

Rif. 2786 – **VILLA MATILDE**

www.romolini.com/it/2786

VILLA DI LUSSO CON PISCINA E 27 HA DI TERRENO IN VENDITA IN EMILIA-ROMAGNA

Reggio Emilia – Reggio Emilia – Emilia-Romagna



Superficie
628 mq

Camere
25+

Bagni
6

Terreno totale
26,9 ha

Piscina
17 x 7 m

Sulle colline dell'Emilia, in posizione tranquilla e panoramica a breve distanza da Castellarano e Sassuolo, villa di lusso con piscina in vendita. La proprietà è stata recentemente ristrutturata con grande attenzione, mantenendo il fascino rustico originale ma introducendo finiture contemporanee di alto livello. Immersa in 26,9 ha di terreno privato, la villa garantisce privacy assoluta e una vista impareggiabile sulla campagna circostante. Gli interni presentano materiali di pregio, arredi di design e una zona wellness professionale.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2786 – VILLA MATILDE

TIPOLOGIA: villa moderna

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 628 metri quadrati

VANI: 14

CAMERE: 4

BAGNI: 6

ANNESSI: no

CARATTERISTICHE: camini in pietra, travi in legno, grandi finestre, pavimenti in parquet pregiato, centro benessere, bagni in marmo, scala in vetro, home cinema, torretta panoramica, portico, impianto d'allarme, garage privato, piscina a sfioro, giardino

ESTERNI: 26,9 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 17 × 7 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (19,9 kW)

ACQUA: pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: no, solo elettricità

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA: **A3** (EP_{gl, nren} = 41,43 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: pompa di calore + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (3km; 5'), Reggio Emilia (49km; 1h 10'), Parma (55km; 1h 10'), Sassuolo (58km; 1h 10'), Modena (75km; 1h 30'), La Spezia (94km; 2h), Mantova (105km; 2h), Massa (110km; 2h 10'), Bologna (120km; 2h), Piacenza (131km; 2h), Imola (160km; 2h 20'), Genova (179km; 3h), Milano (185km; 2h 40')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Bologna G. Marconi (115km; 1h 45'), Verona M. Catullo (165km; 2h 20'), Milano Linate (182km; 2h 20'), Genova C. Colombo (184km; 3h), Bergamo M. Caravaggio (224km; 2h 45'), Milano Malpensa (233km; 2h 50')

VILLA MATILDE

Sulle colline dell'**Emilia**, in posizione tranquilla e panoramica a breve distanza da **Castellarano** e **Sassuolo**, **villa di lusso** con piscina in vendita. La proprietà è stata recentemente ristrutturata con grande attenzione, mantenendo il fascino rustico originale ma introducendo finiture contemporanee di altissimo livello. Immersa in **26,9 ettari di terreno privato**, la villa garantisce privacy assoluta e una vista impareggiabile sulla campagna circostante. Gli interni presentano materiali pregiati, arredi di design e una zona wellness professionale.

I servizi essenziali si trovano nel vicino centro abitato (3km; 5'), raggiungibile in pochi minuti ma la posizione è estremamente comoda anche per raggiungere le principali città dell'Emilia-Romagna, grazie a una rete viaria estremamente efficiente. Anche Milano è a poco più di due ore di auto.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

La **villa** (628 mq, 4 camere e 6 bagni) è un grande edificio moderno su quattro piani, in ottime condizioni strutturali ed estetiche. A livello energetico la casa è stata pensata per essere il più efficiente possibile (classe energetica A3) e dispone di un **impianto fotovoltaico da 19,9 kWh** che assicura la quasi totale indipendenza energetica.

- **Seminterrato**: ampio garage privato (tre auto), lavanderia, stanza polifunzionale (perfetta come palestra), caveau blindato e locale tecnico;
- **Piano terra**: ingresso, ampio soggiorno con zona pranzo e loggia esterna, cucina a vista con elettrodomestici *Gaggenau* e dispensa, bagno di servizio, camera con bagno privato e zona fitness con idromassaggio, sauna, bagno turco e doccia emozionale;
- **Piano primo**: disimpegno con uscita sulla loggia, tre camere con bagno privato e cabina armadio esclusiva;
- **Piano secondo**: zona relax con cinema, ufficio, angolo salotto e bagno.

La villa è dotata di tutti i comfort moderni, incluso un sistema di allarme che assicura massima sicurezza. Le finiture includono pietra naturale, impianti di climatizzazione integrati e collegamenti a tutte le utenze principali. La zona benessere è attrezzata con apparecchiature professionali e la cucina *Gaggenau* è pensata per gli amanti della cucina gourmet.

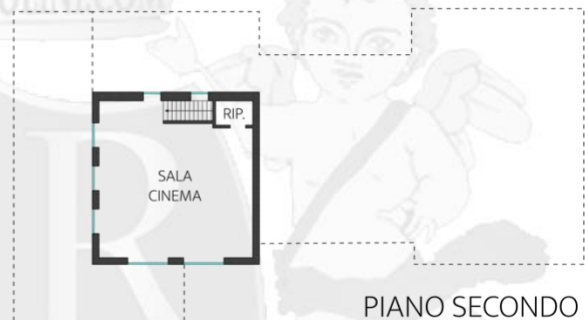
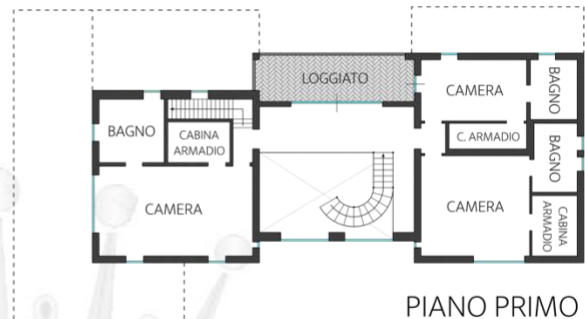
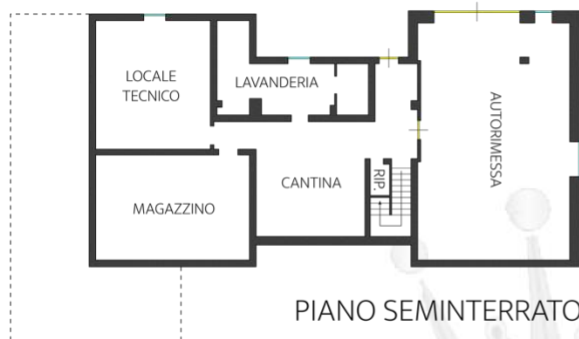
ESTERNI

L'edificio è circondato da un giardino **ben curato di 4.700 mq** con piante di ulivo e piazzale sterrato dove parcheggiare varie auto. A breve distanza dall'edificio si trova la **piscina 17 x 7 m** a sfioro con impianto di depurazione a sale e solarium in pietra affacciato sulla vallata.

Il terreno agricolo è coperto quasi interamente da **boschi** (22,2 ha) con alcune porzioni di **seminativo** (4,3 ha) caratterizzate da buona esposizione e potenzialmente adatte per l'impianto di nuove colture, vigne e/o ulivi. I boschi e i campi che circondano la proprietà assicurano riservatezza e silenzio, oltre a fornire un ambiente ottimo per uscite a piedi o a cavallo.

I terreni che circondano l'edificio sono **recintati per circa 3,0 ettari** e si accede tramite un cancello elettrico posto lungo il viale d'accesso alberato.

PLANIMETRIE DELL'EDIFICIO



MAPPA DELLA PROPRIETÀ









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