

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 × 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/m²/anno)

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 × 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



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
LA MOCCELLARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
LA MOCCELLARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE



ROMOLINI  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
INTERNAZIONALE
REAL ESTATE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
INTERNAZIONALE
REAL ESTATE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE







ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



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