

Rif. 2473 – **VILLA MADDALENA**

[www.romolini.com/it/2473](http://www.romolini.com/it/2473)

## VILLA RISTRUTTURATA CON DEPENDANCE IN VENDITA A CITTÀ DI CASTELLO, UMBRIA

Città di Castello – Perugia – Umbria

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
690 mq

**Camere**  
7 (fino a 10)

**Bagni**  
7

**Giardino**  
19.300 mq

In una splendida posizione collinare tra Città di Castello e Umbertide, a 3 km dallo svincolo della superstrada E45, casale ristrutturato con dependance in vendita. Ristrutturata con gusto senza tradire i tratti architettonici tipici della campagna umbra, la proprietà include 6 camere divise tra due appartamenti oltre a un giardino ben curato di 10.000 mq tutto attorno all'edificio.



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2473 – VILLA MADDALENA

**TIPOLOGIA:** villa di campagna

**CONDIZIONE:** ristrutturata (2014)

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 690 metri quadrati

**VANI:** 22

**CAMERE:** 7 (fino a 10)

**BAGNI:** 7

**ANNESSI:** dependance

**CARATTERISTICHE:** pavimenti in legno e cotto, ampia veranda, infissi di nuova generazione con vetri antisfondamento, portoni blindati, porte garage basculanti, dependance convertibile in appartamento indipendente, irrigazione automatica, cancello di accesso in ferro, impianto di allarme e videosorveglianza, giardino, terrazza

**ESTERNI:** 19.300 metri quadrati

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo privato + cisterna per acqua piovana

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale

**RISCALDAMENTO:** radiatori + stufa a pellet + camino + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 5'), Umbertide (9km; 10'), Città di Castello (16km; 15'), Sansepolcro (30km; 25'), Perugia (41km; 35'), Cortona (42km; 50'), Passignano sul Trasimeno (52km; 45'), Assisi (58km; 45'), Spello (60km; 40'), Urbino (83km; 1h 35'), Pienza (84km; 1h 30'), Siena (112km; 1h 40'), Orvieto (114km; 1h 40'), Firenze (125km; 1h 50')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (41km; 30'), Forlì L. Ridolfi (129km; 1h 45'), Ancona R. Sanzio (146km; 1h 45'), Firenze A. Vespucci (146km; 1h 50'), Pisa G. Galilei (206km; 2h 30'), Bologna G. Marconi (206km; 2h 25'), Roma Ciampino (222km; 2h 30'), Roma Fiumicino (238km; 2h 35')

© 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 MADDALENA

In una splendida posizione collinare tra **Città di Castello** e **Umbertide**, a 3 km dallo svincolo della **superstrada E45**, **casale ristrutturato** con **dependance** in vendita. Ristrutturata con gusto senza tradire i tratti architettonici tipici della campagna umbra, la proprietà include 6 camere divise tra due appartamenti oltre a un **giardino ben curato** di 10.000 mq tutto attorno all'edificio.

Ristrutturata con grande gusto senza tradire i tratti architettonici tipici delle campagne umbre, la proprietà è mantenuta in modo perfetto, idonea ad ogni esigenza abitativa e molto adatta anche per ospitare più nuclei familiari, o un piccolo B&B.

I servizi di base sono disponibili nel vicino paese (2km; 5') ma i centri storici di Città di Castello e Umbertide sono raggiungibili in circa 10/15' di auto. La vicinanza alla superstrada E45 permette di raggiungere rapidamente gran parte dell'Umbria e la **Valtiberina** toscana (Sansepolcro, Perugia, Assisi...).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale padronale** (560 mq) si articola su tre piani ed è divisa in due abitazioni.

L'**appartamento padronale** (430 mq) occupa i tre livelli dell'edificio e può essere raggiunto anche tramite una scala esterna. Entrando ci si trova in un grande salone comunicante con l'elegante cucina moderna, ben curata, e la lavanderia. Entrambi gli ambienti escono su un portico (60 mq) pensata come zona living estiva con tavolo, barbecue e *chaise longue*. Dal salone centrale al primo piano si ha poi accesso a uno studio privato e al bagno di servizio. Il corridoio conduce poi alla zona notte composta di camera padronale con bagno privato e cabina armadio, due camere matrimoniali e un bagno condiviso.

All'ultimo piano, la spaziosa mansarda è divisa in due grandi ambienti, uno dei quali usato come palestra, l'altro come camera con il suo bagno privato e una piccola cabina armadio ricavata nel sottotetto.

L'**appartamento degli ospiti** (130 mq) è disposto invece al solo piano terra e si compone di soggiorno con delizioso angolo cucina, tre camere e due bagni (uno con doccia, l'altro con vasca, entrambi idromassaggio).

A livello di finiture i pavimenti sono realizzati in parquet e pietra, mentre i soffitti mantengono l'aspetto originale con eleganti travi in legno e vecchie pianelle. Gli infissi sono tutti di ultima generazione con vetri antisfondamento, i tre portoni sono blindati, il cancello di accesso è automatizzato così come le porte basculanti del garage. La stufa a pellet alimenta il riscaldamento a radiatori (tutti di design e in linea con lo stile dell'edificio), le due vasche sono idromassaggio, le due docce sono idroemozionali e dovunque sono installati sensori per allarme e videosorveglianza.

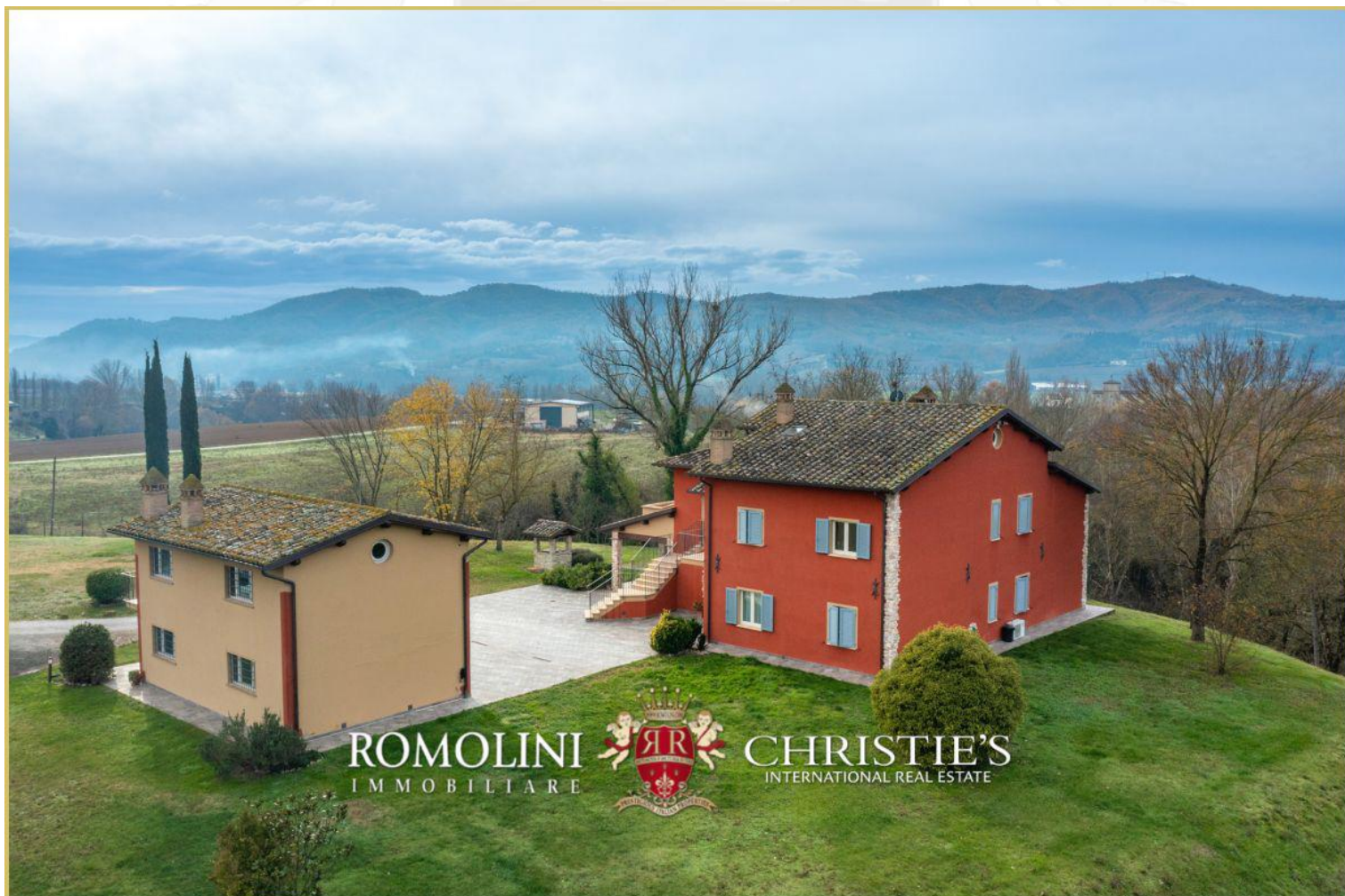
La **dependance** (130 mq), ospita al piano terra garage e lavanderia. Attraverso una scala esterna si accede invece a un open space rustico con angolo cucina e grande bagno. Questa unità ha spazi e servizi che la rendono facilmente convertibile in unità abitativa autonoma.

## ESTERNI

La villa è circondata da un **parco di 19.300 mq**, ben curato e quasi interamente pianeggiante. Il verde è punteggiato con alberi da frutto e dotato di impianto di irrigazione, mentre un piazzale piastrellato in cotto e pietra circonda l'edificio. L'accesso alla proprietà è assicurato da un cancello in ferro meccanizzato che si apre su un tipico vialetto in ghiaia.







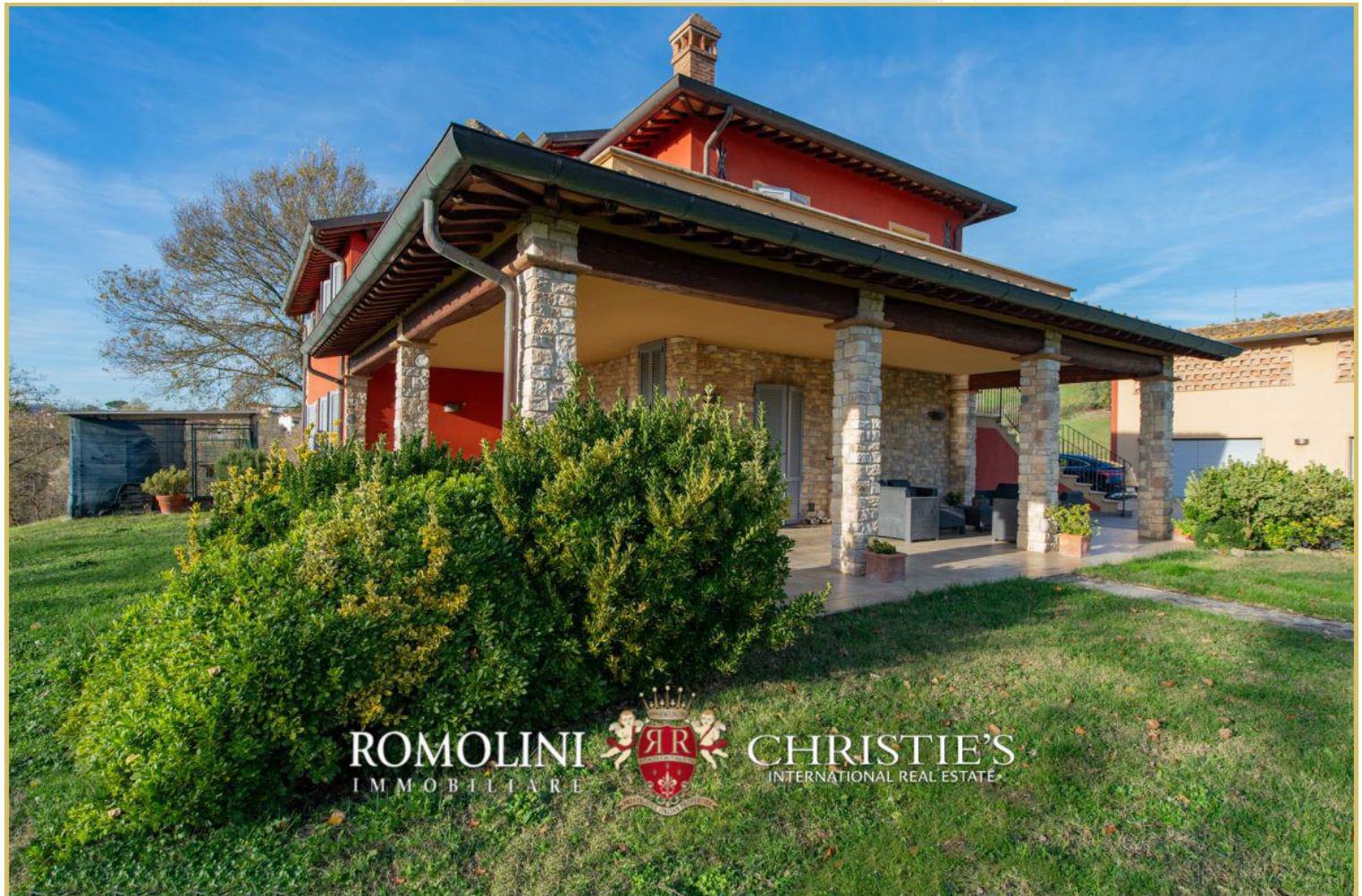




ROMOLINI  
IMMOBILIARE



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







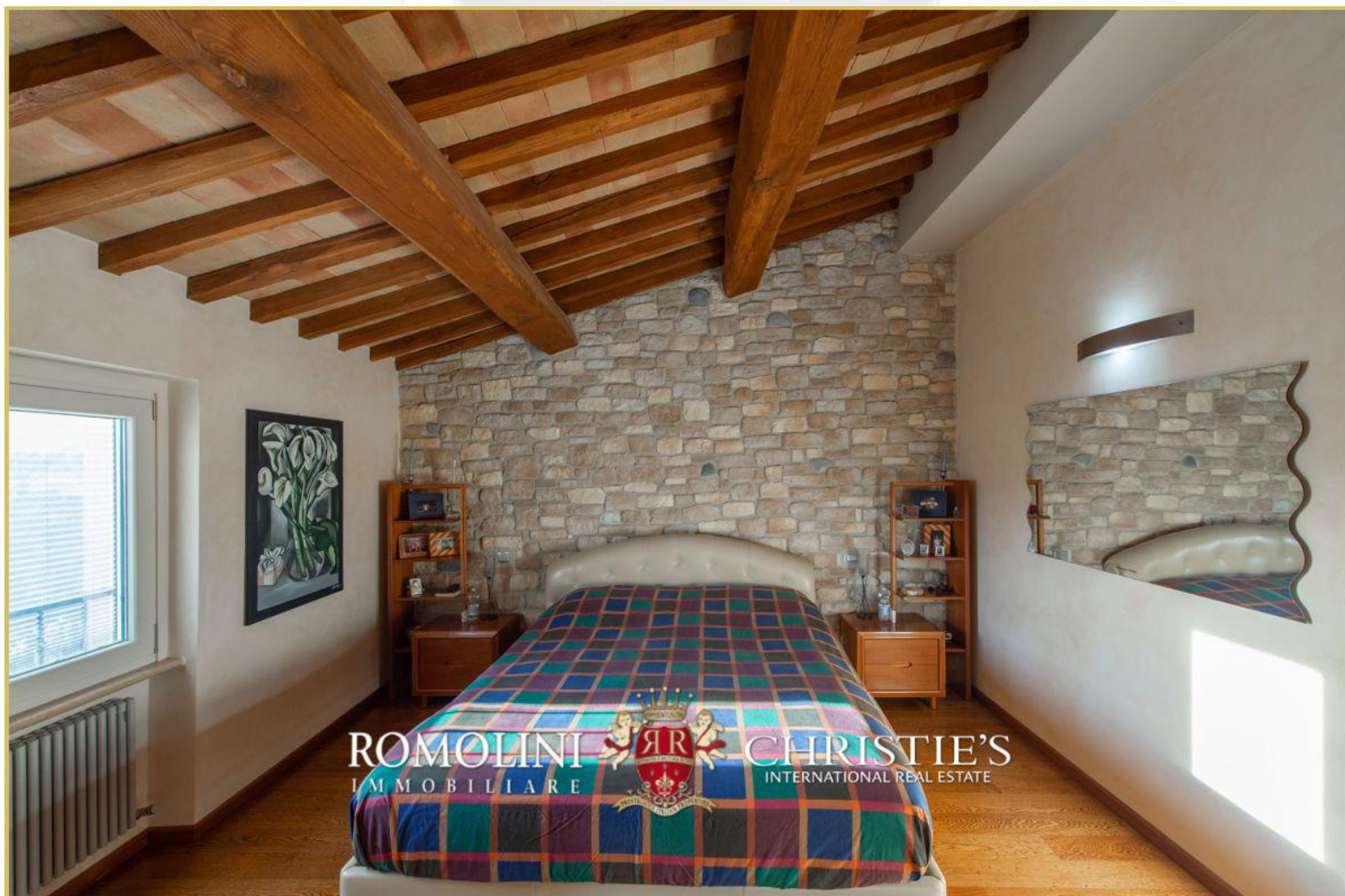




























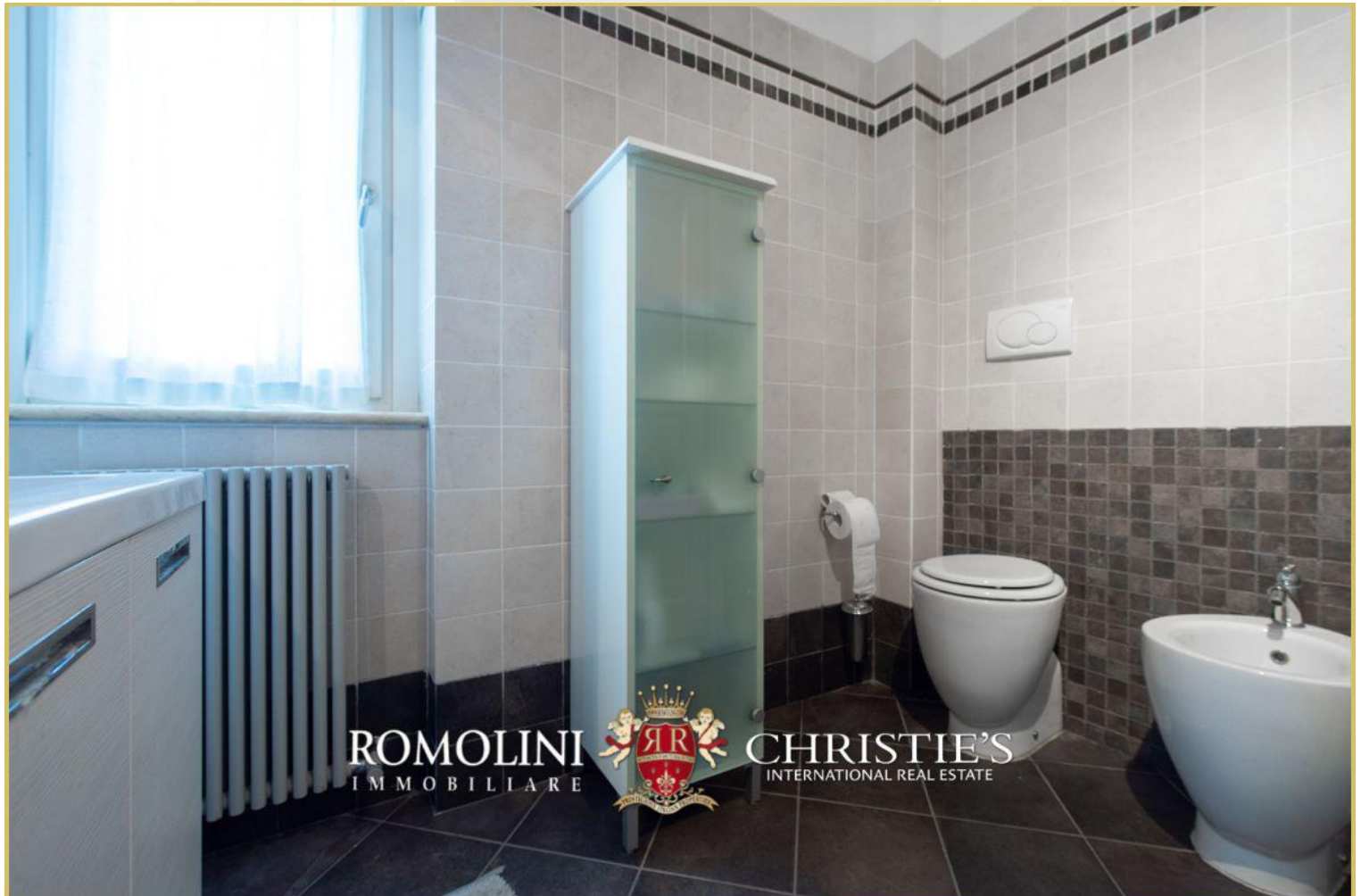




















ROMOLINI  
I M M O B I L I A R E

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)