

Rif. 2848 – **VILLA MADDALENA**

[www.romolini.com/it/2848](http://www.romolini.com/it/2848)

## TENUTA CON VILLA DI LUSO IN VENDITA CON VISTA SUL LAGO TRASIMENO, UMBRIA

**Tuoro sul Trasimeno – Perugia – Umbria**



**Superficie**  
871 m<sup>2</sup>

**Camere**  
7 (fino a 9)

**Bagni**  
9 (fino a 13)

**Terreno totale**  
11.500 m<sup>2</sup>

**Piscina**  
15 × 8 m | 15 × 8 m

Tra le dolci colline umbre, con affaccio privilegiato sul Lago Trasimeno, sorge questa raffinata tenuta storica: una residenza esclusiva dove eleganza, natura e quiete si fondono in perfetta armonia. La proprietà comprende una villa padronale in stile liberty recentemente restaurata con materiali di pregio e un casale del Settecento che verrà consegnato completamente ristrutturato e arredato in ogni sua parte, sia interna che esterna. L'intero complesso è immerso in un contesto riservato e panoramico, con viste aperte sui tramonti del lago e a pochi minuti dai principali servizi.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2848 – VILLA MADDALENA

**TIPOLOGIA:** rustico, casale

**CONDIZIONE:** in ristrutturazione

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca

**SUPERFICI INTERNE:** 871 metri quadrati

**VANI:** 17 (fino a 30)

**CAMERE:** 7 (fino a 9)

**BAGNI:** 9 (fino a 13)

**ANNESSI:** casale storico, dependance

**CARATTERISTICHE:** villa in stile Liberty, casale da ristrutturare, camini, travi a vista, pavimenti in travertino e parquet, scale in pietra serena, piscina in marmo scuro, vista sul Lago Trasimeno, giardino, accessi indipendenti

**ESTERNI:** 11.500 metri quadrati

**GIARDINO:** sì, giardino all'italiana

**PISCINA:** 15 × 8 m | 15 × 8 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** acquedotto comunale

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** a pavimento + camino + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Tuoro sul Trasimeno (7km; 10'), Lisciano Niccone (7km; 10'), Cortona (23km; 35'), Lago Trasimeno (24km; 30'), Perugia (43km; 45'), Montepulciano (46km; 54'), Sansepolcro (55 km; 55'), Anghiari (65km; 1h 5'), Assisi (66km; 1h 10'), Spello (68km; 1h 10'), Arezzo (72km; 1h 5'), Todi (84km; 1h 20'), Siena (85km; 1h 15'), San Gimignano (123km; 1h 50'), Firenze (134km; 1h 55'), Roma (216km; 2h 40')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (50km; 55'), Firenze A. Vespucci (145km; 1h 40'), Ancona R. Sanzio (153km; 2h), Forlì L. Ridolfi (158 km; 2h 15'), Pisa Galilei (206km; 2h 25'), Bologna G. Marconi (227km; 2h 35'), Roma Ciampino (228 km; 2h 30'), Roma Fiumicino (242km; 2h 35')



## VILLA MADDALENA

Tra le dolci colline umbre, con affaccio privilegiato sul **Lago Trasimeno**, sorge questa raffinata tenuta storica: una residenza esclusiva dove eleganza, natura e quiete si fondono in perfetta armonia. La proprietà comprende una villa padronale in stile liberty recentemente restaurata con materiali di pregio e un casale del Settecento che verrà consegnato completamente ristrutturato e arredato in ogni sua parte, sia interna che esterna. L'intero complesso è immerso in un contesto riservato e panoramico, con viste aperte sui tramonti del lago e a pochi minuti dai principali servizi.

La **villa padronale** (415 m<sup>2</sup>, 4 camere e 5 bagni), risalente all'Ottocento e rielaborata in stile Liberty, si articola su tre piani ed è già ristrutturata:

- **Piano terra:** ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, sala TV, bagno di servizio, dispensa e locale tecnico;
- **Piano primo:** camera padronale con bagno privato, salottino e terrazza panoramica e due camere con bagno en-suite;
- **Piano secondo:** sala da pranzo, salotto, lavanderia, camera con bagno en-suite e sala giochi.

Non lontano dalla villa si trova un **casale rustico del Settecento** (410 m<sup>2</sup>, 3 camere e 4 bagni), attualmente in fase di ristrutturazione e ammodernamento, strutturato su due piani:

- **Piano terra:** grande soggiorno con ingresso e zona pranzo, sala relax, cucina, dispensa e bagno di servizio;
- **Piano primo:** tre camere con bagno privato.

Completano la proprietà una piccola **dependance** (46 m<sup>2</sup>) in ristrutturazione.

Adagiata sulla sommità di un colle che domina la sponda nord del Lago Trasimeno, la tenuta offre circa **11.500 m<sup>2</sup> di parco privato**, impreziosito da un elegante giardino all'italiana, cedri del Libano secolari e **due piscine panoramiche 15 x 8 m**, ognuna dotata di propria pool house. L'atmosfera è quella di un'oasi privata, ideale sia come residenza principale sia come prestigiosa dimora per momenti di relax.

Ogni edificio dispone di accesso carrabile indipendente e cancello privato.

Tutte le unità saranno consegnate **completamente ristrutturate e arredate chiavi in mano**, con possibilità di personalizzazione secondo le esigenze dell'acquirente.

## OPZIONI DI ACQUISTO

- **Opzione N°1 – € 4.200.000:** intera tenuta composta da villa, casale, dependance, piscine e 11.500 m<sup>2</sup> di terreno. Gli edifici verranno tutti consegnati completati e arredati;
- **Opzione N°2 – € 3.700.000:** intera tenuta composta da villa, casale, dependance, piscine e 11.500 m<sup>2</sup> di terreno. Gli edifici verranno consegnati nello stato attuale (villa ristrutturata, casale e dependance da completare);
- **Opzione N°3 – € 2.400.000:** solo la villa (ristrutturata e arredata) con circa 6.500 m<sup>2</sup> di parco;
- **Opzione N°4 – € 2.200.000:** casale del Settecento con dependance (completamente ristrutturato e arredato) con circa 5.000 m<sup>2</sup> di giardino.

Su richiesta è inoltre disponibile l'acquisto di circa **20,0 ettari di terreno boschivo**, situati a monte della proprietà, perfetti per ampliare ulteriormente la privacy o creare sentieri e spazi esclusivi.













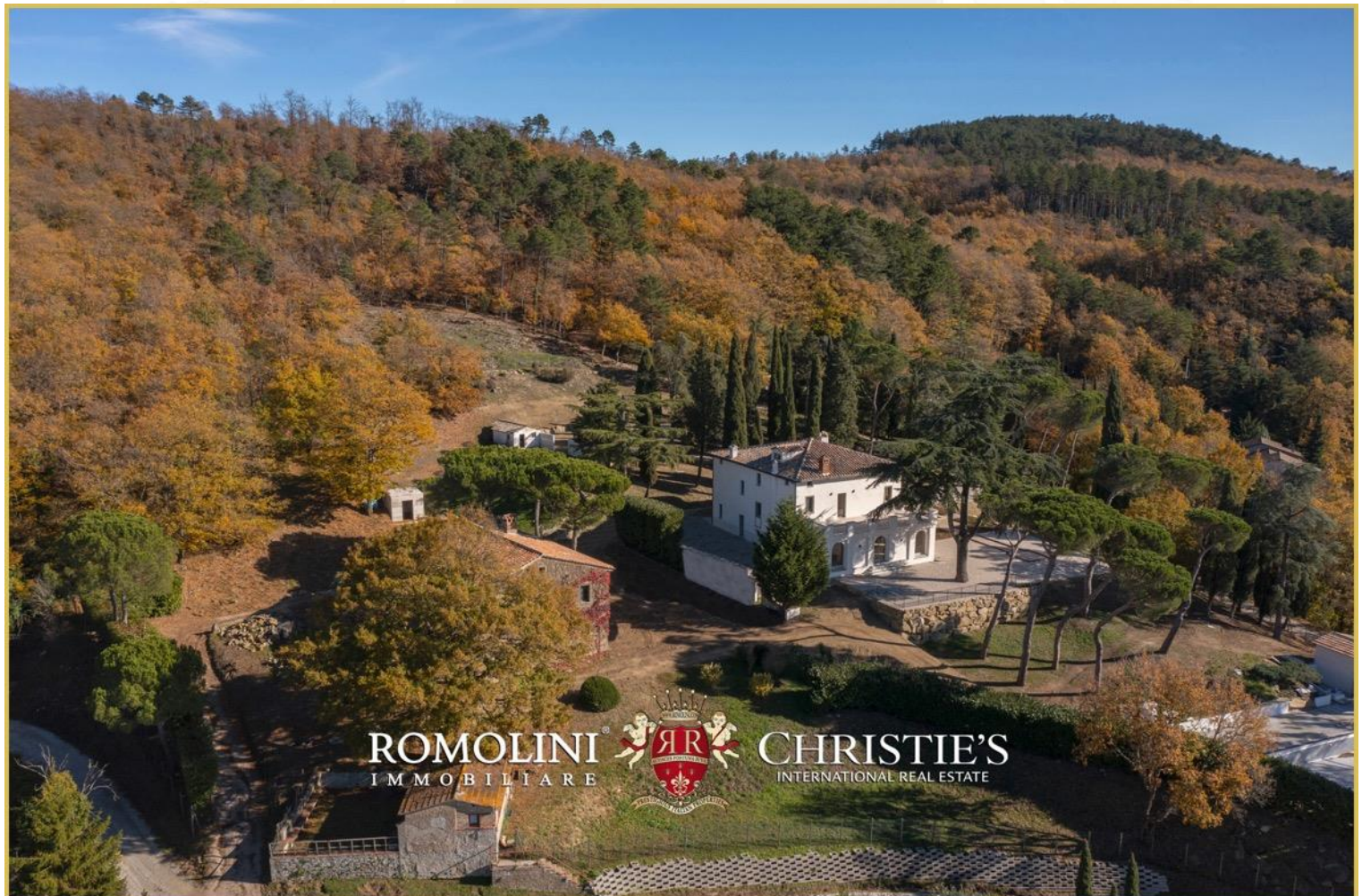












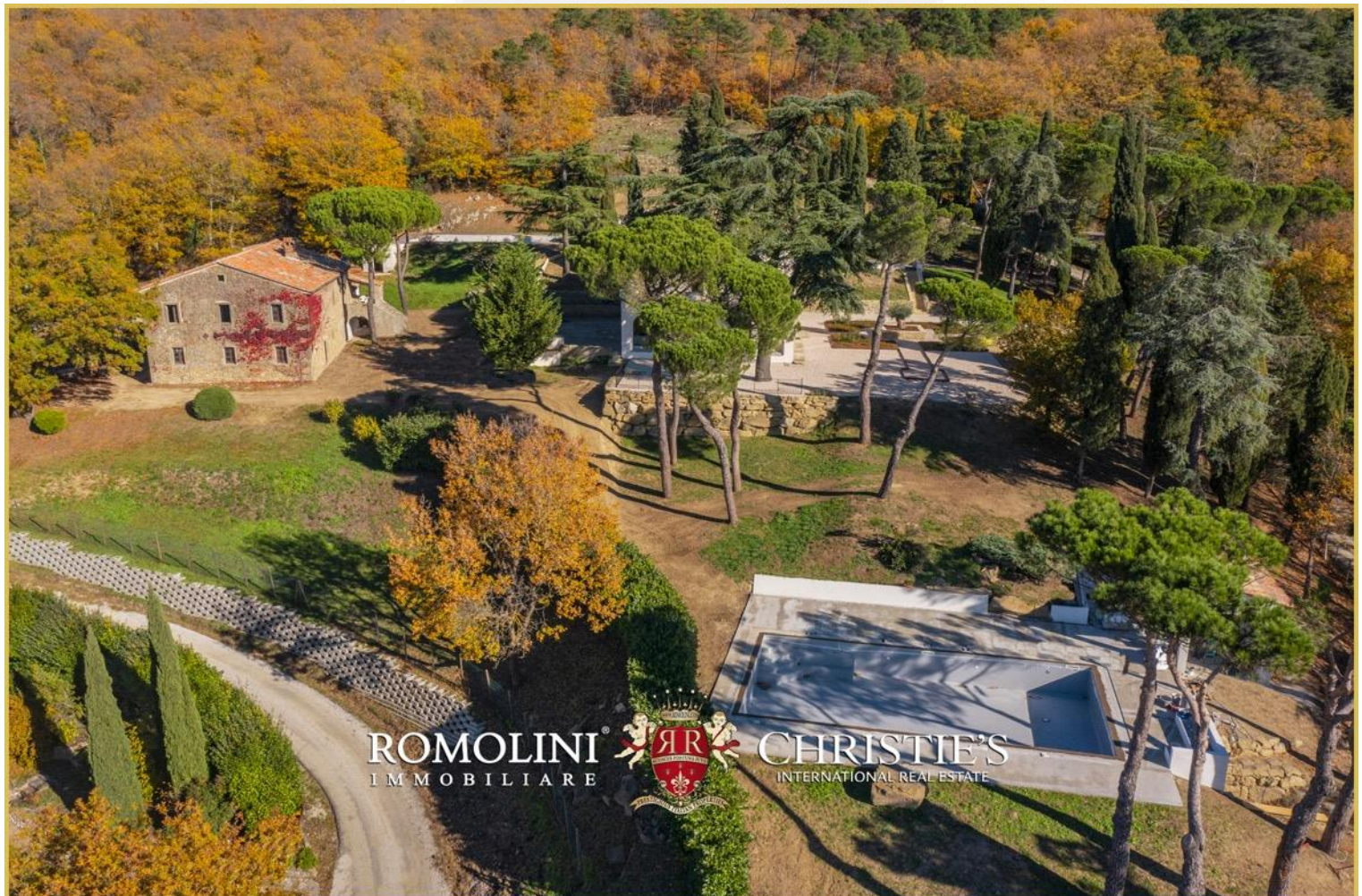




































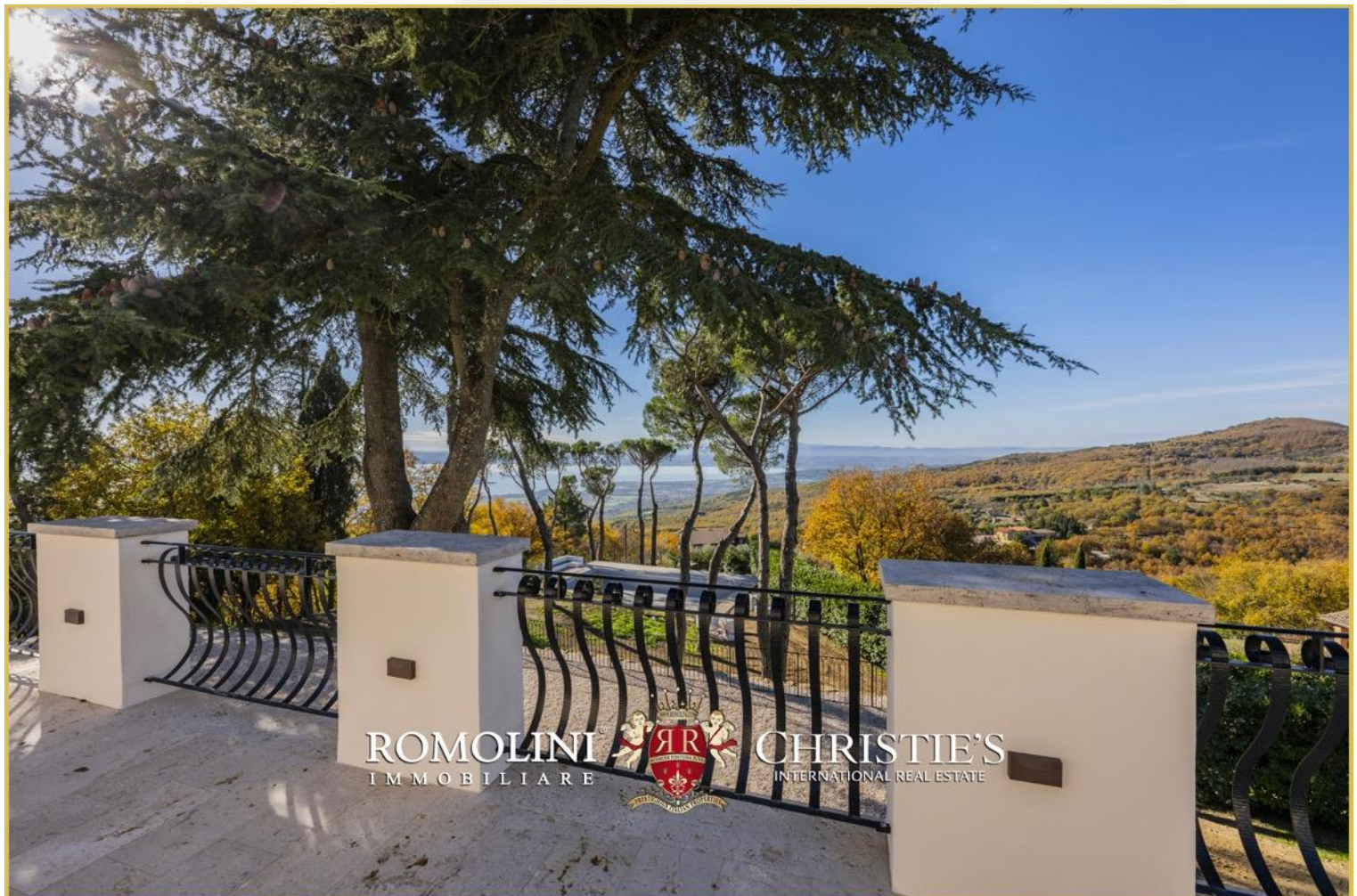
















































ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S<sup>®</sup>  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S<sup>®</sup>  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





























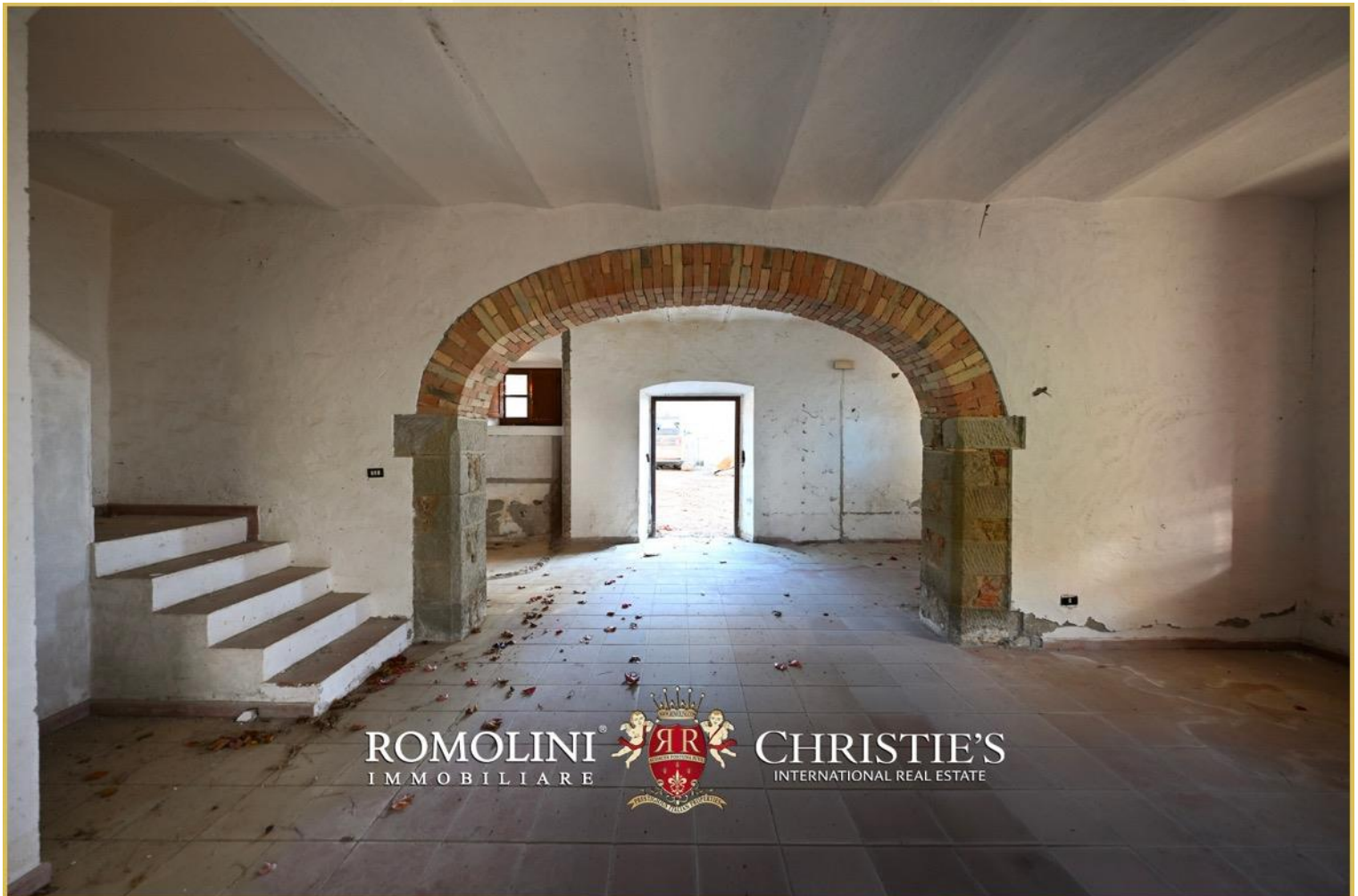




























ROMOLINI  
I M M O B I L I A R E

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

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