

Rif. 2582 – **ETRUSCAN HAVEN**

www.romolini.com/it/2582

BOUTIQUE HOTEL CON SPA E VIGNETO IN VENDITA IN UMBRIA, LAGO TRASIMENO

Castiglione del Lago – Perugia – Umbria

VEDI SUL SITO



Superficie
1.420 mq

Camere
16

Bagni
20

Piscina
14 x 7 m | 8 x 5 m

Terreno totale
12,2 ha

Vigneto
1,7 ha

Bottiglie
7.000 max

Oliveto
400 piante

Olio
600 kg

Immersa nelle colline umbre, questa tenuta di 1.420 mq, oggi boutique hotel, fonde fascino storico e lusso moderno. Ristrutturata nel 2014, presenta vari edifici, tra cui un hotel principale (870 mq, 15 camere, 18 bagni), un centro benessere e una suite sull'albero. La tenuta dispone di una cappella trasformata in sala hobby, piscine interne ed esterne, 12,2 ettari con uliveti e vigneti e un ampio parcheggio.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2582 – ETRUSCAN HAVEN

TIPOLOGIA: boutique hotel

CONDIZIONE: ristrutturato (2014)

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 1.420 metri quadrati

VANI: 40

CAMERE: 16

BAGNI: 20

ANNESSI: centro benessere, edifici di servizio

CARATTERISTICHE: muri in mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, camini originali, soffitti a volta, veranda, ristorante, centro benessere, casa sull'albero, piscina coperta, giardino, vigneto, oliveto

ESTERNI: 12,2 ettari

VIGNETO: 1,7 ettari

PRODUZIONE DI VINO: fino a 7.000 bottiglie / anno

OLIVETO: 400 piante

PRODUZIONE DI OLIO: 600 kg / anno

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 14 x 7 m

ELETTRICITÀ: già collegata

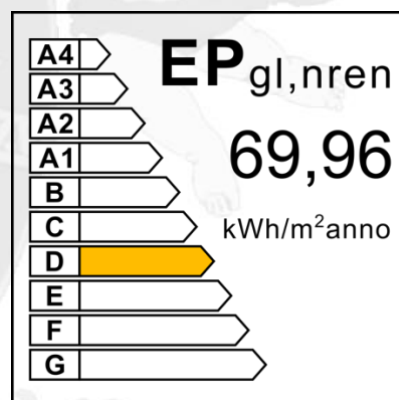
ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata



CITTÀ PIÙ VICINE

Paese più vicino (800m; 1'), Castiglione del Lago (11km; 15'), Montepulciano (18km; 20'), Tuoro sul Trasimeno (17km; 20'), Cortona (18km; 25'), Pienza (32km; 40'), Città della Pieve (32km; 35'), Castiglione Fiorentino (27km; 30'), Perugia (50km; 40'), Montalcino (54km; 1h), Orvieto (69km; 1h 5'), Assisi (72km; 1h), Siena (72km; 55')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (57km; 45'), Firenze A. Vespucci (134km; 1h 30'), Roma Ciampino (191km; 2h 5'), Pisa G. Galilei (194km; 2h 10'), Roma Fiumicino (205km; 2h 10'), Bologna G. Marconi (215km; 2h 20')

ETRUSCAN HAVEN

Immersa tra le dolci colline al confine tra **Toscana** e **Umbria**, questa squisita proprietà, attualmente operativa come boutique hotel, offre una combinazione unica di fascino storico e lusso moderno. Con un'estensione di ben 1.420 metri quadrati, la tenuta è suddivisa in più edifici, offrendo grande varietà di spazi per il relax e l'intrattenimento.

Ristrutturata nel 2014, questa proprietà non necessita di ulteriori interventi, anche se è prevista la riduzione del numero di stanze a favore della creazione di camere più spaziose. Inoltre, è in cantiere un progetto di ristrutturazione che mira a rivedere gli interni con uno stile country-chic, in collaborazione con i migliori architetti e interior designer. Un dettaglio interessante è che la proprietà era un tempo un **monastero olivetano**.

Questa magnifica proprietà offre una combinazione impareggiabile di lusso, fascino storico e produttività agricola. Che si tratti di una residenza privata o di una fiorente attività ricettiva, questa proprietà offre un'opportunità unica di vivere la bellezza e la tranquillità dell'Umbria.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'edificio principale è un grazioso **boutique hotel** (870 mq, 15 camere e 18 bagni). Entrando al piano terra, si viene accolti da una serie di ampi saloni collegati da archi. Questi spazi eleganti confluiscono in una veranda luminosa e spaziosa sul lato destro dell'edificio, che offre un collegamento continuo con il giardino e rende quest'area godibile in ogni stagione. Sul lato sinistro del piano terra si trova l'antica cappella del monastero, ora trasformata in una sala hobby completa di librerie e tavolo da biliardo, creando un rifugio perfetto per le attività di svago.

Salendo la bella scala in pietra che porta al primo piano, si trova una zona notte dedicata. Questo livello presenta diverse camere ben arredate, un magnifico salone centrale con camino e l'accesso a una delle terrazze, che offre una vista mozzafiato sul paesaggio circostante.

Per coloro che cercano il ringiovanimento fisico e mentale, la proprietà vanta un **centro benessere privato** (420 mq) situato in un annesso proprio di fronte all'ingresso principale. Al piano terra della spa si trova un'ampia zona relax con lettini sospesi e letto ad acqua, un bagno turco e una sauna. Il primo piano ospita quattro cabine per massaggi e trattamenti benessere. In fondo all'area relax si trova una grande **piscina interna riscaldata 8 x 5 m** con una vista spettacolare sulle colline verdeggianti.

Una graziosa **casa sull'albero** (25 mq) è composta da un'unica, spaziosa camera con bagno privato e cabina armadio.

La **piscina 14 x 7 m** è leggermente distanziata dalla struttura centrale e offre un luogo sereno per il relax. La breve passeggiata per raggiungere la piscina è incorniciata da una vista mozzafiato sulle colline umbro-toscane, con l'incantevole borgo di Montepulciano visibile in lontananza. Quest'area è l'ambiente perfetto per trascorrere momenti di svago con amici e familiari, o per rilassarsi con un buon libro e un bicchiere di vino.

Completano la proprietà una **lavanderia** (20 mq), **locali tecnici** (15 mq), un **magazzino** (10 mq) e una spaziosa **tettoia a bordo piscina** (60 mq) ideale per colazioni e aperitivi.

ESTERNI

La tenuta comprende **12,2 ettari di terreno**, tra cui diversi appezzamenti dedicati all'agricoltura. Tra le pittoresche colline, si trovano anche **3,0 ha di uliveto** con circa **400 piante**, che producono 600 kg di olio l'anno, e **1,7 ha di vigneti** che possono produrre fino a 7.000 bottiglie di vino l'anno (Sangiovese e Merlot). La proprietà comprende anche un ampio parcheggio in ghiaia appena oltre il cancello d'ingresso.



























ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



















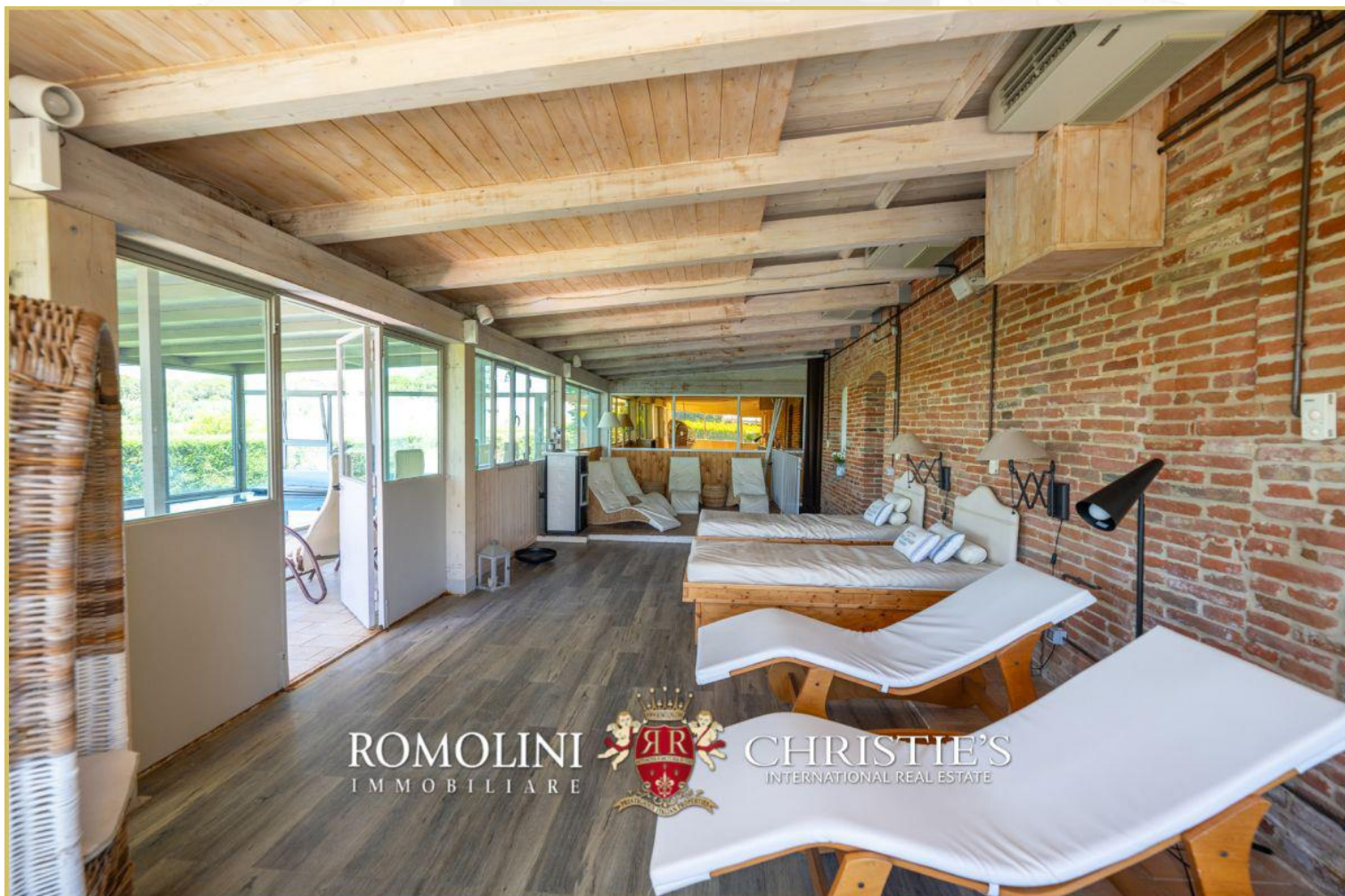








































ROMOLINI
IMMOBILIARE

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

info@romolini.com