

Rif. 2317 – UMBRIAN HAVEN

[www.romolini.com/it/2317](http://www.romolini.com/it/2317)

## SPETTACOLARE VILLA DI LUSSO IN VENDITA A POCHI CHILOMETRI DA TODI, UMBRIA

Todi – Perugia – Umbria

[VEDI SUL SITO](#)**Superficie**  
852 mq**Camere**  
12**Bagni**  
13**Terreno totale**  
6,7 ha**Piscina**  
 $12 \times 4,5$  m

Sulle colline dell'Umbria, nei dintorni di Todi e a breve distanza dai caratteristici borghi medievali dell'Umbria, villa di lusso con due dependance, piscina e centro benessere. Gli edifici ospitano al momento un totale di 12 camere per gli ospiti, mentre il centro benessere offre un angolo di paradiso in cui rilassarsi in tutta tranquillità. I 6,7 ettari di parco assicurano privacy e ospitano la piscina  $12 \times 4,5$  m e circa 150 piante di ulivo.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2317 – UMBRIAN HAVEN

**TIPOLOGIA:** villa di lusso con centro benessere

**CONDIZIONE:** ristrutturata (2013-2015), finiture di pregio

**POSIZIONE:** collinare, molto panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 852 metri quadrati

**VANI:** 28

**CAMERE:** 12

**BAGNI:** 13

**ANNESSI:** dependance, centro benessere

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto, archi in muratura, camini, tettoia per le auto, centro benessere, terrazze pavimentate, vista panoramica, cancello automatico, piante di ulivo, piscina, campo da tennis, campo da bocce, progetto per laghetto privato, impianto d'allarme, aria condizionata

**ESTERNI:** 6,7 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 12 × 4,5 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** a pavimento + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Todi (8km; 15'), Deruta (36km; 30'), Orvieto (36km; 45'), Perugia (54km; 50'), Assisi (70km; 55'), Cetona (72km; 1h 10'), Tuoro sul Trasimeno (79km; 1h), Umbertide (82km; 1h), Montepulciano (96km; 1h 30'), Castiglion del Lago (97km; 1h 15'), Cortona (99km; 1h 20'), Città di Castello (104km; 1h 15'), Pienza (104km; 1h 40'), Montalcino (120km; 1h 50'), Roma (140km; 1h 55'), Siena (147km; 1h 55'), Firenze (190km; 2h 20')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (55km; 45'), Roma Ciampino (153km; 1h 50'), Ancona R. Sanzio (160km; 2h), Roma Fiumicino (167km; 1h 55'), Firenze A. Vespucci (207km; 2h 20'), Grosseto C. Baccarini (215km; 2h 40'), Pisa G. Galilei (268km; 3h), Bologna G. Marconi (289km; 3h 10')

## UMBRIAN HAVEN

Sulle colline dell'**Umbria**, nei dintorni di **Todi** e a breve distanza dai caratteristici borghi medievali dell'Umbria, **villa di lusso** con due **dependance**, **piscina** e **centro benessere**. Gli edifici ospitano al momento un totale di 12 camere per gli ospiti, mentre il centro benessere offre un angolo di paradiso in cui rilassarsi in tutta tranquillità. I **6,7 ettari di parco** che circondano la villa garantiscono **privacy** e ospitano la **piscina 12 x 4,5 m** e circa **150 piante di ulivo**.

La villa si trova ad appena 15' di auto dal borgo di **Todi**, uno splendido esempio di paese medievale umbro: qui si trovano tutti i servizi (supermercati, banche, uffici postali...). Le altre città d'arte dell'**Umbria** (Deruta, Orvieto, Perugia, Assisi...) sono comunque raggiungibili in meno di un'ora di auto, così come l'aeroporto di Perugia (55km; 45').

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (315 mq, 4 camere e 5 bagni) si snoda su tre piani. Entrando al piano terra ci si trova in un piccolo ingresso che disimpegna la cucina (di fronte), la sala da pranzo (a sinistra) e il grande soggiorno (sulla destra). La cucina è dotata di piccola dispensa e uscita sul portico. Da soggiorno si passa poi alla prima camera con bagno en-suite. Di fronte alla sala da pranzo, la scala conduce al piano superiore: qui si trovano un secondo soggiorno e tre camere con bagno en-suite. Proseguendo lungo la scala si arriva poi alla torretta dove è stata ricavata una zona relax con sauna, bagno e doccia emozionale.

L'edificio è dotato di impianti moderni e all'avanguardia di ottima qualità, inclusa aria condizionata e riscaldamento a pavimento per una migliore efficienza energetica. A livello di sicurezza sono presenti sia un cancello automatico che un impianto di allarme. L'acqua è fornita dall'acquedotto comunale e filtrata da un addolcitore, mentre il pozzo privato permette di irrigare comodamente il giardino. Le finiture originali sono state preservate e/o ripristinate dove necessario e l'edificio è caratterizzati da travi in legno, pavimenti in cotto, archi in muratura e camini che testimoniano l'origine rustica dell'edificio.

La **dependance** (172 mq, 4 camere e 5 bagni) è stata costruita ex novo tra il 2017 e il 2019 seguendo un progetto ben preciso che, usando pietra locale e soluzioni ingegnose, ha permesso di armonizzare l'edificio con la villa principale. Al piano terra la porta d'ingresso si apre su un grande soggiorno con camino e zona pranzo. Tutto attorno si trovano poi la cucina, il bagno di servizio e tre camere con bagno privato. Al piano superiore, accessibile sia tramite scala interna che direttamente dall'esterno, si trova una quarta camera con bagno privato e terrazzo privato. Dall'esterno, una porta secondaria conduce a un magazzino e a un vano tecnico.

Vera gemma della proprietà è il **centro benessere** (150 mq, 1 bagno), costruito sempre tra il 2017 e il 2019 e posto accanto alla dependance. Entrando ci si trova in un bellissimo salone con palestra e angolo cottura. Proseguendo nella sezione semicircolare dell'edificio si arriva al centro benessere vero e proprio con sauna, Hammam, idromassaggio, bagno e spogliatoio. La vista dall'edificio si apre sulle colline circostanti e offre un panorama unico. Nel seminterrato dell'edificio si trova un grande magazzino per le attrezature.

Non lontano dalla villa, si trova il **vano tecnico** (6 mq) per gli impianti, pensato per integrarsi con l'edificio senza disturbare la vista. Tra la villa e la dependance una **spaziosa tettoia** (42 mq) con **magazzino** (10 mq) viene attualmente usata come riparo per le auto e deposito attrezature. Non lontano dalla strada, in posizione defilata rispetto alla villa e alla dependance, si trova un **magazzino** (45 mq) che viene attualmente usato come legnaia, ma originariamente pensato come stalla per i cavalli.

Nel vicino borgo medievale, la proprietà dispone anche di un **cieloterra ristrutturato** (115 mq, 4 camere e 2 bagni) su due piani. Entrando al piano terra ci si trova in una grande zona giorno che

occupa l'intero livello, dotata di cucinotto e bagno di servizio. Salendo la scala si arriva alla zona notte dell'edificio composta di quattro camere e bagno.

Di fronte all'edificio si trova un **magazzino agricolo** (30 mq) diviso in tre vani con accessi indipendenti dall'esterno.

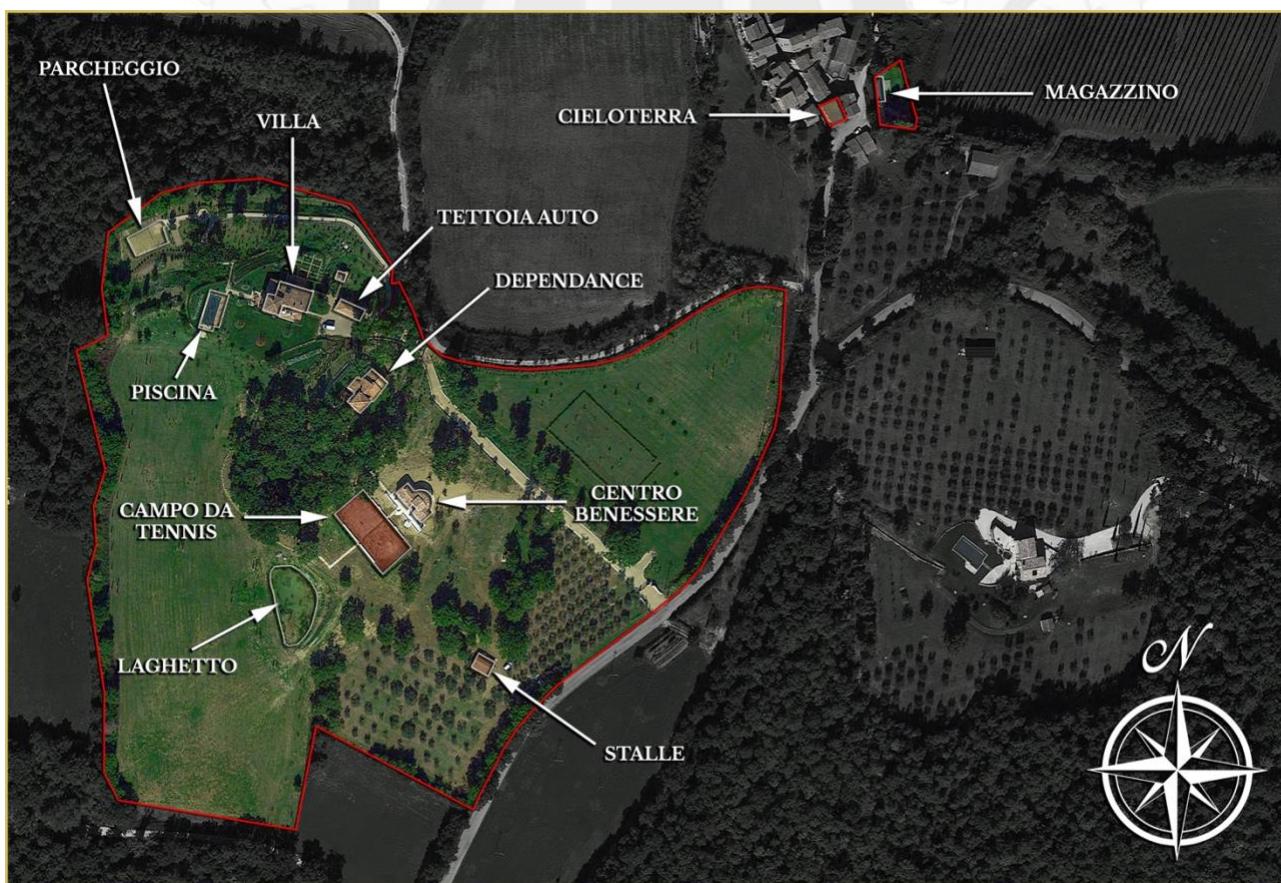
## ESTERNI

La tenuta copre circa **6,7 ettari**, interamente recintati e circondati da alberi che garantiscono privacy e riservatezza. Il giardino, ben curato, è una colorata composizione di aiuole, siepi di lavanda, tipici cipressi, oliveti e prati. La **piscina 12 x 4,5 m** è posta a distanza perfetta dalla villa principale, protetta da un lato da un muretto in pietra e aperta sulla valle sottostante. Esiste anche un progetto per la realizzazione di un **laghetto privato** che potrebbe essere usato per raccogliere l'acqua piovana e irrigare così i terreni.

Sotto al centro benessere si trovano anche un **campo da tennis/pallavolo** e un **campo da bocce**. Proprio accanto al campo da tennis si trova anche una bellissima terrazza panoramica con zona pranzo all'aperto, mentre una seconda zona pranzo si trova proprio fuori dalla cucina ed è equipaggiata con barbecue e tavolo per dodici persone.

Sotto alla villa, in posizione defilata e non visibile dagli edifici, si trova anche un comodo **parcheggio**, da cui si può poi salire verso gli edifici attraverso un vialetto con scale pavimentate in pietra locale.

Lungo il viale di accesso privato (chiuso da un cancello automatico) sono stati piantati circa **150 alberi di ulivo** che vengono usati per produrre una piccola quantità di olio per uso privato.



A livello di manutenzione, la proprietà può contare su due giardinieri che si prendono cura degli esterni. L'attuale contratto prevede due interventi a settimana per otto mesi l'anno, un intervento a settimana per i restanti quattro mesi.





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  
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 CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE 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 CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE 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

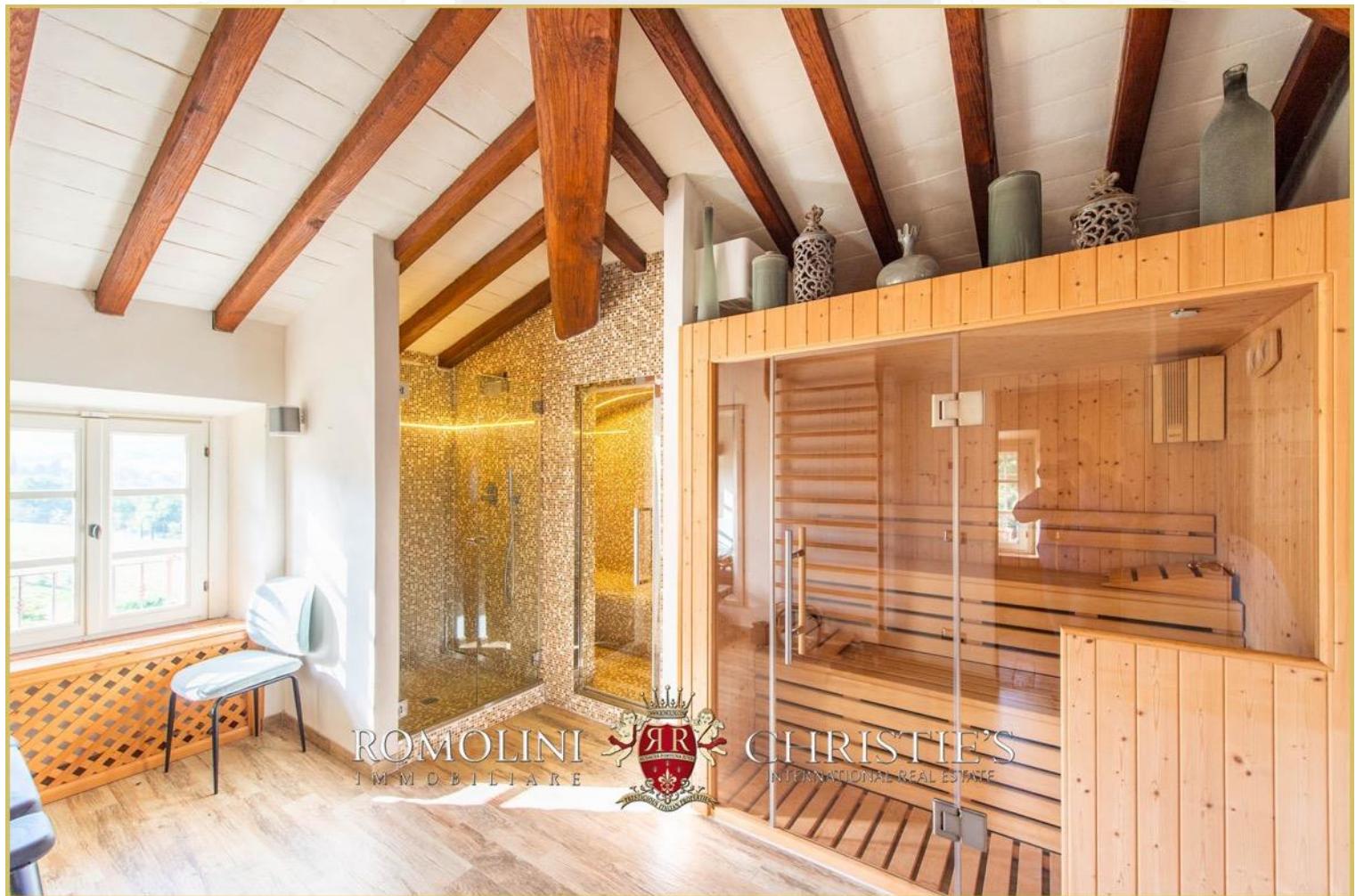


ROMOLINI  
IMMOBILIARE



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  
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  
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.**

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)