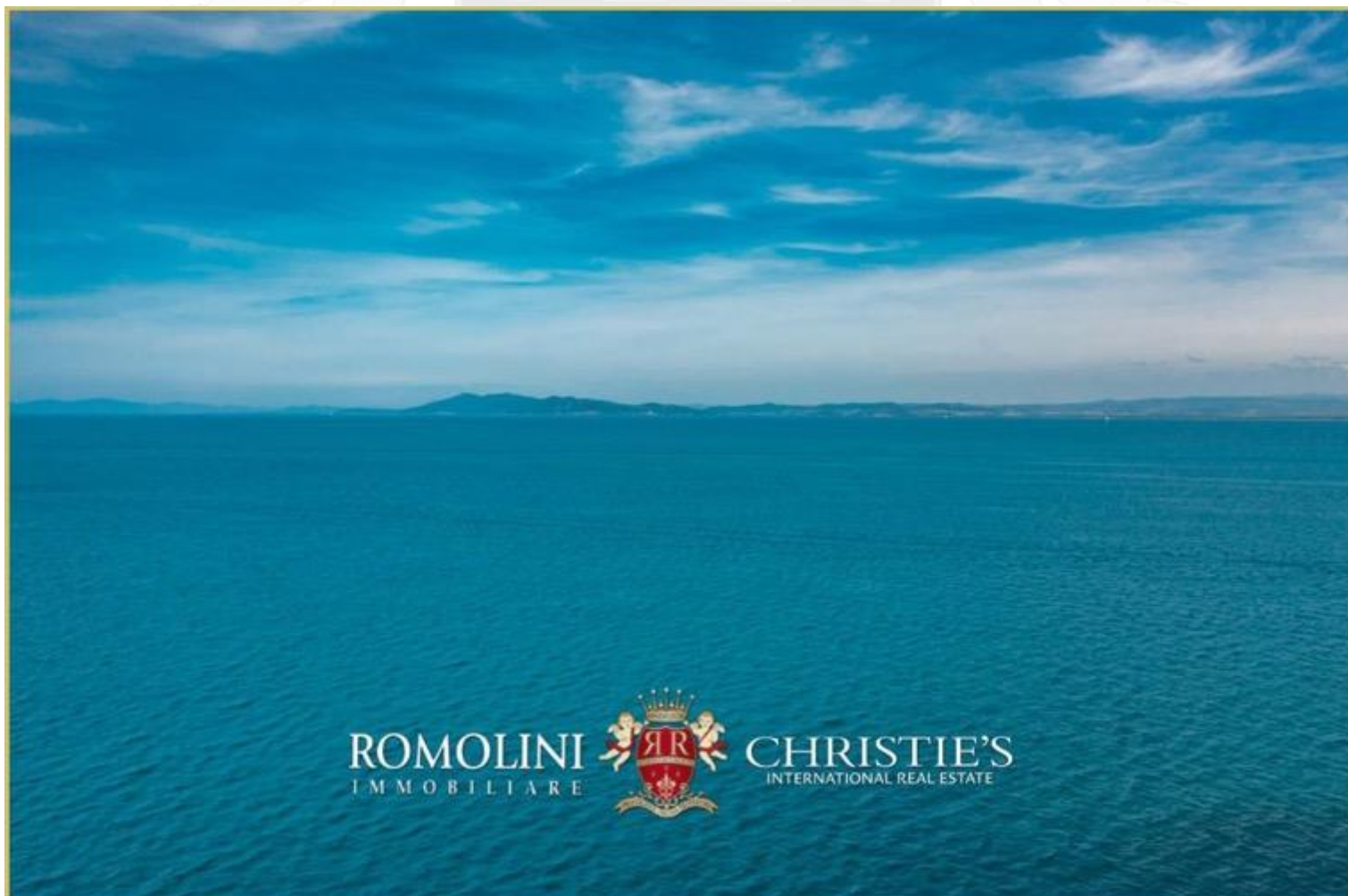
































































































































ROMOLINI  
I M M O B I L I A R E

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO  
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

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

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)



