

Rif. 2690 – **MAREMMA LUXURY VILLA**

www.romolini.com/it/2690

VILLA DI LUSSO DEL XVII SECOLO CON PISCINA IN VENDITA IN MAREMMA, TOSCANA

Scansano – Grosseto – Toscana



Superficie
1.000 mq

Camere
13

Bagni
16

Terreno totale
2,2 ha

Oliveto
200 piante

Piscina
14 x 7 m

Nel cuore autentico e solare della Maremma toscana, tra le sinuose colline che abbracciano Scansano e Roccalbegna, sorge questa magnifica residenza storica del XVII secolo. Perfetta fusione tra l'eleganza d'altri tempi e il comfort contemporaneo, la proprietà – oggi adibita a struttura ricettiva di charme – è stata sapientemente restaurata e si estende su una superficie interna di circa 1.000 mq.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2690 – MAREMMA LUXURY VILLA

TIPOLOGIA: villa di lusso del XVII secolo

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (700 m)

SUPERFICI INTERNE: 1.000 metri quadrati

VANI: 25

CAMERE: 13

BAGNI: 16

ANNESSI: dependance

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, soffitti a volte, archi in muratura, pavimenti in cotto, appartamenti per gli ospiti, ristorante, terrazze panoramiche, piscina, giardino, impianto fotovoltaico, due stazioni di ricarica da 11 kW

ESTERNI: 2,2 ettari

OLIVETO: 200 piante

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 14 × 7 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (20 kW)

ACQUA: pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 153,77 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: termoconvettori + aria condizionata + pompa di calore

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 5'), Scansano (23km; 30'), Roccalbegna (23km; 30'), Cinigiano (23km; 30'), Grosseto (26km; 35'), Civitella Paganico (39km; 40'), Saturnia (41km; 1h), Castiglione della Pescaia (43km; 50'), Roccastrada (46km; 50'), Talamone (50km; 45'), Montalcino (50km; 55'), Pitigliano (65km; 1h 20'), Punta Ala (71km; 1h 10'), Siena (80km; 1h 15'), Firenze (149km; 2h 15')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (33km; 40'), Pisa G. Galilei (179km; 1h 55'), Perugia San Francesco (188km; 2h 25'), Roma Fiumicino (191km; 2h 10'), Roma Ciampino (212km; 2h 30'), Bologna G. Marconi (243km; 3h)

MAREMMA LUXURY VILLA

Nel cuore autentico e solare della **Maremma toscana**, tra le sinuose colline che abbracciano **Scansano** e **Roccalbegna**, sorge questa magnifica **residenza storica del XVII secolo**. Perfetta fusione tra l'eleganza d'altri tempi e il comfort contemporaneo, la proprietà – oggi adibita a struttura ricettiva di charme – è stata sapientemente restaurata e si estende su una superficie interna di circa 1.000 mq.

La posizione della proprietà è ideale in quanto a poca distanza dai borghi di Scansano, Roccalbegna, Saturnia, Montemerano e Grosseto. Le rinomate terme di Saturnia e le spiagge della costa toscana distano meno di un'ora. La residenza è attualmente operativa come albergo diffuso con ristorante interno, ma può facilmente trasformarsi in una prestigiosa dimora privata.

Un rifugio elegante immerso nella natura, dove autenticità e bellezza si incontrano per offrire un'esperienza di vita unica. Un investimento sicuro in una terra ricca di fascino, tradizione e potenziale.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La villa padronale, costruita in pietra locale e disposta su tre livelli, conserva i materiali originali come pavimenti in cotto, archi in mattoni, travi in legno a vista e infissi artigianali, mantenendo intatta l'anima rustica toscana. Gli interni si distinguono per calore, raffinatezza e comfort, grazie anche a soluzioni moderne come il sistema di riscaldamento dell'acqua con pompa di calore.

Gli spazi sono distribuiti armoniosamente:

- **Piano terra:** reception, grande sala comune, ristorante con cucina professionale, servizi per ospiti e locali per lo staff, oltre a una junior suite con bagno en-suite.
- **Piano primo:** accessibile anche dall'esterno, ospita tre camere – una junior suite, una senior suite e una camera standard – due delle quali con terrazza privata.
- **Piano secondo:** quattro camere da letto, tutte con bagno privato.

Altre **due eleganti dépendance** completano la proprietà:

- La prima comprende tre camere, ciascuna con bagno privato, salottino con divano letto e giardino panoramico attrezzato.
- La seconda ospita due camere: una con area lounge e divano letto, l'altra con bagno en-suite. Anche queste godono di spazi esterni privati.

A supporto della sostenibilità energetica, la tenuta dispone di due ampie tettoie per il parcheggio auto, una delle quali è una **pergola fotovoltaica da 20 kW** con due colonnine per la ricarica di veicoli elettrici da 11 kW.

ESTERNI

Circondata da un parco privato di **2,2 ettari**, l'antica villa si affaccia su uno scenario da cartolina fatto di verde, colline ondulate e cieli cristallini. Una **piscina panoramica 14 x 7 m** con solarium in cotto invita al relax assoluto o si presta a ospitare eventi esclusivi sotto il cielo della Toscana più autentica. Il parco regala angoli di pace, scorci mozzafiato e profumi mediterranei.

L'oliveto, situato sul versante orientale della proprietà, occupa circa un ettaro e ospita oltre **200 ulivi** che producono un pregiato olio extravergine d'oliva.



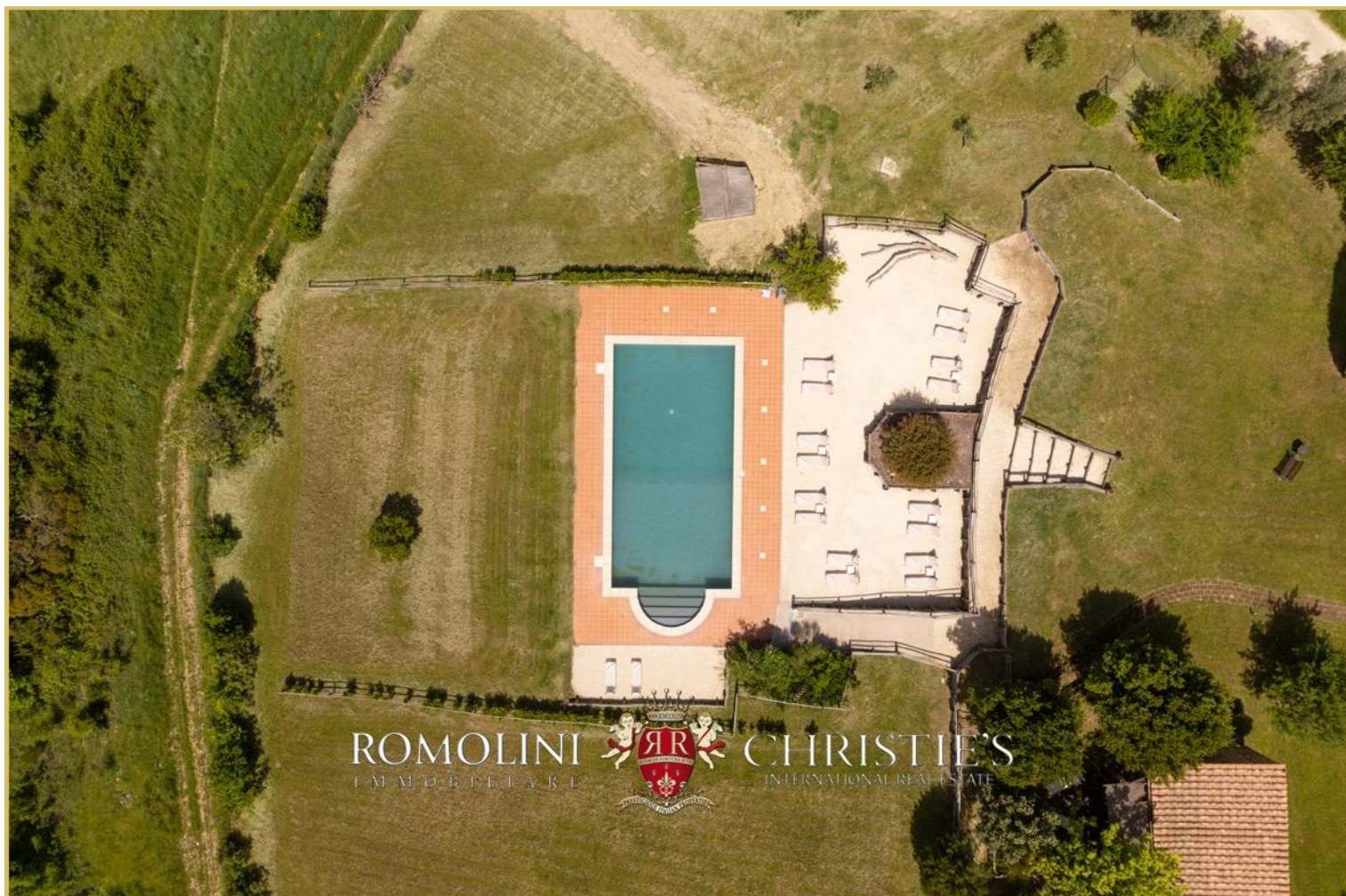
































































ROMOLINI
IMMOBILIARE

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