

VILLETTA CON GIARDINO PRIVATO IN VENDITA A SANSEPOLCRO, TOSCANA

Sansepolcro – Arezzo – Toscana



Superficie
205 m²

Camere
3

Bagni
2

Terreno totale
2.612 m²

Nella periferia di Sansepolcro, a breve distanza dal centro e dai principali servizi, questa villetta libera su tre lati è inserita in un contesto riservato e di particolare suggestione, lungo un ruscello di montagna e avvolta dal paesaggio delle colline toscane. L'ottima esposizione contribuisce a rendere l'immobile luminoso e piacevole durante tutto l'arco della giornata, offrendo un equilibrio ideale tra natura e comodità.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2963 – VILLETTA SUL FIUME

TIPOLOGIA: villetta semindipendente

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 205 metri quadrati

VANI: 9

CAMERE: 3 (fino a 4)

BAGNI: 2

ANNESSI: garage

CARATTERISTICHE: pavimenti in ceramica, giardino esclusivo recintato, pergola, garage

ESTERNI: 2.612 metri quadrati

GIARDINO: sì, ben curato e recintato

PISCINA: no

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

COMBUSTIBILE: gas naturale + legna

RISCALDAMENTO: radiatori + stufe + camino

CITTÀ PIÙ VICINE

Sansepolcro (4km; 10'), Anghiari (14km; 20'), Città di Castello (23km; 25'), Monte Santa Maria Tiberina (33km; 35'), Arezzo (42km; 45'), Umbertide (44km; 40'), Cortona (57km; 1h 10'), Tuoro sul Trasimeno (68km; 1h 5'), Montepulciano (90km, 1h 25'), Pienza (97km; 1h 35'), Montalcino (111km; 1h 50'), Siena (113km; 1h 40'), Firenze (115km; 1h 45'), Lucca (195km; 2h 25')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (73km; 1h), Firenze A. Vespucci (136km; 1h 50'), Grosseto C. Baccarini (178km; 2h 25'), Bologna G. Marconi (182km; 2h 10'), Pisa G. Galilei (196km; 2h 25'), Roma Ciampino (255km; 2h 55'), Roma Fiumicino (269km; 3h)

VILLETTA SUL FIUME

Nella periferia di **Sansepolcro**, a breve distanza dal centro e dai principali servizi, questa **villetta** libera su tre lati è inserita in un contesto riservato e di particolare suggestione, lungo un **ruscello** di montagna e avvolta dal paesaggio delle colline toscane. L'ottima esposizione contribuisce a rendere l'immobile luminoso e piacevole durante tutto l'arco della giornata, offrendo un equilibrio ideale tra natura e comodità.

L'**abitazione** (174 m²) si sviluppa su tre livelli e presenta spazi ampi e ben distribuiti, adatti sia a una famiglia sia a chi desidera una residenza immersa nel verde senza rinunciare alla vicinanza ai servizi.

- **Piano terra:** ampia taverna composta da due ambienti tra loro comunicanti, entrambi con accesso diretto al giardino;
- **Piano primo:** luminoso soggiorno, cucina abitabile, camera e bagno;
- **Piano secondo:** due camere, studio (o camera al bisogno) e bagno.

La proprietà è completata da un **ampio garage** (31 m²) e da un grande **giardino di 2.600 m²**, completamente recintato, che garantisce privacy e piena fruibilità degli spazi esterni. Il terreno di pertinenza lambisce il fiume, elemento di particolare pregio al quale si può accedere direttamente dal giardino tramite tre diversi accessi. È inoltre presente un pozzo privato, utile per l'irrigazione e la gestione delle aree verdi.

L'abitazione è dotata di infissi con doppio vetro e di due stufe a legna, che contribuiscono al comfort abitativo e a una gestione efficiente del riscaldamento. I piani primo e secondo del fabbricato sono stati ampliati e ristrutturati negli anni Novanta e l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, risultando immediatamente abitabile. La soluzione è ideale per chi ricerca privacy, tranquillità e un contesto naturale di grande fascino, mantenendo al contempo la comodità di una posizione ben collegata e vicina a tutti i servizi.



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







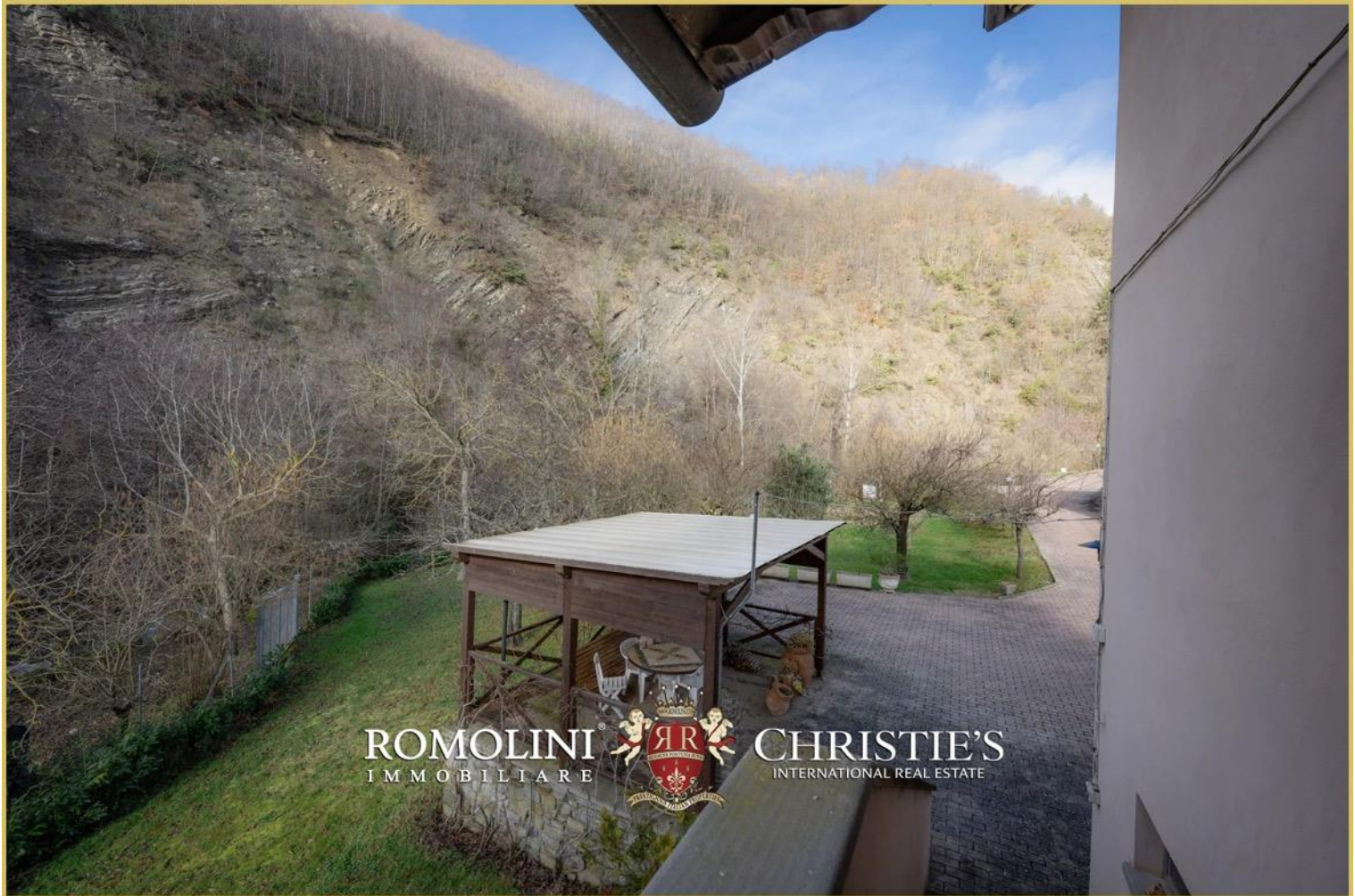
ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



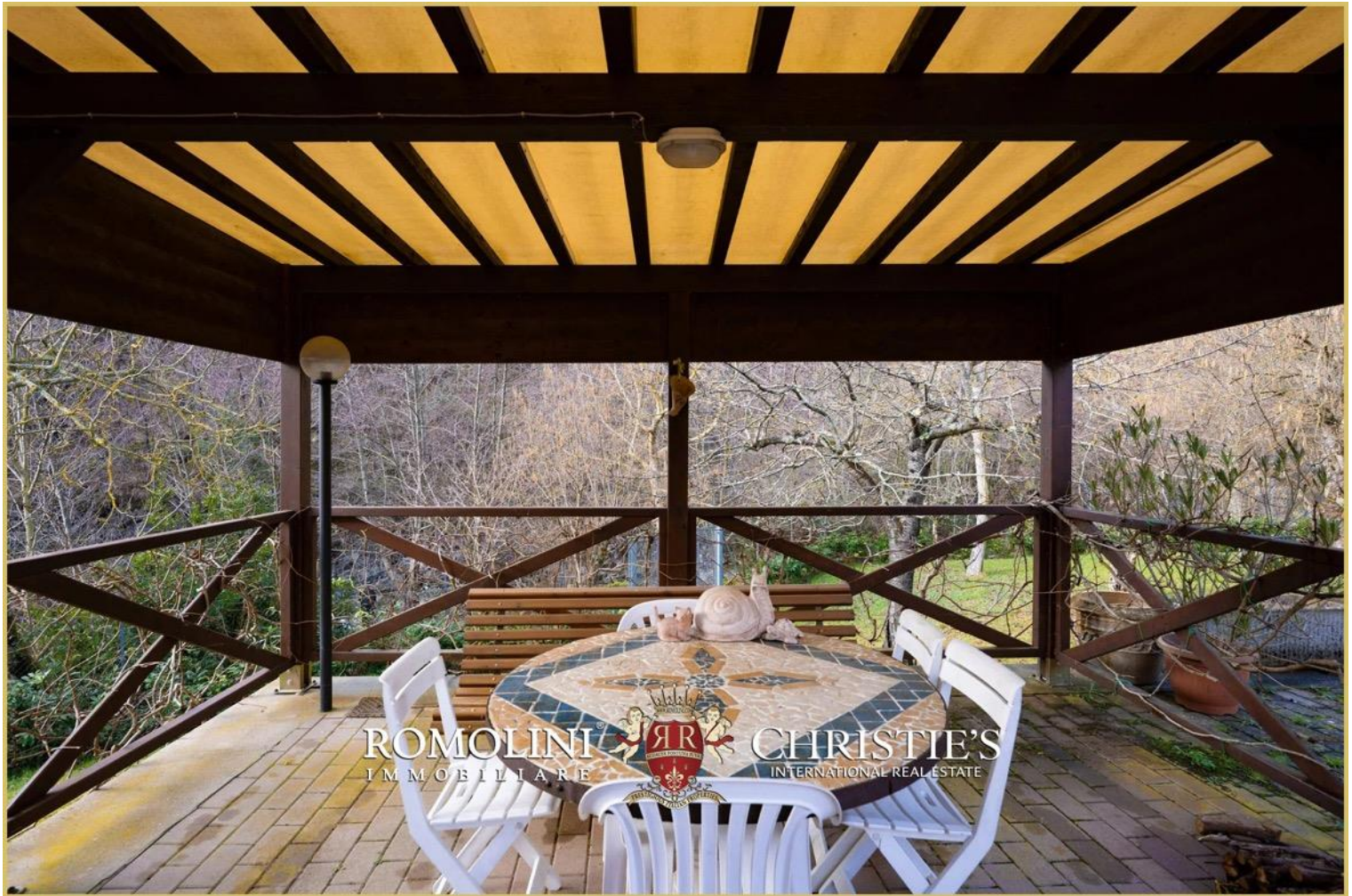
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



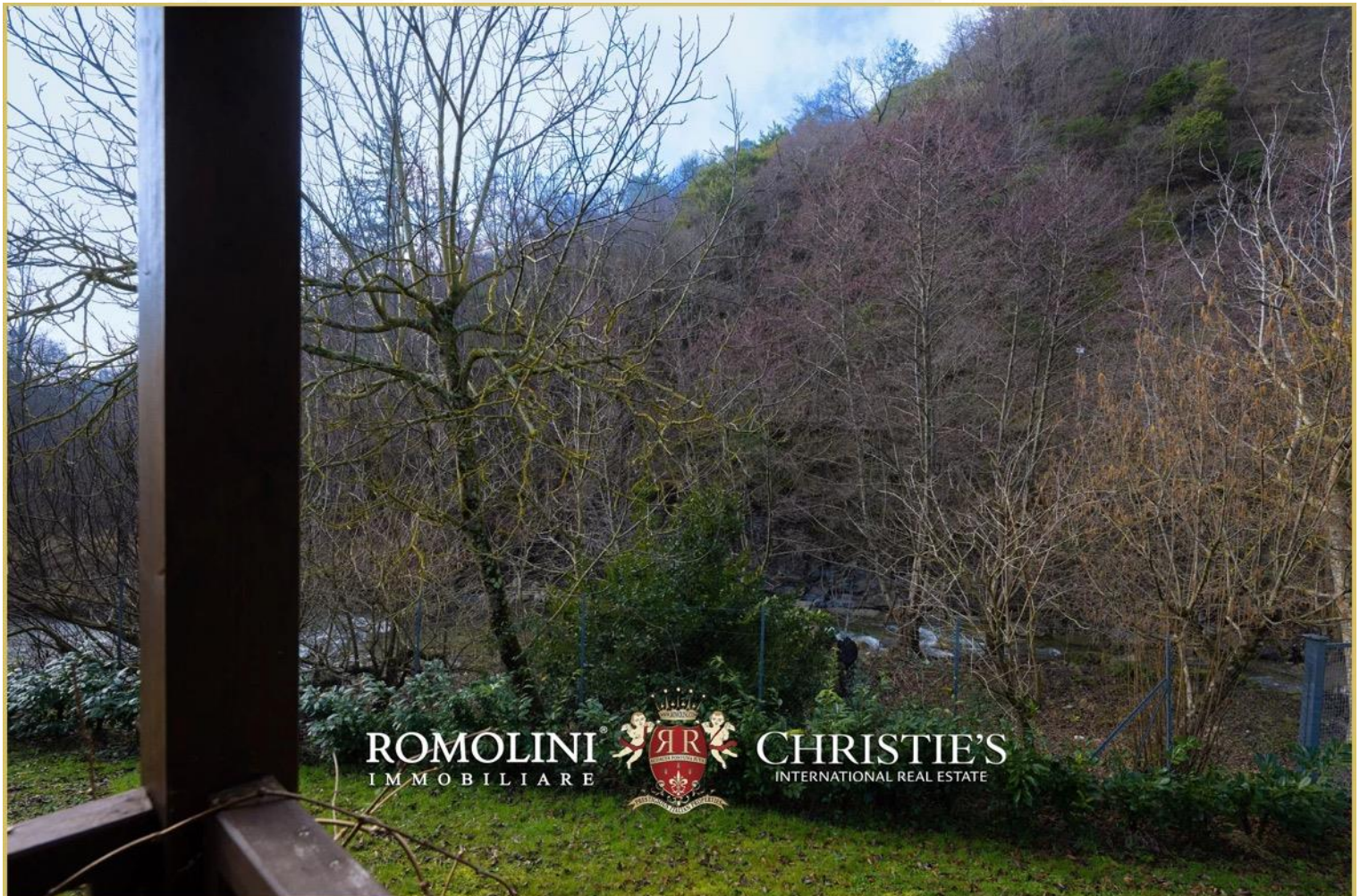
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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
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