

Rif. 2680 – **LOCANDA FLAMINIA**

[www.romolini.com/it/2680](http://www.romolini.com/it/2680)

## **BORGO RURALE, BOUTIQUE HOTEL IN VENDITA AD AREZZO, TOSCANA**

**Arezzo – Arezzo – Toscana**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
870 mq

**Camere**  
13

**Bagni**  
14

**Giardino**  
5.220 mq

**Piscina**  
18 × 7,5 m

Situato lungo il tracciato della via Flaminia Minor che collegava Arezzo e Bologna, borgo rurale con piscina in vendita. L'immobile è stato interamente ristrutturato tra il 2003 e il 2011 e ospita oggi un totale di 13 camere per gli ospiti (inclusi quattro appartamenti) con ristorante e sala colazioni. Il parco di 5.200 mq che circonda gli edifici assicura grande tranquillità e include una piscina 18 × 7,5 m posto non lontano dalla villa.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2680 – LOCANDA FLAMINIA

**TIPOLOGIA:** borgo rurale, boutique hotel

**CONDIZIONE:** ristrutturata (2011)

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada bianca (200 m)

**SUPERFICI INTERNE:** 870 metri quadrati

**VANI:** 28

**CAMERE:** 13

**BAGNI:** 14

**ANNESSI:** dependance, locale tecnico

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto e pietra, camini originali, ristorante, piscina, giardino, piante di ulivo, parcheggio privato

**ESTERNI:** 5.220 metri quadrati

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 18 × 7,5 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 182,83 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori + termoconvettori + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (900m; 2'), Arezzo (9km; 10'), Subbiano (10km; 10'), Anghiari (18km; 20'), Castiglion Fiorentino (26km; 35'), Cortona (37km; 45'), Montevarchi (44km; 40'), Siena (78km; 1h 10'), Firenze (84km; 1h 15'), San Gimignano (126km; 1h 45')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (92km; 1h 20'), Firenze A. Vespucci (101km; 1h 10'), Pisa G. Galilei (161km; 1h 50'), Bologna G. Marconi (182km; 2h), Roma Ciampino (238km; 2h 30'), Roma Fiumicino (252km; 2h 30')

## LOCANDA FLAMINIA

Situato lungo il tracciato della via **Flaminia Minor** che collegava **Arezzo** e **Bologna**, **borgo rurale** con piscina in vendita. L'immobile è stato interamente ristrutturato tra il 2003 e il 2011 e ospita oggi un totale di **13 camere** per gli ospiti (inclusi quattro appartamenti) con **ristorante** e sala colazioni. Il **parco di 5.200 mq** che circonda gli edifici assicura grande tranquillità e include una **piscina 18 x 7,5 m** posto non lontano dalla villa.

La proprietà è attualmente attiva come **boutique hotel**: la struttura si conferma di ottimo livello, come dimostrato dalle recensioni molto positive e potrebbe essere ulteriormente migliorata con investimenti mirati e promozione sui social.

Facilmente raggiungibile dalla viabilità comunale (solo gli ultimi 200 m di strada non sono asfaltata ma tenuti in ottimo stato), la proprietà dispone di tutti i servizi necessari nel vicino paese (900 m) e il centro storico di Arezzo è a circa 10' di auto.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (575 mq, 6 camere e 7 bagni) è un grande edificio rustico su tre piani, attualmente destinato all'accoglienza degli ospiti. La struttura è adornata su due lati da una vite americana che conferisce colore e calore alla proprietà nelle varie stagioni. Al piano terra si trovano le zone comuni della villa, costituite da una grande sala ristorazione, cucina professionale con bagno per i dipendenti, sala colazioni e bagni di servizio per gli ospiti. Ai due piani superiori si trovano poi quattro appartamenti:

- **App. A:** soggiorno con angolo cottura, due camere, ripostiglio e bagno;
- **App. B:** soggiorno con angolo cottura, camera e bagno;
- **App. C:** soggiorno con angolo cottura, camera, cabina armadio, due camere e bagno;
- **App. D:** soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

La **dependance A** (40 mq, 1 camera e 1 bagno) è un piccolo edificio su un solo piano costituito da un soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

La **dependance B** (220 mq, 6 camere e 6 bagni) si trova a est rispetto alla villa principale ed è un edificio su tre piani. Al livello seminterrato si trova un ampio garage, mentre ai due piani superiori trovano posto sei camere con bagno en-suite destinate all'accoglienza degli ospiti.

Completano la proprietà un **piccolo annesso** (25 mq) e il **locale tecnico per la piscina** (10 mq).

## ESTERNI

Gli edifici sono inseriti all'interno di un **parco di 5.200 mq** punteggiato di alberi ad alto fusto e piante di ulivo. A breve distanza dalla villa si trova la **piscina 18 x 7,5 m** circondata da un solarium in cotto.

Una comoda piazza in ghiaia, posta alla fine del viale di accesso permette di parcheggiare diverse auto in un contesto tranquillo e sicuro.





























































































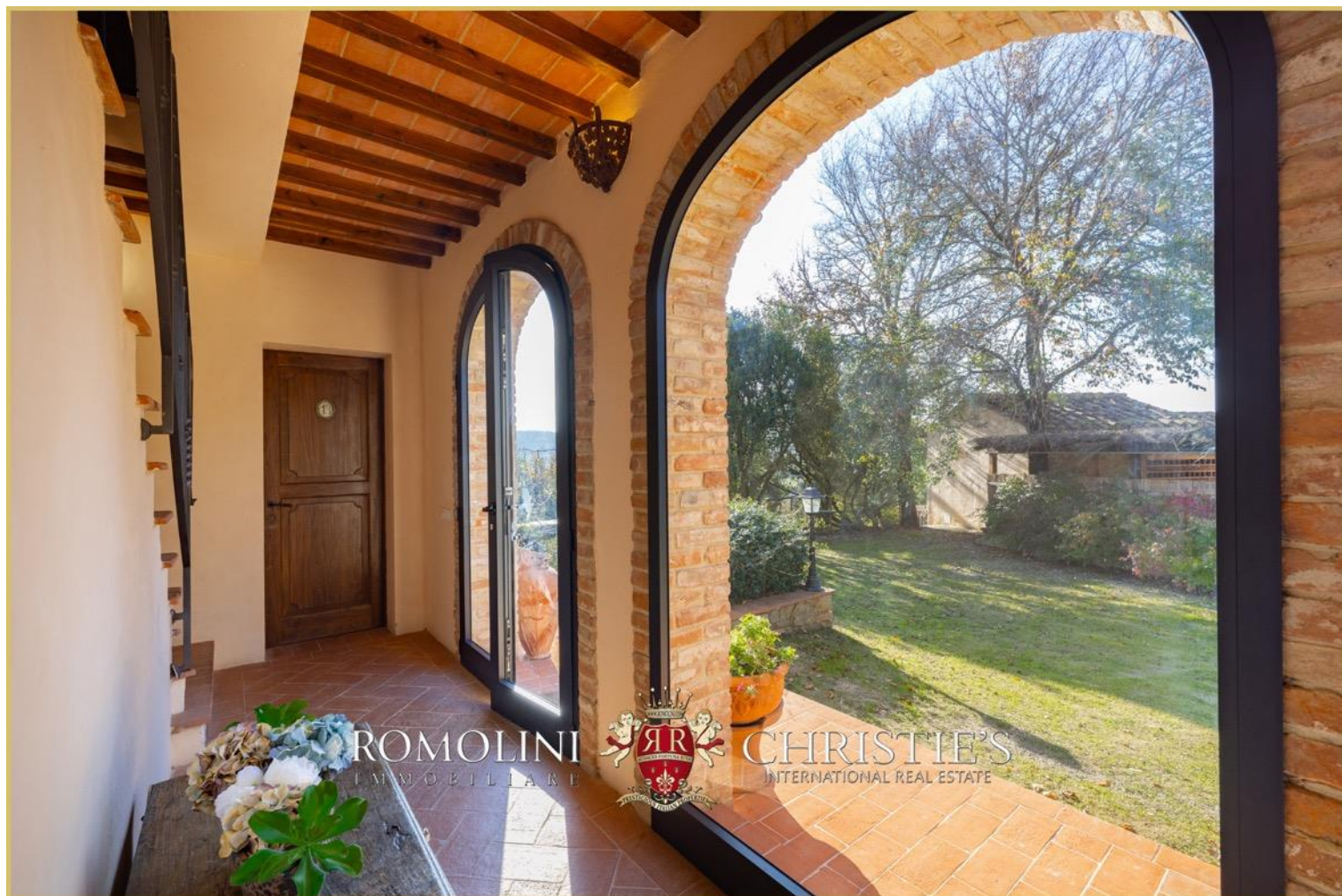








































ROMOLINI  
I M M O B I L I A R E

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)