

Rif. 2810 – **VILLA CONCHIGLIA**

www.romolini.com/it/2810

VILLETTA CON PISCINA, OLIVETO E DEPENDANCE IN VENDITA A CITTÀ DI CASTELLO, UMBRIA

Città di Castello – Perugia – Umbria



Superficie
4.430 mq

Camere
2 (fino a 3)

Bagni
3 (fino a 4)

Piscina
14 × 6 m

Terreno totale
1,5 ha

Oliveto
~ 200 piante

Sulle colline a sud di Città di Castello, in un contesto residenziale riservato e circondato dal verde, questa proprietà si compone di una villetta, dependance autonoma, piscina con area servizi e giardino paesaggistico con uliveto (200 piante). All'esterno, il giardino di 3.300 mq, completamente recintato e irrigato, accoglie una piscina 14 × 6 metri depurata a sale, orientata a sud e circondata da un solarium panoramico.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2810 – VILLA CONCHIGLIA

TIPOLOGIA: villetta

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare

ACCESSO: ottimo

SUPERFICI INTERNE: 198 metri quadrati

VANI: 8

CAMERE: 2 (fino a 3)

BAGNI: 3 (fino a 4)

ANNESSI: dependance

CARATTERISTICHE: pavimenti in cotto, camino, impianto fotovoltaico con accumulatore, illuminazione led, infissi in alluminio con triplo vetro, garage privato, piscina con depurazione a sale, giardino ben curato, oliveto

ESTERNI: 1,5 ettari

OLIVETO: circa 200 piante

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 14 × 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (6 kW)

ACQUA: pozzi artesiani

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: pellet + gas naturale + pompa di calore

RISCALDAMENTO: radiatori + a pavimento + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Città di Castello (3km; 5'), Monte Santa Maria Tiberina (7km; 15'), Sansepolcro (21km; 20'), Umbertide (26km; 30'), Anghiari (27km; 30'), Castiglion Fiorentino (44km; 50'), Chiusi della Verna (50km; 50'), Gubbio (53km; 55'), Perugia (55km; 50'), Cortona (56km; 1h 10'), Assisi (69km; 1h), Spello (74km; 1h), Montepulciano (89km; 1h 25'), Todi (95km; 1h 15'), Siena (109km; 1h 40'), Firenze (118km; 1h 45'), Orvieto (128km; 1h 50'), Roma (222km; 2h 45')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (54km; 50'), Firenze A. Vespucci (136km; 1h 45'), Grosseto C. Baccarini (177km; 2h 25'), Bologna G. Marconi (196km; 2h 20'), Pisa G. Galilei (197km; 2h 30'), Roma Ciampino (236km; 2h 40'), Roma Fiumicino (250km; 2h 45')

VILLA CONCHIGLIA

Sulle colline a sud di **Città di Castello**, in un contesto residenziale riservato e circondato dal verde, questa proprietà si compone di una **villetta**, dependance autonoma, **piscina** con area servizi e giardino paesaggistico con **uliveto**.

La villetta principale si sviluppa interamente su un piano rialzato, con accesso completamente indipendente e affaccio diretto sul giardino di proprietà esclusiva. Grazie alla distribuzione su un unico livello, ogni ambiente della casa gode di un collegamento diretto con l'esterno, offrendo una straordinaria vivibilità del giardino, pienamente fruibile in ogni stagione. L'immobile si distingue per la qualità delle finiture e per la razionale distribuzione interna degli spazi, che si articolano in una zona giorno composta da ingresso con soggiorno dotato di camino, cucina abitabile, secondo salone anch'esso con camino termoventilato e un ampio bagno con doccia hi-tech. La zona notte comprende una camera matrimoniale con bagno en-suite e accesso diretto al giardino. Un elemento architettonico di pregio è la torretta, posta al livello superiore, che ospita una stanza luminosa con doppie finestre affacciate sulla valle, ideale come studio, camera aggiuntiva o zona relax.

Anche la dependance, con accesso autonomo e ingresso indipendente, si apre completamente verso l'esterno, favorendo una continuità tra spazi interni e spazi aperti, e contribuendo alla grande fruibilità dell'intero giardino. L'edificio si compone di zona giorno con cucina rustica, bagno/lavanderia e spazio conviviale esterno attrezzato con forno e barbecue. A fianco della zona giorno è collocato un ampio garage (circa 30 mq) con basculante elettrica *Silvelox* e un locale tecnico adiacente. Data la sua struttura autonoma e la presenza di impianti indipendenti, la dependance si presta agevolmente ad essere trasformata in una seconda unità abitativa.

L'intera proprietà è stata recentemente ristrutturata con materiali di pregio, fra cui pavimenti in cotto e parquet, e presenta soluzioni tecnologiche avanzate: infissi in alluminio con triplo vetro, tapparelle motorizzate, zanzariere, **impianto fotovoltaico da 6 kW** con accumulo, **generatore da 10 kW**, aria condizionata in ogni ambiente, illuminazione esterna a led con sensori crepuscolari e riscaldamento a pavimento alimentato da termocamino a pellet.

ESTERNI

All'esterno, un **giardino di 3.300 mq**, completamente recintato e irrigato, accoglie una **piscina 14 x 6 metri** depurata a sale, orientata a sud e circondata da un solarium panoramico. Il vano tecnico sottostante ospita spogliatoio, bagno e servizi a supporto dell'area piscina, con collegamento diretto alla cucina esterna. Completano la proprietà **due pozzi artesiani** (profondità 65 e 50 m), una cisterna da 4.500 litri e un **oliveto** produttivo con circa **200 piante** adulte, distribuito su una superficie di 5.000 mq, oltre a 7.000 mq di seminativo pianeggiante, ideale per ulteriori sviluppi paesaggistici o agricoli.

Una soluzione che unisce eleganza, riservatezza e comfort contemporaneo, in una posizione strategica che offre quiete e al contempo vicinanza ai servizi del centro urbano.





































































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

www.romolini.com

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com