

Rif. 2403 – **SEA VIEW MASTERPIECE**
www.romolini.com/it/2403

VILLA CONTEMPORANEA VISTA MARE CON PISCINA IN VENDITA A PESARO, MARCHE

Pesaro – Pesaro – Marche

[VEDI SUL SITO](#)

Superficie
 433 mq

Camere
 5 (fino a 6)

Bagni
 4

Giardino
 2.438 mq

Piscina
 12 x 5,5 m

Parcheggio
 306 mq

In una posizione privilegiata non lontana Pesaro, con una magnifica vista sul Mar Adriatico, villa moderna con giardino e piscina in vendita. L'edificio (433 mq, 5 camere) è stato progettato con un occhio all'efficienza energetica (classe A2) senza però rinunciare ai moderni comfort. Ampi spazi esterni, giardini e terrazze garantiscono piacevoli momenti di relax sia di giorno che di notte, mentre la piscina 12 x 5,5 m a sfioro con solarium in erba offre una vista a 180° sul mare.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2403 – SEA VIEW MASTERPIECE

TIPOLOGIA: villa contemporanea

CONDIZIONI: nuova costruzione, finiture di pregio

POSIZIONE: collinare, panoramica, vista mare

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 433 metri quadrati

VANI: 13

CAMERE: 5 (fino a 6)

BAGNI: 4

ANNESSI: no

CARATTERISTICHE: edificio moderno, terrazze panoramiche, balcone, grandi vetrate, patio esterno, camino, giardino terrazzato, piscina riscaldata, area parcheggio, impianto di aspirazione centralizzato, domotica, elettrodomestici *Miele*, sanitari *Agape*, tripli vetri, impianto di irrigazione, cancello elettrico

GIARDINO: 2.438 metri quadrati

PARCHEGGIO: 306 metri quadrati

PISCINA: 12 x 5,5 m

ELETTRICITÀ: già collegata + pannelli fotovoltaici (9,66 kW)

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: da collegare

INTERNET: sì, fibra ottica

GAS: gas naturale (classe energetica A2)

RISCALDAMENTO: a pavimento (caldo / freddo) + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 4'), Pesaro (7km; 10'), Fano (10km; 20'), Gradara (22km; 30'), Tavullia (23km; 30'), Marotta (26km; 30'), Cattolica (29km; 35'), Senigallia (37km; 40'), Urbino (39km; 50'), Rimini (48km; 50'), Corinaldo (53km; 55'), San Marino (59km; 1h 5'), Cesenatico (70km; 1h), Jesi (71km; 1h), Ancona (81km; 1h), Ravenna (105km; 1h 25')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Rimini F. Fellini (40km; 45'), Ancona R. Sanzio (56km; 45'), Bologna G. Marconi (161km; 1h 55'), Perugia San Francesco (163km; 2h), Firenze A. Vespucci (255km; 3h), Venezia M. Polo (309km; 3h 20'), Roma Fiumicino (328km; 4h), Roma Ciampino (366km; 3h 55')

© 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

SEA VIEW MASTERPIECE

La magia di questa proprietà sta tutta nella superba vista sul **Mar Adriatico**. Questa splendida **villa contemporanea** in vendita si trova immersa nelle colline con la sua piscina a sfioro e il suo giardino privato, ma a soli pochi chilometri da **Pesaro (Capitale della Cultura 2024)**. La proprietà (433 mq, 5 camere) è stata totalmente riconfigurata per creare una moderna casa unifamiliare con grandi spazi per l'intrattenimento tanto all'interno quanto all'esterno. Il punto focale del design del giardino è la **piscina 12 x 5,5 m** di colore turchese, incastonata in una terrazza solarium da cui si può ammirare il mare.



La villa si trova in una piccola zona residenziale con ottimo collegamenti ai servizi e a dieci minuti di auto dal centro di Pesaro. I pittoreschi paesi della **riviera romagnola** e gli accoglienti borghi delle Marche (Gradara, Fano, Marotta, Cattolica, Rimini, Senigallia, Cesenatico, Ancona...) sono tutti a meno di un'ora di auto.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

La proprietà è organizzata come una singola abitazione (5 camere e 4 bagni) su tre piani, ognuno con il suo spazio esterno: il salone al piano terra sfuma nel patio esterno e da qui in giardino, le camere al primo piano escono tutte sulla terrazza che gira attorno all'edificio, mentre il secondo piano ha due terrazze orientate rispettivamente a est e ovest. Questo ultimo livello offre versatilità e varie possibilità di utilizzo tra cui un mini appartamento privato per gli ospiti, spazio per il personale di servizio oppure una grande suite padronale.



Il piano terra costituisce la zona giorno principale, caratterizzata da grandi finestre a tutta parete che permettono di ammirare la vista sul mare. Il salone ruota attorno a un camino centrale, che divide sottilmente lo spazio di soggiorno da quello destinato alla zona pranzo e alla cucina, con una piccola stanza destinata a dispensa e lavanderia. Nei mesi estivi una delle vetrate si apre fino a scomparire creando un'apertura sul patio e raddoppiando effettivamente la superficie del soggiorno che in questo modo guadagna due pergole e un camino all'aperto. Con il fuoco acceso, la

© 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

luce ambientale e la luna che si specchia nel mare questo ambiente diventa un luogo magico per rilassarsi e trascorrere le serate d'estate.



Al primo piano si trovano quattro camere e due bagni. La camera padronale dispone di cabina armadio e bagno en-suite con vasca *Agape* e doccia rivestita in marmo *Samarcanda*. La stanza è caratterizzata da una grande finestra a tutta parete che conduce a un portico riservato con panche in cui rilassarsi e godersi la vista. Allo stesso piano si trovano altre due camere matrimoniali e una camera singola, tutte con grandi finestre panoramiche che escono sulla terrazza, e un bagno doccia e toilette separata.

L'ultimo piano è attualmente destinato a grande soggiorno con terrazze, angolo cottura, camera per gli ospiti con cabina armadio e bagno. Inondata di luce naturale da tutti i lati, quest'area ha notevoli potenzialità per realizzare una grande suite/studio o un piccolo alloggio per gli ospiti.



Caratteristica importante della proprietà è l'alta efficienza energetica dell'edificio (classe A2). Tutte le grandi finestre sono dotate di tripli vetri che garantiscono un ottimo isolamento termico ($U_w < 1$). I due piani principali presentano un impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento mentre l'ultimo piano monta radiatori e impianto di condizionamento. I pannelli fotovoltaici da 9,66

kW sono installati sullo spiovente di tetto esposto a sud e copre gran parte del fabbisogno energetico dell'edificio.

La proprietà dispone poi di un impianto domotico per il controllo di riscaldamenti e luci, impianto di aspirazione centralizzato e irrigazione automatica in giardino.

ESTERNI

Il giardino di 2.400 mq circonda l'intera villa a creare un angolo privato di paradiso. La parte principale del giardino è rivolta verso il mare, con una combinazione di dolce pendenza e terrazze che creano una sorta di "giardino nel giardino". Siepi e bordature di lavanda, gelsomino ed essenze mediterranee che riempiono i profumi il giardino in estate.



La **piscina 12 x 5,5 m** con bordo a sfioro occupa la terrazza rivolta a sud-est (circa 330 mq). La vasca è dotata di lettini prendisole e ombrelloni, con una doccia a pioggia all'aperto perfettamente integrata nel muro di pietra. Accanto a tutto ciò si trova un comodo gazebo che potrebbe essere usata per sessioni di yoga e/o meditazione.



L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello automatico con viale che termina in un'**area parcheggio** (circa 300 mq) racchiusa da una fila di alberi e siepi che "isolano" il parcheggio dall'abitazione. Sono già stati ottenuti anche i permessi per realizzare una copertura sopra lo spazio per le auto.









































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

info@romolini.com