

Rif. 2414 – **VILLA SINALUNGA**
[www.romolini.com/it/2414](http://www.romolini.com/it/2414)

## VILLA MODERNA CON PISCINA IN VENDITA A SINALUNGA, TOSCANA

**Sinalunga – Siena – Toscana**

**Superficie**  
 540 mq

**Camere**  
 6

**Bagni**  
 7

**Terreno totale**  
 8.195 mq

**Piscina**  
 12 x 6 m

Appena fuori da un caratteristico borgo medievale nei pressi di Sinalunga, in una posizione molto panoramica e ben esposta al sole, villa moderna con piscina e oliveto in vendita. L'immobile risale agli anni Settanta ed è in ottime condizioni: la struttura dispone attualmente di 6 camere, due bellissimi saloni vetrati e una palestra in-house. Tutto attorno, oltre 8.000 mq di terreno includono una piscina 12 x 6 m e 150 piante di ulivo.



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2414 – VILLA SINALUNGA

**TIPOLOGIA:** villa moderna

**CONDIZIONI:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 540 metri quadrati

**VANI:** 18

**CAMERE:** 6

**BAGNI:** 7

**ANNESSI:** dependance, garage

**CARATTERISTICHE:** grandi finestre, ambienti luminosi, terrazza panoramica, porticato, pavimenti in parquet, sala giochi, palestra in-house, garage privato, barbecue, piscina, alberi fa frutto, giardino, piante di ulivo, parcheggio sterrato

**TERRENO:** 8.195 metri quadrati

**OLIVETO:** ~ 150 piante

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 12 × 6 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

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

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì (Starlink 300+ MB)

**GAS:** gasolio

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 216,97 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (1km; 2'), Lucignano (5km; 5'), Sinalunga (8km; 10'), Monte San Savino (12km; 15'), Foiano della Chiana (14km; 15'), Rapolano Terme (14km; 15'), Montepulciano (24km; 30'), Arezzo (31km; 35'), Pienza (32km; 40'), Cortona (34km; 30'), Tuoro sul Trasimeno (38km; 30'), Siena (44km; 35'), Montalcino (45km; 50'), San Gimignano (82km; 1h 10'), Firenze (91km; 1h 15'), San Casciano in Val di Pesa (96km; 1h 10')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (77km; 55'), Firenze A. Vespucci (111km; 1h 20'), Grosseto C. Baccarini (113km; 1h 25'), Pisa G. Galilei (172km; 2h), Bologna G. Marconi (193km; 2h 10'), Roma Ciampino (206km; 2h 15'), Roma Fiumicino (220km; 2h 10')

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Piazza Torre di Berta n.4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Mail: [info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## VILLA SINALUNGA

Appena fuori da un caratteristico borgo medievale nei pressi di **Sinalunga**, in una posizione molto panoramica e ben esposta al sole, **villa moderna** con **piscina** e **oliveto** in vendita. L'immobile risale agli anni Settanta ed è in ottime condizioni: la struttura dispone attualmente di 6 camere, due bellissimi saloni vetrati e una palestra in-house. Tutto attorno, oltre **8.000 mq di terreno** includono una **piscina 12 x 6 m** e **150 piante di ulivo**.

Il vicino paese dispone dei servizi di base (1km; 2') ma sono molto vicini anche i centri storici di Lucignano (5km) e Sinalunga (8km). La posizione dell'immobile è molto comoda, non lontano dallo svincolo della superstrada che permette poi di raggiungere le città d'arte di **Umbria e Toscana** in poco più di un'ora (Pienza, Cortona, Siena, Montalcino, San Gimignano, Firenze...).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (449 mq, 5 camere e 6 bagni) è stata costruita nel 1974 ed è strutturata su due piani sfalsati che seguono l'andamento della collina. Il piano superiore, accessibile da un porticato che affaccia sul parcheggio, si apre con un ingresso che conduce al grande soggiorno vetrato con balconata, a una sala da pranzo e al bagno di servizio nel corridoio. Proseguendo si arriva alla seconda camera, e ancora oltre a un disimpegno che collega altre tre camere (una delle quali con il proprio bagno privato) e un bagno condiviso.

Dall'ingresso, una scala interna scende al piano inferiore che affaccia invece sulla zona piscina. Dal corridoio si ha accesso a destra all'ultima camera con bagno en-suite e a un bagno di servizio. Verso sinistra si arriva invece alla grande sala da pranzo con cucina a vista e da qui al grande soggiorno/sala giochi con grandi vetrate che escono direttamente sulla zona piscina. Alla fine del corridoio, la villa termina con una palestra, una lavanderia e un comodo garage collegato internamente con l'abitazione. Con accesso dall'esterno, la villa dispone infine di una piccola cantina/locale tecnico.

La casa viene venduta completa di arredamenti praticamente nuovi.

La **dependance** (40 mq, 1 camera e 1 bagno) si trova a pochi metri dalla villa ed è strutturata su un solo piano con uscita diretta sulla zona piscina. La porta principale si apre sulla zona giorno con angolo cottura, un corridoio porta poi al bagno e alla camera matrimoniale. Sul retro dell'edificio si trova un **vano tecnico** (8 mq).

Accanto alla villa, leggermente più in basso lungo il pendio, si trova una piccola **autorimessa seminterrata** (43 mq) con annesso magazzino per gli attrezzi e gli strumenti da giardino.

## ESTERNI

La proprietà è circondata da **8.195 mq di terreno** posti in lieve pendenza sul lato sud-orientale della villa. Il viale sterrato di accesso termina sul retro dell'edificio con uno **spazioso parcheggio** (730 mq) dove si possono lasciare comodamente diverse auto. Di fronte all'edificio si stende invece il **giardino terrazzato** (2.785 mq) su cui si trova la **piscina 12 x 6 m** con solarium pavimentato e vista sulla campagna circostante. Sul retro della casa sono stati piantati alcuni alberi da frutto (fichi d'india, meli, pruno...).

Sul lato meridionale della collina, con ottima esposizione al sole, troviamo infine l'**oliveto** (4.244 mq) composto di circa **150 piante** che permettono di produrre un ottimo olio extravergine d'oliva.





























ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE









































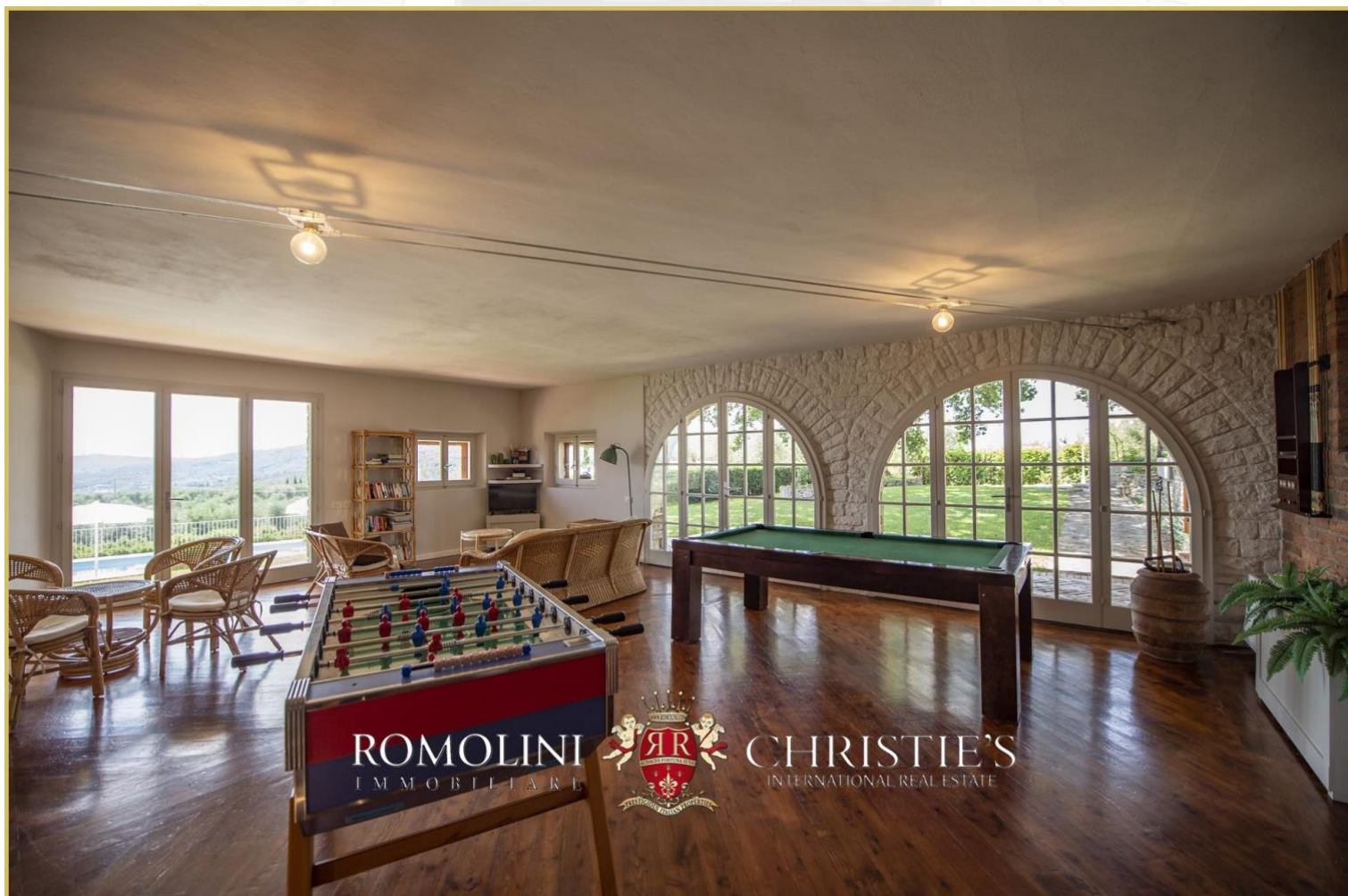












































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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)