



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2401 – CASA DEL COLLEZIONISTA

VILLA RISTRUTTURATA CON PISCINA E VISTA PANORAMICA IN VENDITA NELLE MARCHE

Macerata – Macerata – Marche

VEDI SUL SITO



Superficie
412 mq

Camere
4 (fino a 5)

Bagni
5

Terreno totale
1,6 ha

Piscina
19 x 4 m

Immersa nelle dolci colline antistanti i Monte Sibilini, in una posizione tranquilla e panoramica di rara bellezza, villa di lusso ristrutturata con piscina in vendita. Raggiungibile attraverso un vialetto di 600 m e situata in posizione riparata su una collina, questa casa colonica è un pregevole esempio di architettura domestica Marchigiana del XIX secolo che gode di una vista impareggiabile e ininterrotta sulla valle. Il terreno si estende per 1,6 ettari con uliveti, boschi e prati.

© 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: 2401 – CASA DEL COLLEZIONISTA

TIPOLOGIA: villa di campagna

CONDIZIONI: ristrutturata, elementi di design moderni, finiture di lusso

POSIZIONE: collinare, tranquilla, vista panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 412 metri quadrati

VANI: 16

CAMERE: 4 (fino a 5)

BAGNI: 5

ANNESSI: dependance, magazzini

CARATTERISTICHE: muri in pietra, pavimenti in cemento lucidato, travi in legno, grandi finestre, camini originali, piscina con depurazione a sale, pergole, giardino, vista panoramica, forno originale, piante di ulivo, orto, viali in travertino, posti auto coperti

TERRENO: 1,6 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 19 × 4 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: a pavimento (in tutto l'edificio)

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (5km; 10'), Macerata (33km; 45'), Fermo (24km; 45'), Civitanova Marche (52km; 40'), Recanati (54km; 1h 10'), Ascoli Piceno (57km; 1h 10'), Jesi (75km; 1h 35'), Fabriano (84km; 1h 30'), Foligno (85km; 1h 15'), Norcia (95km; 1h 50'), Ancona (95km; 1h 20'), Assisi (101km; 1h 25'), Corinaldo (138km; 1h 45'), Gradara (169km; 2h), Urbino (185km; 2h 15')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Ancona R. Sanzio (102km; 1h), Perugia San Francesco (110km; 1h 30'), Rimini F. Fellini (184km; 2h 5'), Roma Ciampino (251km; 3h 10'), Roma Fiumicino (265km; 3h 15'), Firenze A. Vespucci (284km; 3h 20')

© 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

CASA DEL COLLEZIONISTA

Immersa nelle dolci colline antistanti i **Monte Sibilini**, in una **posizione tranquilla e panoramica** di rara bellezza, **villa di lusso ristrutturata** con piscina in vendita. Raggiungibile attraverso un vialetto di 600 m e situata in posizione riparata su una collina, questa casa colonica è un pregevole esempio di architettura domestica Marchigiana del XIX secolo che gode di una **vista impareggiabile** e ininterrotta sulla valle. Il terreno si estende per **1,6 ettari** con uliveti, boschi e prati.



I servizi sono tutti disponibili nel vicino paese (5km; 10'), mentre la pittoresca cittadina di Servigliano dista circa 20'. La zona è caratterizzata da cantine di rilievo per gli amanti del vino e i vicini ristoranti sono molto apprezzati e rinomati. A meno di 30' di auto si trova il **Parco Nazionale dei Monti Sibilini**, centro di escursioni e passeggiate, tra cui il meraviglioso altopiano di Bolognola.

Nonostante la sua posizione tranquilla, la proprietà è ben collegata. Tre aeroporti offrono collegamenti internazionali: Ancona (1h), Perugia (1h 30') e Roma (3h). Lo svincolo dell'**autostrada A14** (Civitanova Marche) è a circa 40' di auto. Sempre a Civitanova sono disponibili collegamenti ferroviari (incluso il Freccia Rossa) per tutta Italia.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI, STATO E FINITURE

La **casa principale** (278 mq, 3 camere e 4 bagni), ristrutturata e in parte ricostruita, ha finestre fatte a mano che riprendono lo stile delle case rurali marchigiane, travi a vista in parte recuperate e pareti intonacate a calce. Gli arredi e le finiture della casa sono di altissima qualità, con una particolare attenzione ai dettagli. L'abitazione è dotata di riscaldamento a pavimento in tutto l'edificio che mantiene una temperatura uniforme senza l'intromissione dei termosifoni. La configurazione degli spazi è sobria e funzionale nel pieno rispetto della casa colonica originale.



Una serie di spazi abitativi di carattere sono disposti intorno al nucleo della casa, uno spazio principale a galleria, attualmente utilizzato per esporre una piccola collezione d'arte, con pavimenti in cemento lucidato e un'ampia vetrata realizzata su misura. Accanto alla galleria c'è un salotto con

© 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

pavimento in listoni grezzi di legno, un camino intonacato a calce e grandi finestre ad arco. Il salotto affaccia su una piccola terrazza con giardino di felci, rose e glicini. La sala da pranzo ha una stufa a legna costruita a mano da un artigiano altoatesino, un camino aperto per le grigliate e un caratteristico pavimento in pietra recuperato da un monastero del XVI secolo. La cucina attrezzata si apre su una terrazza con un albero di gelso che crea una zona d'ombra ideale per pranzi estivi. Il piano superiore è organizzato attorno a un pianerottolo centrale, che serve due suite separate: una con camera padronale, biblioteca, cabina armadio e bagno; l'altra con salotto e due camere per gli ospiti, ciascuna con bagno privato. I pavimenti in cemento lucidato donano agli spazi un'estetica minimalista che si integra perfettamente con la struttura tradizionale.

Attentamente restaurata e disposta su due piani, la **casetta degli ospiti** (134 mq, 1 camera e 1 bagno) presenta un pavimento in calcestruzzo colato e riscaldamento a pavimento. L'edificio è composto da soggiorno con blocco cucina minimalista e ampia camera al piano superiore; al piano inferiore ampio bagno e ampia stanza multifunzionale con affaccio su terrazza con due gelsi.



Di fianco c'è un'altra piccola terrazza con l'originale forno a legna della casa colonica. Nelle vicinanze si trova la grotta per la conservazione del vino.

La ristrutturazione (2008) è stata eseguita da costruttori locali e supervisionata da un professionista della zona, entrambi conoscitori della storia, dello stile costruttivo e dei valori della regione. Questo è stato un punto di partenza essenziale, ma l'obiettivo dei proprietari era anche quello di abbracciare un'estetica moderna e un uso creativo dello spazio, oltre a un approccio integrato alla sostenibilità e alle considerazioni ambientali contemporanee.



In questo senso è stato fondamentale il contributo dello studio Zanon di Venezia (Paolo e Francesco Zanon), noti per la loro collaborazione con Carlo Scarpa, universalmente riconosciuto come uno dei più importanti architetti italiani del XX secolo. Dopo due anni di lavoro meticoloso, e spesso innovativo, la proprietà si è nuovamente inserita nell'ambiente circostante e funziona come un'abitazione contemporanea efficiente e confortevole.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

ESTERNI

Un'ampia terrazza con piscina collega la casa principale al cottage. La terrazza è pavimentata con lastre di travertino posate a secco (le cui proporzioni derivano dal *Padiglione di Barcellona* di Ludwig Mies van der Rohe).

La **piscina panoramica 19 x 4 m** è rivestita in pietra di Luserna e dotata di impianto di filtrazione ad elettrolisi (acqua salata, senza cloro con filtro meccanico a sabbia di vetro) e pompa di calore per il riscaldamento dell'acqua.



Un piccolo giardino di erbacee perenni confina con il campo vicino. Sul terreno ci sono anche due orti recintati. C'è un'ampia area per il parcheggio con vari posti auto coperti e una legnaia con ricovero attrezzi e un portico. Circa **1,6 ettari** di boschi, uliveti e prati circondano le case e un sentiero scende lungo la collina fino a un ruscello nella valle sottostante.

L'ambiente è caratteristico e affascinante, caratterizzato da un silenzio quasi sovranaturale con una vista a sud indisturbata di giorno e senza alcun inquinamento luminoso di notte.



© 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





















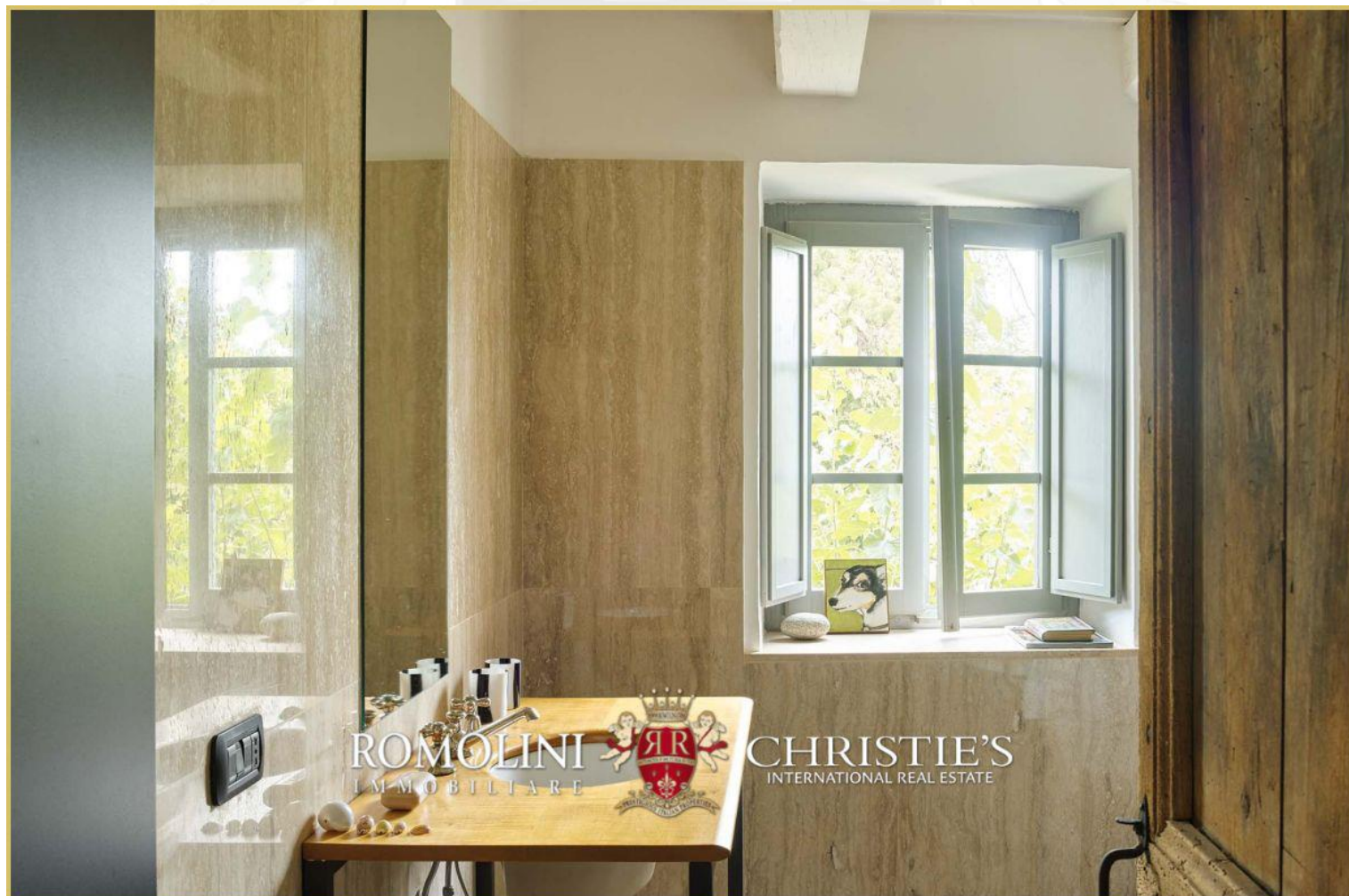


















ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

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

info@romolini.com