



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2225 – **VILLA MODERNA AREZZO**

VILLA MODERNA CON PISCINA IN VENDITA AD AREZZO, TOSCANA

Arezzo – Arezzo – Toscana

www.romolini.com/it/2225



Superficie
547 mq

Camere
5

Bagni
5

Terreno totale
2,0 ha

Giardino
2.500 mq

Piscina
12 × 6 m

Questa villa moderna si trova a pochi chilometri da Arezzo, nei pressi di un piccolo paese con tutti i servizi. Con una superficie totale di 477 mq, la villa ospita ben cinque camere (incluso un appartamento indipendente al piano terra) e dei luminosi saloni con vetrate sul giardino. Circondata da 2,0 ettari di parco, la villa può contare su un giardino ben curato con piscina 12 × 6 m e un comodo garage (80 mq). Location tranquilla e molto privata.

© 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

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2225 – VILLA MODERNA AREZZO

TIPOLOGIA: villa moderna con piscina

CONDIZIONE: ristrutturata (2011-2012)

POSIZIONE: collinare, a pochi passi dal centro

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 547 metri quadrati

VANI: 15

CAMERE: 5

BAGNI: 5

CARATTERISTICHE: pavimenti in ceramica e parquet, camino originale in pietra incisa, scale in legno, soffitto cassettonato, grandi finestre, piscina con solarium in pietra, garage, terrazza panoramica, area barbecue, porticati

TERRENO: 2,0 ettari

GIARDINO: 2.500 metri quadrati (recintato)

ANNESI: garage

PISCINA: 12 × 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale (classe energetica F)

RISCALDAMENTO: radiatori + camini + stufe

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (900m; 2'), Arezzo (9km; 15'), Subbiano (10km; 10'), Anghiari (18km; 20'), Castiglione Fiorentino (26km; 35'), Cortona (37km; 45'), Montevarchi (44km; 40'), Siena (78km; 1h 10'), Firenze (84km; 1h 15'), San Gimignano (126km; 1h 45')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (92km; 1h 20'), Firenze Vespucci (101km; 1h 10'), Pisa Galilei (161km; 1h 50'), Bologna Marconi (182km; 2h), Roma Ciampino (238km; 2h 30'), Roma Fiumicino (252km; 2h 30')

© 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

VILLA MODERNA AREZZO

Questa **villa moderna** si trova a pochi chilometri da **Arezzo**, nei pressi di un piccolo paese con tutti i servizi. Con una superficie totale di 477 mq, la villa ospita ben cinque camere (incluso un appartamento indipendente al piano terra) e dei luminosi saloni con vetrate sul giardino. Circondata da **2,0 ettari** di parco, la villa può contare su un giardino ben curato con **piscina 12 x 6 m** e un comodo **garage** (80 mq). Location tranquilla e molto privata.

I servizi sono tutti disponibili nelle vicinanze (900 m, raggiungibili anche a piedi) e i centri più noti della **Toscana** sono facilmente raggiungibili in auto (Arezzo, Anghiari, Firenze, Siena, San Gimignano, Cortona...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (477 mq) si snoda su quattro livelli in totale. Al piano seminterrato si trovano una spaziosa cantina, ideale anche come rimessa, e il locale tecnico per gli impianti della villa. Al piano terra, accessibile dai vari porticati che attorniano la villa, si trovano invece l'ingresso, una spaziosa zona giorno con area pranzo, la cucina e un bagno di servizio. Con accesso indipendente sul lato opposto dell'edificio, un piccolo appartamento indipendente (due camere, bagno e lavanderia da convertire in zona giorno) completa il piano.

Una scala posta nell'ingresso conduce al primo piano dove si trova la zona notte della casa: qui si trovano uno studio privato/biblioteca, la camera padronale con bagno en-suite e terrazza panoramica esclusiva e due camere con bagno condiviso nel mezzo. Al secondo piano si raggiunge la soffitta, parzialmente praticabile, dotata di una piccola toilette di servizio.

L'edificio, costruito nel 1966, è stato interamente ristrutturato tra il 2011 e il 2012 con rifacimento completo degli impianti e degli infissi per una migliore efficienza energetica. Altri interventi hanno interessato il tetto e le gronde, sostituite con nuovi pezzi a norma. Allo stesso tempo si è anche provveduto a installare una nuova caldaia a condensazione.

A livello di stile, la villa è caratterizzata da forme moderne e semplici con alcuni elementi storici di recupero, tra i quali spicca il camino in pietra incisa. Gli ambienti sono caratterizzati da grandi finestre che rendono la villa molto luminosa e accogliente e permettono di uscire nel giardino da gran parte delle stanze al piano terra.

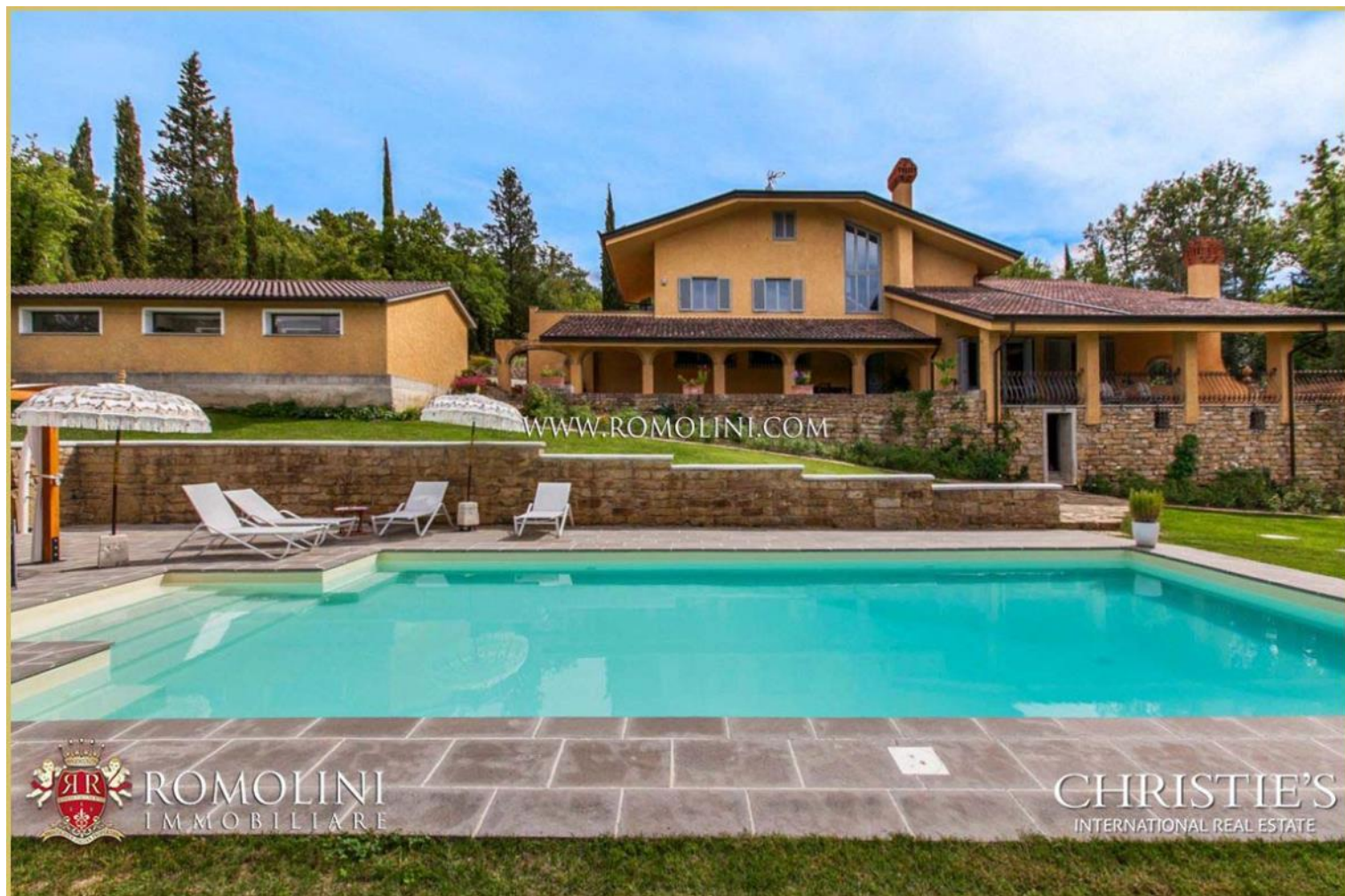
Uno spazioso **garage** (70 mq), costruito in occasione della ristrutturazione, permette di mettere comodamente al riparo fino a tre auto.

ESTERNI

La villa è circondata da un bel giardino di circa 2.500 mq, curato in ogni dettaglio e interamente recintato. Subito sotto alla casa si trova la **piscina 12 x 6 m** con solarium in pietra e pergola in legno, ideale per delle rilassanti colazioni a bordo piscina.

Sul lato opposto della villa si trova l'ingresso della proprietà che si apre su un vialetto in ghiaia che conduce a un parcheggio (sempre in ghiaia) dove si possono parcheggiare diverse auto (oltre ai tre posti nel garage).

La proprietà è poi circondata da alberi offrono grande privacy e riservatezza senza però chiudere la vista dalla villa. In totale, i terreni della proprietà coprono circa **2,0 ettari**.













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



