



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2345 – **VILLA DELLE RONDINI**

## **BORGO CON VILLA PADRONALE E PISCINA IN VENDITA AD ANGHILIARI, TOSCANA**

**Anghiari – Arezzo – Toscana**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
1.010 mq

**Camere**  
9

**Bagni**  
13

**Piscina**  
17 x 6 m

**Terreno totale**  
25,5 ha

**Vigneto**  
8.058 mq

**Oliveto**  
~ 300 piante

**Olio**  
Fino a 400 kg / anno

A pochi chilometri dal borgo medievale di Anghiari, in posizione panoramica, piccolo borgo con villa padronale in vendita. La proprietà (oltre 1.000 mq in totale) si compone di cinque edifici (con 9 camere totali) che includono due dependance, una pool house con palestra e una grande sala giochi molto adatta anche per eventi. All'esterno la proprietà copre un totale di 25,5 ettari che includono un piccolo vigneto e circa 300 piante di ulivo.

© 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:** 2345 – VILLA DELLE RONDINI

**TIPOLOGIA:** piccolo borgo

**CONDIZIONI:** ristrutturata, finiture di pregio

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (1,5 km)

**SUPERFICI INTERNE:** 1,010 metri quadrati

**VANI:** 32

**CAMERE:** 9

**BAGNI:** 13

**ANNESSI:** dependance, palestra, sala giochi

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto e pietra, archi in muratura, soffitti a volte, bagni in travertino, scale in pietra, faretto led, piscina, forno, piccola cantina, vista panoramica, piccolo vigneto, oliveto, castagneto da frutto

**TERRENO:** 25,5 ettari

**VIGNETO:** 8.058 metri quadrati

**OLIVETO:** ~ 300 piante

**OLIO PRODOTTO:** 300 – 400 kg / anno

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 17 x 6 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Anghiari (4km; 5'), Sansepolcro (13km; 20'), Caprese Michelangelo (20km; 25'), Città di Castello (25km; 28'), Arezzo (28km; 38'), Cortona (52km; 1h), Gubbio (76km; 1h 5'), Perugia (78,4km; 1h 10'), Montepulciano (82km; 1h 15'), Pienza (88km; 1h 25'), Assisi (92km; 1h 10'), Montalcino (103km; 1h 45'), Siena (102km; 1h 30'), Firenze (110km; 1h 35')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (74km; 50'), Firenze A. Vespucci (127km; 1h 30'), Bologna G. Marconi (184km; 2h), Pisa G. Galilei (188km; 2h 15'), Roma Ciampino (255km; 2h 45'), Roma Fiumicino (270km; 2h 50')

© 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

## VILLA DELLE RONDINI

A pochi chilometri dal borgo medievale di **Anghiari**, in posizione panoramica, **piccolo borgo con villa padronale** in vendita. La proprietà (oltre 1.000 mq in totale) si compone di cinque edifici (con 9 camere totali) che includono **due dependance**, una **pool house** con **palestra** e una grande **sala giochi** molto adatta anche per eventi. All'esterno la proprietà copre un totale di 25,5 ettari che includono un **piccolo vigneto** e circa **300 piante di ulivo**.

La proprietà è raggiungibile tramite un breve tratto di strada bianca (1,5 km) in buone condizioni e i servizi di base sono tutti disponibili nel centro storico di Anghiari (4km; 5'). La posizione è comunque ottima anche per visitare le città d'arte di **Toscana** e **Umbria** (Cortona, Gubbio, Assisi, Montepulciano, Pienza, Montalcino, Siena, Firenze...).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (608 mq, 5 camere e 6 bagni) si struttura su quattro piani collegati da una scala interna posta al centro dell'edificio. Entrando al piano terra si trova la zona giorno dell'edificio costituita da un grande soggiorno con cucina a vista, sala da pranzo, sala lettura e bagno di servizio. Nel sottoscala si trova un piccolo ripostiglio molto utile anche come dispensa. Salendo al piano primo, il pianerottolo conduce da un lato alla camera padronale con bagno privato e cabina armadio, dall'altro a un salotto con camino che disimpegna una seconda camera con bagno.

Continuando lungo la scala si arriva al secondo piano, dove si trovano tre camere con bagno en-suite, e infine alla soffitta costituita da locali sottotetto parzialmente abitabili.

L'edificio è stato interamente ristrutturato per preservarne in carattere rustico, ma aggiungendo elementi moderni ed eleganti che ben si armonizzano col contesto. Le caratteristiche salienti della struttura come travi in legno e pavimenti in cotto sono state mantenute intatte e valorizzate con un sistema di illuminazione led che permette di coglierne i dettagli. Al piano terra, dove un tempo erano le stalle, il soffitto a volte è stato mantenuto e conferisce grande carattere al salone.

La **dependance N°1** (206 mq, 3 camere e 4 bagni) si trova non lontano dalla villa ed è un vecchio edificio in pietra ristrutturato. I due piani sono accessibili in maniera indipendente dall'esterno ma sono allo stesso tempo collegati da una scala interna. Al piano inferiore si trova la zona giorno composta da cucina e soggiorno, dispensa e bagno di servizio. Dall'esterno si ha anche accesso ai depositi e alla cantina per il vino. Salendo al livello superiore si arriva alla zona notte che ospita tre camere con bagno en-suite. Fuori dall'edificio, il vecchio forno è ancora perfettamente funzionante e molto adatto per cuocere pizze da mangiare all'aperto in compagnia.

La **dependance N°2** (62 mq, 1 camera e 1 bagno) è una piccola casetta intonacata su due piani: al piano terra si trova la zona giorno composta di salotto e sala da pranzo con cucina a vista. Salendo al piano superiore si arriva poi alla camera con bagno e cabina armadio. L'edificio viene attualmente abitato dal custode della proprietà.

La **sala eventi** (84 mq, 1 bagno) è un grande locale pluriuso composto di una grande stanza vetrata con bagno e portico (attualmente usata come zona biliardo) e da un magazzino con accesso indipendente dall'esterno.

La **pool house** (50 mq, 1 bagno) è invece divisa in due locali adibiti rispettivamente a palestra/zona fitness e spogliatoio con bagno e doccia.

Oltre la pool house si trova infine la **piscina 17 x 6 m**, posta in un angolo panoramico della proprietà con vista aperta sulle colline circostanti. Il solarium in pietra che circonda la vasca è dotato di tendoni ombreggianti che forniscono un ottimo riparo dal sole in estate e assicurano un posto per cene e aperitivi a bordo piscina.





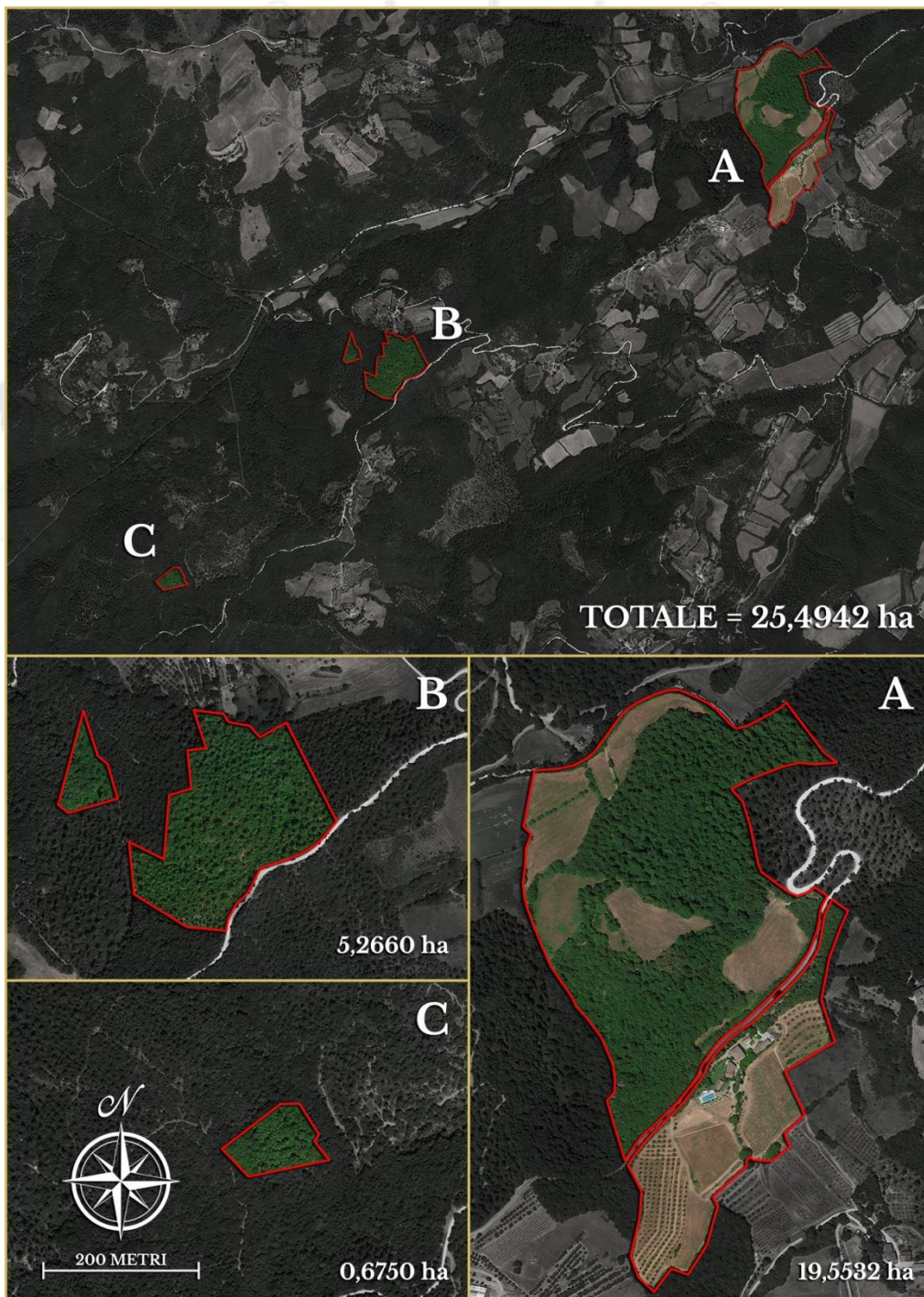
**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## ESTERNI

La proprietà si stende per un totale di 25,5 ettari, coperti per la maggior parte di bosco (14,6 ha) e castagneti da frutto (1,2 ha), divisi in tre corpi (uno sotto la villa e due a pochi chilometri in linea d'aria dagli edifici). Sotto alla villa, sul versante sudorientale del crinale, si trovano un **piccolo vigneto** (circa 8.000 mq) e l'**oliveto** (1,7 ha per totali ~ 300 piante) che permette di produrre ogni anno tra i 300 e i 400 kg di olio. Le porzioni di seminativo (6,9 ha) sono parzialmente adatte per l'impianto di nuovi olivi, in particolare accanto a quelli già presenti.

## MAPPA DELLA PROPRIETÀ



© 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)





































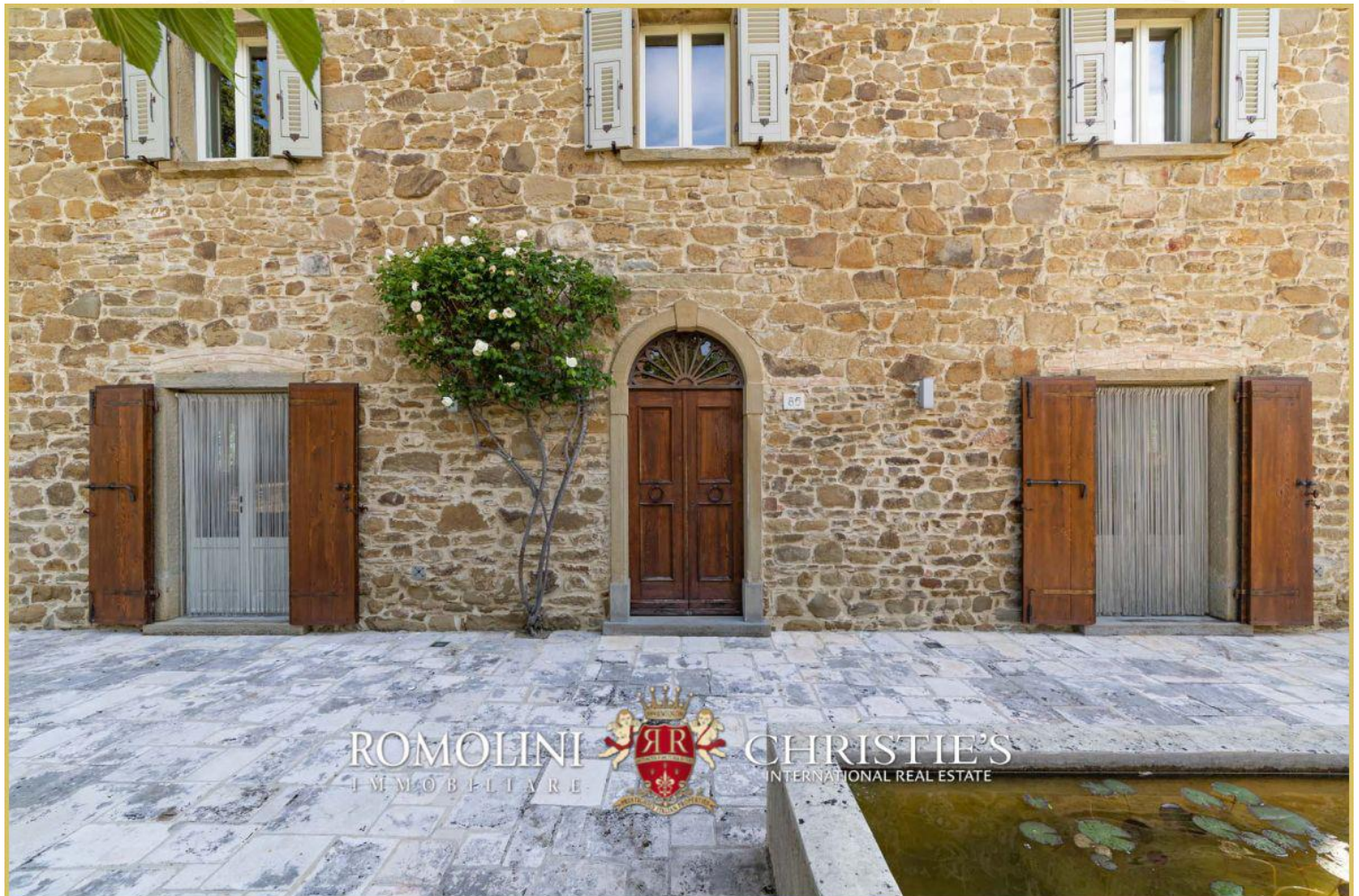
























































ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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.

Via Trieste 10/C

52031, Anghiari (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

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

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