

Rif. 2688 – **VILLA LEONARDO**

www.romolini.com/it/2688

CASALE DI LUSSO RISTRUTTURATO IN VENDITA A LUCIGNANO, VALDICHIANA, TOSCANA

Lucignano – Arezzo – Toscana

VEDI SUL SITO



Superficie
794 mq

Camere
4 (fino a 5)

Bagni
5 (fino a 6)

Piscina
14 x 7 m

Terreno totale
1,3 ha

Oliveto
80 piante

Sulle colline della Valdichiana, in posizione panoramica con vista sul borgo medievale di Lucignano, casale di lusso ristrutturato in vendita. La proprietà (quasi 800 mq in totale) è stata interamente ristrutturata e dispone attualmente di 4 camere con grandi potenzialità di sviluppo turistico-ricettivo. Gli edifici sono immersi in un parco di 7.660 mq con piscina e la proprietà include anche un piccolo oliveto. L'immobile è già attivo nel circuito turistico ricettivo con ottimi risultati.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2288 – VILLA LEONARDO

TIPOLOGIA: casale di lusso

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: aperta e soleggiata, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 794 metri quadrati

VANI: 19

CAMERE: 4 (fino a 5)

BAGNI: 5 (fino a 6)

ANNESI: laboratorio, garage

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, travi in legno, camini in pietra serena, forno originale, portico, parco, piscina, garage interrato, impianto fotovoltaico

ESTERNI: 1,3 ettari

GIARDINO: sì, ben curato e recintato

PISCINA: 14 x 7 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: GPL

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 303,49 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori + termoconvettori

CITTÀ PIÙ VICINE

Lucignano (4km; 5'), Sinalunga (8km; 10'), Foiano della Chiana (7km; 10'), Monte San Savino (10km; 10'), Sinalunga (10km; 15'), Montepulciano (25km; 30'), Cortona (27km; 35'), Arezzo (30km; 30'), Pienza (32km; 40'), Castiglione del Lago (35km; 35'), Siena (45km; 40'), Montalcino (46km; 50'), Monteriggioni (64km; 50'), Firenze (90km; 1h 10')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (73km; 1h), Firenze A. Vespucci (107km; 1h 10'), Grosseto C. Baccarini (118km; 1h 30'), Pisa G. Galilei (168km; 2h), Bologna G. Marconi (189km; 2h), Roma Ciampino (207km; 2h 25'), Roma Fiumicino (223km; 2h 20')

VILLA LEONARDO

Sulle colline della **Valdichiana**, in posizione panoramica con vista sul borgo medievale di **Lucignano**, **casale di lusso** ristrutturato in vendita. La proprietà (quasi 800 mq in totale) è stata interamente ristrutturata e dispone attualmente di 4 camere con grandi potenzialità di sviluppo turistico-ricettivo. Gli edifici sono immersi in un **parco di 7.660 mq** con piscina e la proprietà include anche un **piccolo oliveto**. L'immobile è già attivo nel circuito turistico ricettivo con ottimi risultati.

La felice posizione geografica, ben collegata con la viabilità comunale, garantisce rapido accesso ai servizi e un'agevole accessibilità alle più belle città d'arte del centro Italia, quali Arezzo, Siena, Firenze, Perugia ed ai deliziosi centri minori come Lucignano, Monte San Savino e Cortona.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

La **villa** (562 mq, 4 camere e 5 bagni) è il risultato della ristrutturazione di una ex casa colonica e dispone di ambienti ampi e luminosi con finiture moderne che esaltano e valorizzano l'aspetto classico dell'edificio. La villa è dislocata su tre livelli oltre a un mezzanino:

- **Piano terra:** ingresso con ampio porticato, grande soggiorno, cucina con dispensa, bagno di servizio, locale tecnico e magazzino;
- **Piano primo:** soggiorno con loggiato e terrazza con vista sul borgo di Lucignano, disimpegno centrale, studio privato, salottino e tre camere con bagno privato;
- **Piano secondo:** camera panoramica con vista a 360° e bagno nel mezzanino sottostante.

A fianco della casa si trova un **annesso su due livelli** (167 mq): al piano seminterrato si trova uno spazioso garage con rampa carrabile, mentre il primo piano è strutturato come un vecchio edificio in pietra, nel pieno rispetto della proprietà, ed è attualmente adibito a rimessa/laboratorio con angolo lavanderia. Si potrebbe tuttavia valutare la possibilità, previa consultazione delle autorità competenti, di convertire questo livello in una graziosa dependance con bagno.

La villa è circondata da **7.660 mq di giardino**, interamente recintato e chiuso da cancello, sul quale è stata realizzata una **piscina 14 x 7 m**, ben posizionata nel parco e circondata da un solarium sui quattro lati.

Appena fuori dalla parte recintata è presente invece una **pensilina** (65 mq) che serve da supporto per l'impianto fotovoltaico e come riparo per alcune auto.

Dietro alla pensilina si trova poi una porzione di terreno seminativo (5.630 mq) con **80 piante di olivo** che permettono di produrre un ottimo olio extravergine di oliva per uso familiare.















































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

info@romolini.com