

Rif. 2715 – **VILLA DONATELLO**[www.romolini.com/it/2715](http://www.romolini.com/it/2715)

## VILLE RISTRUTTURATE CON PARCO E PISCINE IN VENDITA A CITERNA, TOSCANA-UMBRIA

**Citerna – Perugia – Umbria****Superficie**  
795 mq**Camere**  
14 (fino a 16)**Bagni**  
15**Parco**  
1,0 ha**Piscina**  
18 x 6 m | 16 x 6 m

Al confine tra Toscana e Umbria, in posizione aperta e soleggiata nei pressi di Citerna, ville ristrutturate con parco in vendita. L'immobile si compone di due grandi edifici (quasi 800 mq in totale) che ospitano ben 14 camere per gli ospiti: la proprietà è attiva nel circuito turistico ricettivo. All'esterno, il parco di 10.000 mq che circonda gli edifici ospita due piscine (una per ogni villa) e ampi spazi per rilassarsi all'aria aperta.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2715 – VILLE DONATELLO

**TIPOLOGIA:** ville di campagna, casa vacanze

**CONDIZIONE:** ristrutturato

**POSIZIONE:** aperta e soleggiata

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 795 metri quadrati

**VANI:** 28

**CAMERE:** 14 (fino a 16)

**BAGNI:** 15

**ANNESSI:** magazzino, locali tecnici

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra, travi in legno, soffitti a volticine, pavimenti in cotto e parquet, loggia pavimentata, parco recintato, piscina esclusiva, impianto fotovoltaico, parcheggio con tettoia

**ESTERNI:** 1,0 ettaro

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINE:** 18 × 6 m | 16 × 6 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (5,2 kW)

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzi (2) + Lago di Montedoglio

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:** C (EP<sub>gl, nren</sub> = 119,82 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori + pompa di calore

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (1km; 5'), Anghiari (5km; 10'), Citerna (5km; 10'), Sansepolcro (11km; 20'), Città di Castello (17km; 20'), Arezzo (29km; 30'), Umbertide (42km; 40'), Perugia (71km; 1h), Montepulciano (77km; 1h 10'), Assisi (88km; 1h 10'), Siena (95km; 1h 20'), Firenze (107km; 1h 35'), Orvieto (133km; 1h 40')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (70km; 55'), Firenze A. Vespucci (123km; 1h 25'), Pisa G. Galilei (183km; 2h 10'), Bologna G. Marconi (186km; 2h 10'), Roma Ciampino (255km; 2h 40'), Roma Fiumicino (269km; 2h 45')

## VILLE DONATELLO

Al confine tra **Toscana** e **Umbria**, in posizione aperta e soleggiata nei pressi di **Citerna**, **ville ristrutturate** con parco in vendita. L'immobile si compone di due grandi edifici (quasi 800 mq in totale) che ospitano ben 14 camere per gli ospiti: la proprietà è attiva nel **circuito turistico ricettivo**. All'esterno, il **parco di 10.000 mq** che circonda gli edifici ospita **due piscine** (una per ogni villa) e ampi spazi per rilassarsi all'aria aperta.

La posizione dell'immobile è estremamente comoda, in campagna ma molto vicina ai servizi di prima necessità, disponibili sia nel vicino paese (1km) che nel rinomato borgo medievale di **Anghiari** (5km; 10'). Trovandosi al confine tra le regioni, la proprietà permette di visitare gran parte delle città d'arte del centro Italia in poco più di un'ora (Citerna, Sansepolcro, Città di Castello, Arezzo, Perugia, Montepulciano, Assisi, Siena...)

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa San Matteo** (347 mq, 5 camere e 5 bagni) è un fabbricato su tre piani, diviso catastalmente in tre unità indipendenti che vengono affittate come un'unica abitazione dai proprietari.

- **Piano terra:** salotto, sala da pranzo, cucina, camera, bagno e ampio locale di servizio (potenzialmente utilizzabile come camera aggiuntiva con bagno);
- **Piano primo:** ingresso, ampio soggiorno (predisposto per cucina) e tre camere con bagno en-suite;
- **Piano secondo:** camera con bagno en-suite e locale sottotetto con bagno (utilizzabile come camera aggiuntiva).

La **villa San Giorgio** (394 mq, 9 camere e 10 bagni) è un grande edificio, anch'esso su tre piani, che viene usato attualmente come un'unica grande abitazione ma potrebbe essere facilmente divisa in unità indipendenti da affittare separatamente grazie alla presenza di scale esterne che consentono l'accesso diretto ai piani.

- **Piano terra:** grande soggiorno, salotto con camino, cucina professionale, bagno di servizio e due camere con bagno en-suite;
- **Piano primo:** grande soggiorno (predisposto per cucina) e quattro camere con bagno en-suite;
- **Piano secondo:** salotto (predisposto per cucina), e tre camere con bagno en-suite.

Un **annesso** (54 mq), posto poco lontano dalle due ville, ospita la lavanderia e due vani tecnici.

## ESTERNI

Le ville sono immerse in un lussureggianto **parco alberato di 10.000 mq**, interamente recintato e ben curato. Ogni villa può contare su una piscina privata esclusiva (rispettivamente **18 x 6 m** con scala romana e **16 x 6 m** con angolo per bambini e idromassaggio), posta a pochi passi dall'edificio e circondata da un solarium in pietra e divise tra loro da una siepe che assicura privacy a ogni vasca in caso si ospitino due diversi gruppi di ospiti.

Sul lato nord della proprietà si trova un **parcheggio in ghiaia** a disposizione degli ospiti che include anche una tettoia ombreggiante, molto comoda soprattutto in estate. Qui accanto si trova un comodo deposito dove riporre gli attrezzi per la cura del parco.



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



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



**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)