

Rif. 2888 – **VILLA AMEDEO**www.romolini.com/it/2888

VILLA D'EPOCA CON PARCO E PISCINA IN VENDITA NEL VALDARNO, TRA AREZZO E FIRENZE

Comune – Provincia – Regione**Superficie**
1.155 m²**Camere**
15**Bagni**
17**Terreno totale**
4.614 m²**Piscina**
10 × 5 m

In posizione collinare e panoramica sulle colline del Valdarno, non lontano da Loro Ciuffenna e Arezzo, villa d'epoca ristrutturata in vendita. La proprietà è attualmente attiva nel circuito turistico-ricettivo (51 posti letto totali) e gode di una posizione molto comoda e piacevole non lontano da un piccolo paese in grado di offrire tutti i servizi di base. Gli edifici sono immersi in un giardino ben curato di 3.570 m² circondato da cipressi e siepi che assicurano privacy e riservatezza.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2888 – VILLA AMEDEO

TIPOLOGIA: villa d'epoca

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 1.155 metri quadrati

VANI: 27

CAMERE: 15

BAGNI: 17

ANNESSI: dependance

CARATTERISTICHE: pavimenti in cotto e parquet, soffitti a volticine, travi in legno, camini originali, grandi finestre, impianto antincendio, terrazza, centro benessere, giardino, piscina, parcheggio per gli ospiti

ESTERNI: 4.614 metri quadrati

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 10 × 5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 183,79 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: termoconvettori

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (1km; 5'), Loro Ciuffenna (11km; 15'), Montevarchi (18km; 25'), Arezzo (20km; 30'), Gaiole in Chianti (37km; 45'), Castellina in Chianti (52km; 1h 10'), Siena (63km; 1h 5'), Firenze (68km; 1h 15'), Montepulciano (69km; 1h 10'), Pienza (75km; 1h 20') Poggibonsi (91km; 1h 15')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (79km; 1h 5'), Perugia San Francesco (119km; 1h 35'), Pisa G. Galilei (139km; 1h 50'), Bologna G. Marconi (161km; 2h), Ancona R. Sanzio (213km; 2h 40'), Roma Ciampino (247km; 2h 50'), Roma Fiumicino (261km; 2h 45'),

VILLA AMEDEO

In posizione collinare e panoramica sulle colline del **Valdarno**, non lontano da **Loro Ciuffenna** e **Arezzo**, villa d'epoca ristrutturata in vendita. La proprietà è attualmente attiva nel circuito turistico-ricettivo (**51 posti letto** totali) e gode di una posizione molto comoda e piacevole non lontano da un piccolo paese in grado di offrire tutti i servizi di base e raggiungibile attraverso una suggestiva strada panoramica.

La **villa padronale** (930 m², 6 suite, 4 camere e 13 bagni) è un grande edificio risalente ai primi anni dell'Ottocento, interamente ristrutturato in anni recenti (il tetto è del 2024) e adattato alla nuova funzione di attività ricettiva. Al piano terra si trovano la reception, la sala massaggi, una spaziosa sala colazioni con cucina professionale, i bagni di servizio e una suite con angolo cottura e bagno privato. Ai piani superiori troviamo invece quattro camere con bagno en-suite, una zona benessere con idromassaggio, bagno turco e impianto *Dolby surround*, e cinque appartamenti (tutti composti da salotto con angolo cottura/cucina, camera e bagno oltre a divani letto per ospiti aggiuntivi). Alcuni degli appartamenti sono comunicanti e possono essere usati come un'unica soluzione abitativa più spaziosa, sia in ottica ricettiva che come abitazione privata.

A livello di impiantistica la villa è dotata di soluzioni moderne che assicurano una migliore efficienza, tra cui una caldaia a condensazione, riscaldamento separato per i due edifici, impianto elettrico rinnovato e certificato (incluso antincendio e allarme) con pannelli *BTicino*.

La **dependance** (225 m², 5 camere e 4 bagni) è un edificio su due piani ricavato dalla ristrutturazione di un vecchio casale, posto in adiacenza alla villa, che ospita due camere con bagno privato e due appartamenti indipendenti (entrambi dotati di soggiorno con angolo cottura, una o due camere e bagno).

ESTERNI

Gli edifici sono immersi in un **giardino ben curato di 3.570 m²** circondato da cipressi e siepi che assicurano privacy e riservatezza. A pochi passi dalla villa è situata la **piscina 10 × 5 m** con solarium in cotto: gli impianti della vasca sono tutti realizzati sottoterra così da non creare rumori indesiderati.

Nell'angolo sud del parco è stato ricavato poi un **parcheggio per gli ospiti** in ghiaia che può ospitare facilmente fino a 25 veicoli. Altri posti auto sono disponibili al di fuori della struttura.

Una piccola porzione di bosco (circa 1.045 m²) è posta a fianco del parco e completa la 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



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  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE 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