

## VILLA DI LUSO PIEDS-DANS-L'EAU CON GIARDINO IN VENDITA IN SICILIA

Comune – Provincia – Regione



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

**Camere**  
4

**Bagni**  
4

**Giardino**  
2.730 m<sup>2</sup>

Nel tratto più suggestivo della costa sud-orientale della Sicilia, alle porte di Ispica, affascinante villa fronte mare in vendita, immersa in un contesto naturale unico, dove le acque del Mar Mediterraneo si fondono con quelle del Mar Ionio. La proprietà, composta da più corpi indipendenti elegantemente ristrutturati, esprime un'eleganza sobria e contemporanea, perfettamente integrata in un'atmosfera luminosa e rilassata tipicamente mediterranea. Gli spazi esterni, vero punto di forza della proprietà, si estendono su circa 2.700 m<sup>2</sup> di giardino mediterraneo, curato e ricco di essenze aromatiche, prati e fioriture stagionali. Pur priva di piscina, la proprietà offre un accesso diretto e riservato al mare, elemento che ne esalta il carattere esclusivo e autentico.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2853 – WATERFRONT VILLA SICILY

**TIPOLOGIA:** villa

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** fronte mare

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 200 metri quadrati

**VANI:** 6

**CAMERE:** 4

**BAGNI:** 4

**ANNESI:** no

**CARATTERISTICHE:** travi in legno, pavimenti in parquet, grandi finestre, pergola vista mare, giardino recintato, discesa a mare privata

**ESTERNI:** 2.730 metri quadrati

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** no, ma discesa a mare privata

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** no, tutto elettrico

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 188,14 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Ispica (14km; 15'), Marzamemi (15km; 20'), Portopalo di Capo Passero (18km; 20'), Noto (32km; 40'), Avola (35km; 40'), Marina di Ragusa (53km; 1h), Ragusa (55km; 55'), Siracusa (64km; 1h), Vittoria (75km; 1h 20'), Caltagirone (108km; 1h 45'), Gela (108km; 1h 55'), Catania (119km; 1h 35')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Comiso P. La Torre (76km; 1h 15'), Catania Fontanarossa (114km; 1h 30'), Palermo G. Falcone e P. Borsellino (342km; 3h 50'), Trapani V. Florio (422km; 4h 40')

## WATERFRONT VILLA SICILY

Nel tratto più suggestivo della costa sud-orientale della **Sicilia**, alle porte di **Ispica**, affascinante **villa fronte mare** in vendita, immersa in un contesto naturale unico, dove le acque del Mar Mediterraneo si fondono con quelle del Mar Ionio. La proprietà, composta da più corpi indipendenti elegantemente ristrutturati, esprime un'eleganza sobria e contemporanea, perfettamente integrata in un'atmosfera luminosa e rilassata tipicamente mediterranea.

Il complesso si sviluppa su una superficie interna complessiva di circa 200 m<sup>2</sup> e si articola in una casa principale e due dépendance, armoniosamente distribuite all'interno del giardino e collegate da percorsi esterni.

La **villa principale** (90 m<sup>2</sup>), posizionata più vicino al mare, rappresenta il fulcro della vita conviviale: qui trovano spazio un accogliente soggiorno, una cucina con zona pranzo caratterizzata da una grande vetrata completamente apribile verso l'esterno e una camera matrimoniale con bagno en suite, accesso diretto agli spazi esterni e terrazza privata con vista sul mare.

Le **dépendance** (110 m<sup>2</sup>) ospitano le ulteriori camere, tutte concepite per garantire indipendenza e privacy. In particolare, uno degli annessi accoglie due camere matrimoniali speculari, ciascuna con ingresso autonomo, bagno en-suite e terrazza privata ombreggiata; un ulteriore annesso ospita una camera matrimoniale con bagno en-suite e terrazza esclusiva vista mare. Ogni ambiente è stato progettato per valorizzare il rapporto diretto con l'esterno, offrendo scorci panoramici e spazi riservati per il relax.

## ESTERNI

Gli spazi esterni, vero punto di forza della proprietà, si estendono su circa **2.700 m<sup>2</sup> di giardino mediterraneo**, curato e ricco di essenze aromatiche, prati e fioriture stagionali. Dal cancello automatico si accede a un'ampia area terrazzata con **posti auto coperti e scoperti**, dalla quale si dipanano passerelle in legno, sentieri in pietra e terrazze in ciottoli che collegano le varie unità abitative. Ogni camera dispone della propria terrazza privata in legno sbiancato, arredata con zone d'ombra e spazi dedicati al relax.

Il cuore della proprietà è rappresentato dalla **grande terrazza panoramica affacciata sul mare**, pensata come naturale estensione degli spazi interni e ideale per vivere appieno la convivialità all'aperto, tra pranzi, momenti di relax e scorci di straordinaria bellezza. Da qui, una breve scalinata conduce a una **piattaforma in pietra direttamente sul mare**, attrezzata con pergola ombreggiante, lettini prendisole e doccia esterna, dalla quale è possibile accedere comodamente alle acque cristalline. Sono inoltre presenti ulteriori docce esterne, a servizio delle aree verdi e della discesa al mare.

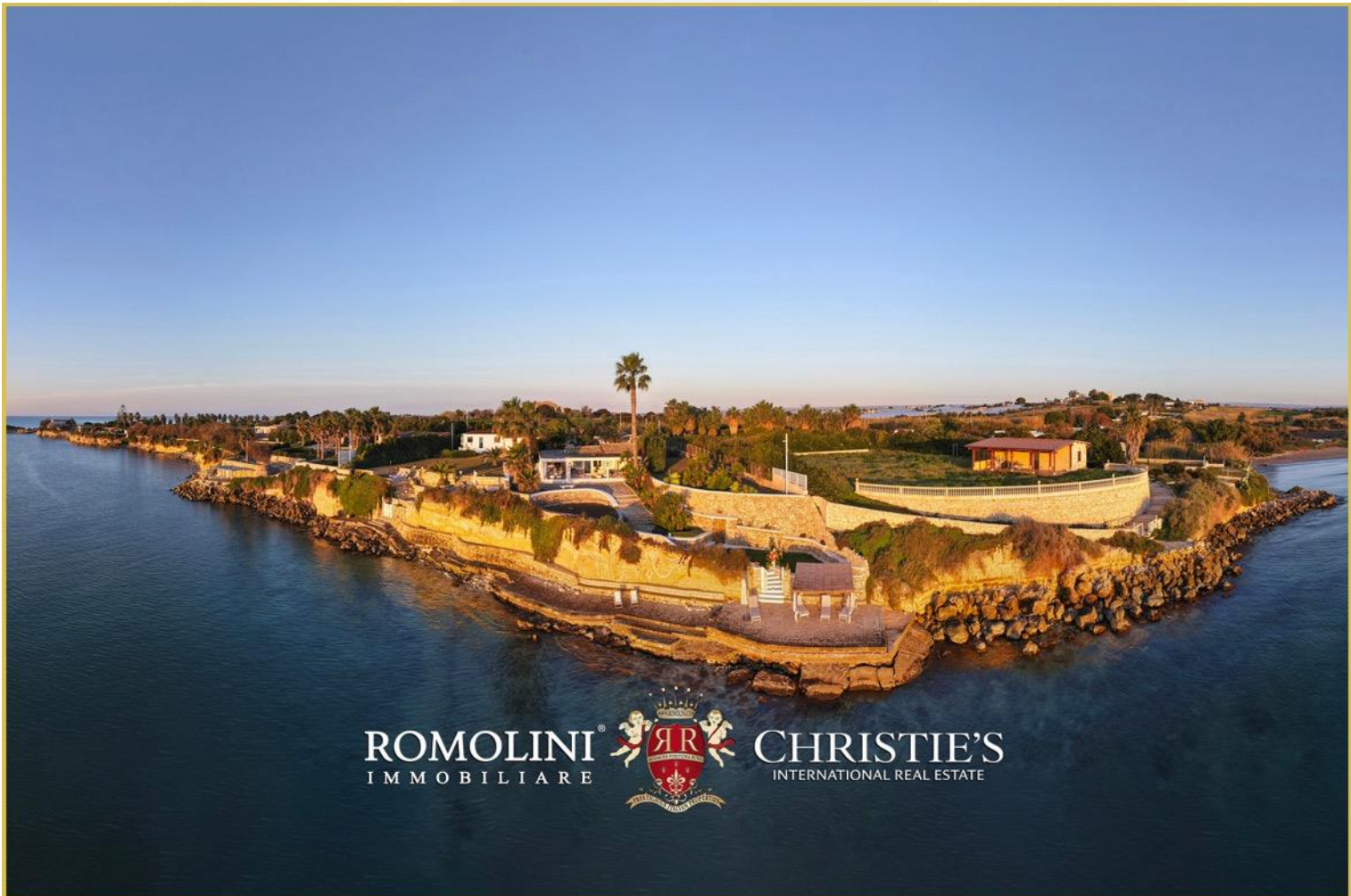
Pur priva di piscina, la proprietà offre un **accesso diretto e riservato al mare**, elemento che ne esalta il carattere esclusivo e autentico. La posizione è particolarmente strategica: le spiagge, sia libere che attrezzate, di **Porto Ulisse** sono raggiungibili in pochi minuti, mentre il centro storico di **Ispica** dista circa 15 minuti in auto; poco più distante si trova **Noto**, celebre per il suo straordinario patrimonio barocco.



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



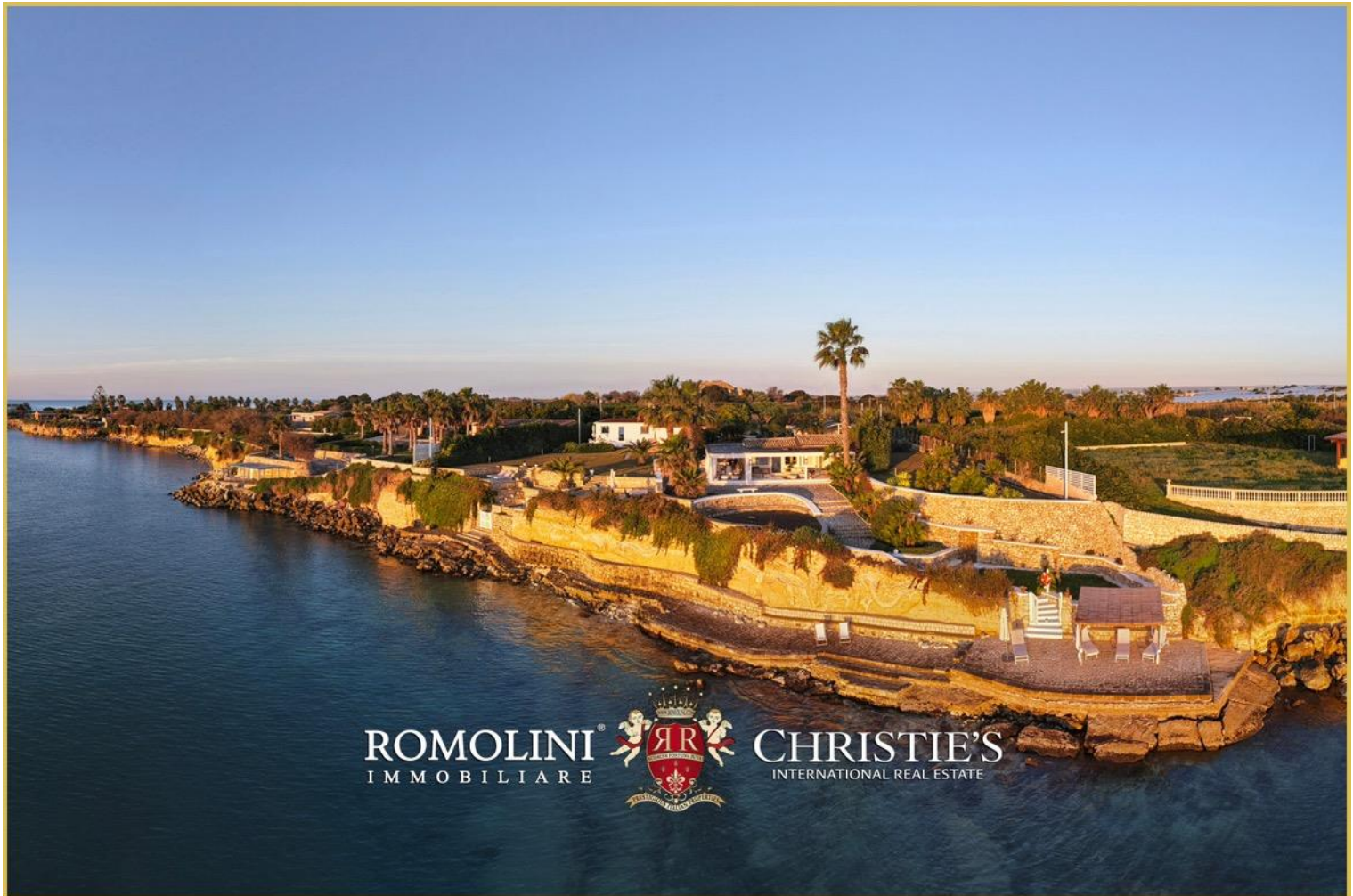
















ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



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<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



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



ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



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







ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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**  
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**

**info@romolini.com**