

Rif. 2671 – **VILLA DEGLI ACANTI**

www.romolini.com/it/2671

VILLA STORICA CON PARCO E PISCINA IN VENDITA AD AREZZO, TOSCANA

Arezzo – Arezzo – Toscana

VEDI SUL SITO



Superficie
616 mq

Camere
5

Bagni
3

Parco
7.500 mq

Piscina
12 x 4,5 m

Nelle immediate vicinanze della città di Arezzo, in posizione leggermente sopraelevata che offre una bella vista panoramica e tranquillità, villa padronale del XVIII secolo ristrutturata in vendita. L'immobile, che mantiene inalterate le caratteristiche originali, è attualmente usato come casa privata ma si presterebbe molto bene anche come piccola attività ricettiva, con varie camere a disposizione degli ospiti. Un parco di 7.500 mq con piscina adorna la villa.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2671 – VILLA DEGLI ACANTI

TIPOLOGIA: villa storica

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: aperta e soleggiata

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 616 metri quadrati

VANI: 17

CAMERE: 5

BAGNI: 3

ANNESSI: pool house

CARATTERISTICHE: edificio signorile, muri in mattoni, pavimenti in cotto, camini originali, travi in legno, affreschi, parco, *hortus conclusus*, piscina, impianto fotovoltaico, stazione di ricarica per auto elettrica

ESTERNI: 7.500 metri quadrati

OLIVETO: 120 piante

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 12 × 4,5 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (8 kW)

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 208,36 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: termoconvettori + pompa di calore

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (1km; 2'), Arezzo (9km; 15'), Castiglion Fiorentino (26km; 35'), Anghiari (28km; 30'), Sansepolcro (29km; 40'), Cortona (38km; 50'), Montevarchi (44km; 40'), Città di Castello (44km; 45'), Montepulciano (60km; 1h), Pienza (68km; 1h 10'), Passignano sul Trasimeno (75km; 1h), Siena (79km; 1h 15'), Montalcino (81km; 1h 30'), Cetona (81km; 1h 5'), Firenze (84km; 1h 15'), Monteriggioni (98km; 1h 30'), Casole d'Elsa (116km; 1h 45'), Pisa (165km; 2h)

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (95km; 1h 25'), Firenze A. Vespucci (102km; 1h 15'), Grosseto C. Baccarini (148km; 2h), Rimini F. Fellini (161km; 2h 20'), Pisa G. Galilei (162km; 1h 50'), Bologna G. Marconi (183km; 2h), Roma Ciampino (239km; 2h 30'), Roma Fiumicino (252km; 2h 35')

VILLA DEGLI ACANTI

Nelle immediate vicinanze della città di **Arezzo**, in posizione leggermente sopraelevata che offre una bella vista panoramica e tranquillità, **villa padronale** del **XVIII secolo** ristrutturata in vendita. L'immobile, che mantiene inalterate le caratteristiche originali, è attualmente usato come **casa privata** ma si presterebbe molto bene anche come **piccola attività ricettiva**, con varie camere a disposizione degli ospiti. Un **parco di 7.500 mq** con **piscina** adorna la villa.

La villa si trova non lontana da un piccolo paese in cui si trovano i servizi di base (meno di un chilometro) e a meno di venti minuti dal centro di Arezzo. La città è uno snodo importante che permette di muoversi molto agevolmente per tutta la **Toscana** e visitare le città d'arte della regione.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (519 mq, 5 camere e 3 bagni) si sviluppa su tre piani:

- **Piano terra:** ampio ingresso, grande soggiorno con camino, studio privato, cantina/deposito, bagno e ripostiglio;
- **Primo piano:** cucina con dispensa, sala da pranzo, soggiorno con camino, biblioteca, tre camere e bagno;
- **Secondo piano:** cucina, soggiorno, due camere, un bagno e ripostiglio.

Le prime informazioni sull'immobile risalgono al **Settecento**, quando era utilizzata come "casa di caccia" da una famiglia di possidenti aretini. Tra i membri della famiglia si annoverano personaggi di rilievo vissuti tra l'Ottocento e i primi del Novecento, tra cui un rinomato musicologo e un matematico di fama internazionale. Nel corso degli anni, l'immobile ha subito modifiche strutturali e architettoniche, che tuttavia hanno preservato il suo fascino originale e l'atmosfera di pace che trasmette, grazie anche alla bellezza dei luoghi circostanti. Tra gli ambienti interni, spicca la suggestiva biblioteca, arredata con mobili in legno, che regala un'atmosfera davvero unica con l'imponente camino in pietra a scaldare lo spazioso ambiente.

Al piano terra, con accesso indipendente dall'esterno, sono presenti due locali accessibili dall'esterno su lati opposti dell'edificio: una **cantina storica** (53 mq) anticamente usata per la produzione di vino e una **limonaia** (27 mq).

La **piscina 12 x 4,5 m**, esposta a sud, si trova leggermente a valle della villa, subito sotto il giardino storico. Dal solarium della piscina, immersi tra gli ulivi (circa **120 piante**), si gode di una splendida vista sulla campagna circostante con la città di Arezzo sullo sfondo. Nei pressi della piscina è presente una **pool house** (17 mq) con spogliatoio.

La proprietà comprende circa **7.500 mq di terreno** organizzati a parco intorno alla villa, dove si trovano un **giardino storico** ornato da lecci secolari e un **Hortus Conclusus**, ovvero un giardino di ispirazione medievale cinto da un muro e con il caratteristico elemento d'acqua che in questo caso consiste in una vasca per il recupero delle acque piovane. Con la sua disposizione ordinata, aiuole geometriche e piante ornamentali è un luogo di armonia e pace, di intima riflessione.

USO E POTENZIALITÀ

Grazie alle sue caratteristiche, la villa si presta sia come residenza principale, essendo situata in campagna ma vicina alla città di Arezzo, sia come seconda casa per trascorrere periodi di vacanza. Inoltre, è ideale per un utilizzo come casa vacanze.

La villa è già predisposta per essere suddivisa in due unità abitative per eventualmente accogliere due nuclei familiari. Una di esse potrebbe anche essere destinata all'alloggio dei custodi o manutentori della proprietà. Una porzione dell'edificio è stata recentemente oggetto di interventi di efficientamento energetico (tra cui doppi vetri alle finestre, pannelli fotovoltaici e pompa di calore per il riscaldamento), raggiungendo la più alta classe di efficienza prevista per i fabbricati.

















ROMOLINI



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI



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