

Rif. 2611 – **VILLA TRASIMENO**

[www.romolini.com/it/2611](http://www.romolini.com/it/2611)

## **VILLA DI LUSSO VISTA LAGO IN VENDITA IN UMBRIA, LAGO TRASIMENO**

**Tuoro sul Trasimeno – Perugia – Umbria**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
413 mq

**Camere**  
4 (fino a 5)

**Bagni**  
4

**Giardino**  
3.750 mq

**Piscina**  
13 x 5 m

In posizione molto panoramica con vista sul Lago Trasimeno, a metà strada tra Lisciano Niccone e Tuoro, villa moderna con piscina in vendita. L'edificio, di recente realizzazione, è un fabbricato moderno con 4 camere e una bellissima terrazza panoramica. Il giardino di 3.750 mq che circonda l'edificio ospita due tettoie con pannelli fotovoltaici e la piscina a sfioro 13 x 5 m.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2611 – VILLA TRASIMENO

**TIPOLOGIA:** villa moderna

**CONDIZIONE:** nuova costruzione (2014)

**POSIZIONE:** collinare, panoramica, vista lago

**ACCESSO:** ottimo

**SUPERFICI INTERNE:** 413 metri quadrati

**VANI:** 12

**CAMERE:** 4

**BAGNI:** 4

**ANNESI:** no

**CARATTERISTICHE:** struttura in cemento armato, muri rivestiti in pietra, ambienti luminosi, grandi vetrate, terrazza panoramica vista lago, impianto fotovoltaico, cancello automatico, piscina con solarium in pietra, area parcheggio, vialetto in ghiaia, giardino terrazzato

**ESTERNI:** 3.750 metri quadrati

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 13 x 5 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (9,3 kW)

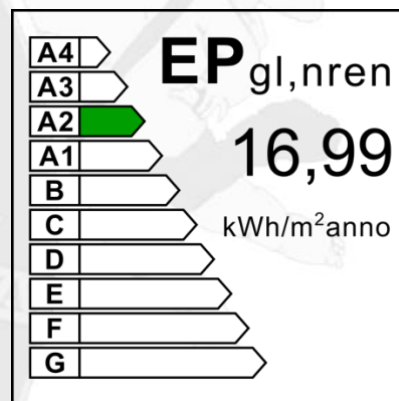
**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** no, tutto elettrico

**RISCALDAMENTO:** pompa di calore



## CITTÀ PIÙ VICINE

Tuoro sul Trasimeno (7km; 10'), Lisciano Niccone (7km; 10'), Passignano sul Trasimeno (13km; 20'), Cortona (22km; 30'), Umbertide (28km; 35'), Montepulciano (41km; 50'), Chiusi (42km; 50'), Perugia (42km; 45'), Città di Castello (45km; 45'), Siena (81km; 1h 10'), Orvieto (106km; 1h 20'), Firenze (129km; 1h 45'), Roma (214km; 2h 30')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (50km; 50'), Firenze A. Vespucci (146km; 1h 40'), Pisa G. Galilei (207km; 2h 25'), Bologna G. Marconi (227km; 2h 30'), Roma Ciampino (228km; 2h 35'), Roma Fiumicino (242km; 2h 30')

## VILLA TRASIMENO

In posizione molto panoramica con vista sul **Lago Trasimeno**, a metà strada tra **Lisciano Niccone** e **Tuoro**, **villa moderna** con piscina in vendita. L'edificio, di recente realizzazione, è un fabbricato moderno con 4 camere e una bellissima **terrazza panoramica**. Il **giardino** di 3.750 mq che circonda l'edificio ospita due tettoie con **pannelli fotovoltaici** e la **piscina a sfioro 13 x 5 m**.

Il piccolo borgo in cui si trova la villa offre un ristorante, ben fornito anche come alimentari, e per tutti i servizi basta raggiungere il centro di Tuoro nella valle (7km). Trovandoci al confine tra **Umbria** e **Toscana**, le città d'arte più affascinanti del **centro Italia** sono tutte facilmente raggiungibili in auto (Cortona, Umbertide, Montepulciano, Città di Castello, Siena, Orvieto...).

## DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO, STATO E FINITURE

La **villa** (413 mq, 4 camere e 4 bagni) è un edificio moderno costruito nel **2014**, dotato di soluzioni moderne e ambienti ampi e luminosi. Al piano terra, attraversando una tettoia, si entra in uno spazioso soggiorno con camino, collegato a sua volta con la cucina abitabile dotata di zona pranzo esterna. Sempre dal soggiorno si possono raggiungere poi due camere, entrambe con bagno en-suite, e un piccolo studio privato (utilizzabile come cameretta in caso di necessità). La scala del soggiorno sale al primo piano, destinato interamente a zona notte: qui si trovano due camere con bagno en-suite, un piccolo ufficio e una grande terrazza panoramica con vista sul lago.

Tornando al soggiorno, un'altra scala scende invece nello spazioso seminterrato, costituito da tre grandi magazzini oltre al locale tecnico per gli impianti della casa.

Le due tettoie della casa svolgono la duplice funzione di zone all'aperto in cui rilassarsi e supporto per l'**impianto fotovoltaico da 9,3 kW** che assicura la quasi totale indipendenza energetica dell'edificio. Riscaldamento e acqua calda sono alimentati a pompa di calore.

## ESTERNI

La villa si trova al centro di un ampio **giardino di 3.750 mq**, posto in leggera pendenza e scandito da terrazzamenti che permettono di sfruttare al massimo la superficie disponibile. Dalla strada, un cancello si apre sul vialetto in ghiaia che conduce direttamente alla casa e alla zona parcheggio.

Subito davanti all'edificio, in posizione panoramica con vista sul Lago, trova posto una splendida **piscina 13 x 5 m** con bordo a sfioro e solarium pavimento in pietra.

Il giardino scende poi sotto la terrazza principale con delle zone piantumate con erbe aromatiche e fiori che conferiscono alla proprietà dei bellissimi colori in 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)