

Rif. 2696 – **VILLA TODI**

[www.romolini.com/it/2696](http://www.romolini.com/it/2696)

## **VILLA DI LUSSO RISTRUTTURATA CON PISCINA IN VENDITA A TODI, UMBRIA**

**Todi – Perugia – Umbria**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
456 mq

**Camere**  
5 (fino a 6)

**Bagni**  
6

**Parco**  
30.000 mq

**Piscina**  
15 x 7 m

In posizione panoramica sulle colline dell'Umbria, con una splendida vista sul centro storico di Todi, villa di lusso con parco in vendita. L'edificio, finemente ristrutturato e rifinito con materiali di pregio, ospita attualmente 5 camere e si presta molto bene sia come casa privata che come immobile da mettere a reddito grazie alla sua posizione invidiabile. Il parco di 30.000 mq che circonda l'edificio ospita la piscina, un campo da tennis e varie piante di ulivo.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2696 – VILLA TODI

**TIPOLOGIA:** casale di lusso

**CONDIZIONE:** ristrutturato (2024)

**POSIZIONE:** collinare, molto panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (1,7 km)

**SUPERFICI INTERNE:** 456 metri quadrati

**VANI:** 14

**CAMERE:** 5 (fino a 6)

**BAGNI:** 6

**ANNESSI:** locale tecnico piscina

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto originale, travertino e parquet, camini, piscina, giardino, campo da tennis, terrazza, impianto fotovoltaico, cucina *Gaggenau*, cancello automatico, viale alberato, videocitofono, inferriate

**ESTERNI:** 3,0 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 15 x 7 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (20 kW)

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 201,31 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** termoconvettori + pompa di calore

## CITTÀ PIÙ VICINE

Todi (6km; 10'), Civitella del Lago (26km; 30'), Deruta (32km; 30'), Montefalco (33km; 35'), Civitella del Lago (33km; 40'), Bevagna (35km; 40'), Spoleto (39km; 40'), Amelia (39km; 45'), Foligno (40km; 45'), Orvieto (44km; 55'), Perugia (50km; 45'), Civita di Bagnoregio (51km; 1h), Bolsena (57km; 1h), Assisi (66km; 55'), Roma (139km; 1h 55'), Siena (156km; 2h), Firenze (200km; 2h 30')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (51km; 40'), Roma Ciampino (140km; 1h 30'), Roma Fiumicino (155km; 1h 40'), Firenze A. Vespucci (215km; 2h 15'), Pisa G. Galilei (276km; 2h 55'), Bologna G. Marconi (297km; 3h)

## VILLA TODI

In posizione panoramica sulle colline dell'**Umbria**, con una splendida vista sul centro storico di **Todi, villa di lusso** con parco in vendita. L'edificio, finemente ristrutturato e rifinito con materiali di pregio, ospita attualmente 5 camere e si presta molto bene sia come casa privata che come immobile da mettere a reddito grazie alla sua posizione invidiabile. Il **parco di 30.000 mq** che circonda l'edificio ospita la piscina, un **campo da tennis** e varie **piante di ulivo**.

Alla proprietà si arriva percorrendo una strada bianca in ottime condizioni (circa 1,7 km) che conduce direttamente alla viabilità comunale: da qui si può raggiungere Todi in meno di 10'. La posizione nel cuore dell'Umbria permette anche di visitare rapidamente molti dei centri d'arte più rinomati della regione (Montefalco, Bevagna, Orvieto, Perugia e Assisi).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (456 mq, 5 camere e 6 bagni), che ricalca nelle fattezze i tipici casali della campagna umbra, è un grande edificio su tre piani organizzati come segue:

- **Seminterrato**: cantina/dispensa;
- **Piano terra**: ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina abitabile, bagno di servizio, camera con bagno privato, studio con bagno e lavanderia;
- **Piano primo**: salotto centrale, camera padronale con grande bagno privato, camera per gli ospiti con bagno en-suite e due camere con bagno condiviso.

La struttura è stata interamente ristrutturata e i lavori sono terminati nella seconda metà del **2024**, seguiti dai noti architetti **Clemente Busiri Vici** (interni) e **Marta Fegiz** (esterni). Quanto alle finiture, l'edificio è caratterizzato da elementi moderni che ben si armonizzano con le finiture più rustiche: i pavimenti e i muri dei bagni sono coperti in travertino bianco, mentre le camere presentano pavimenti in legno che conferiscono calore agli ambienti. La zona giorno al piano terra presenta le classiche travi in legno ai soffitti (pitturate di bianco) e pavimenti in cotto originale dal colore rosa tenue. Gli ambienti sono tutti pitturati con colori molto chiari che permettono alla luce di diffondersi all'interno dell'edificio, rendendolo accogliente e molto spazioso. La cucina, di nuova generazione, è dotata di elettrodomestici Gaggenau di altissima qualità.

Completano la proprietà il locale tecnico della villa (posto non lontano dall'edificio) e due locali seminterrati che ospitano le attrezzature da piscina e gli impianti.

## ESTERNI

La villa è immersa in un **parco di 30.000 mq**, cui si accede tramite un caratteristico **viale alberato** che parte dal cancello. Di questi, circa 9.700 mq sono destinati a giardino e circondano l'edificio: qui si trovano la **piscina 15 x 7 m** dai contorni arrotondati con il suo solarium in pietra e il **campo da tennis**. A fianco della zona piscina, leggermente più in alto, è stata ricavata un'**area parcheggio**.

La parte occidentale della proprietà, posta proprio lungo il viale d'accesso, è invece piantumata con **olivi** che permettono di produrre olio extravergine d'oliva per uso privato. Sul lato sud il parco è invece circondato da un bosco che assicura privacy e mette al riparo da occhi indiscreti.













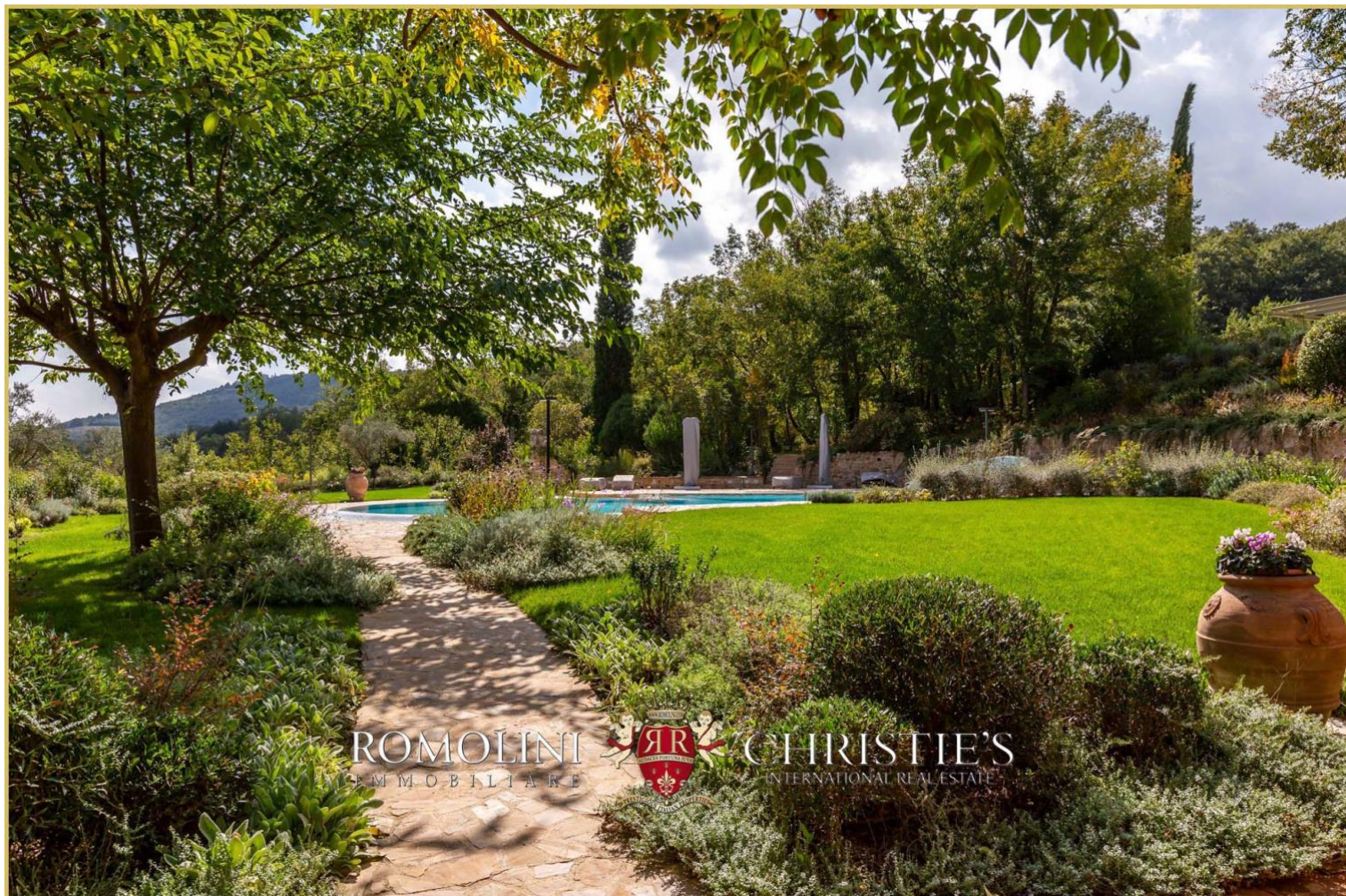
















ROMOLINI  
IMMOBILIARE



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](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)