

Rif. 2888 – **VILLA AMEDEO**

[www.romolini.com/it/2888](http://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 m<sup>2</sup>

**Camere**  
15

**Bagni**  
17

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

**Piscina**  
10 x 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 m<sup>2</sup> 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<sub>gl, nren</sub> = 183,79 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>** circondato da cipressi e siepi che assicurano privacy e riservatezza. A pochi passi dalla villa è situata la **piscina 10 x 5 m** con solarium in cotto: gli impianti della vasca sono tutti realizzati sottoterra così da non creare rumori indesiderati.

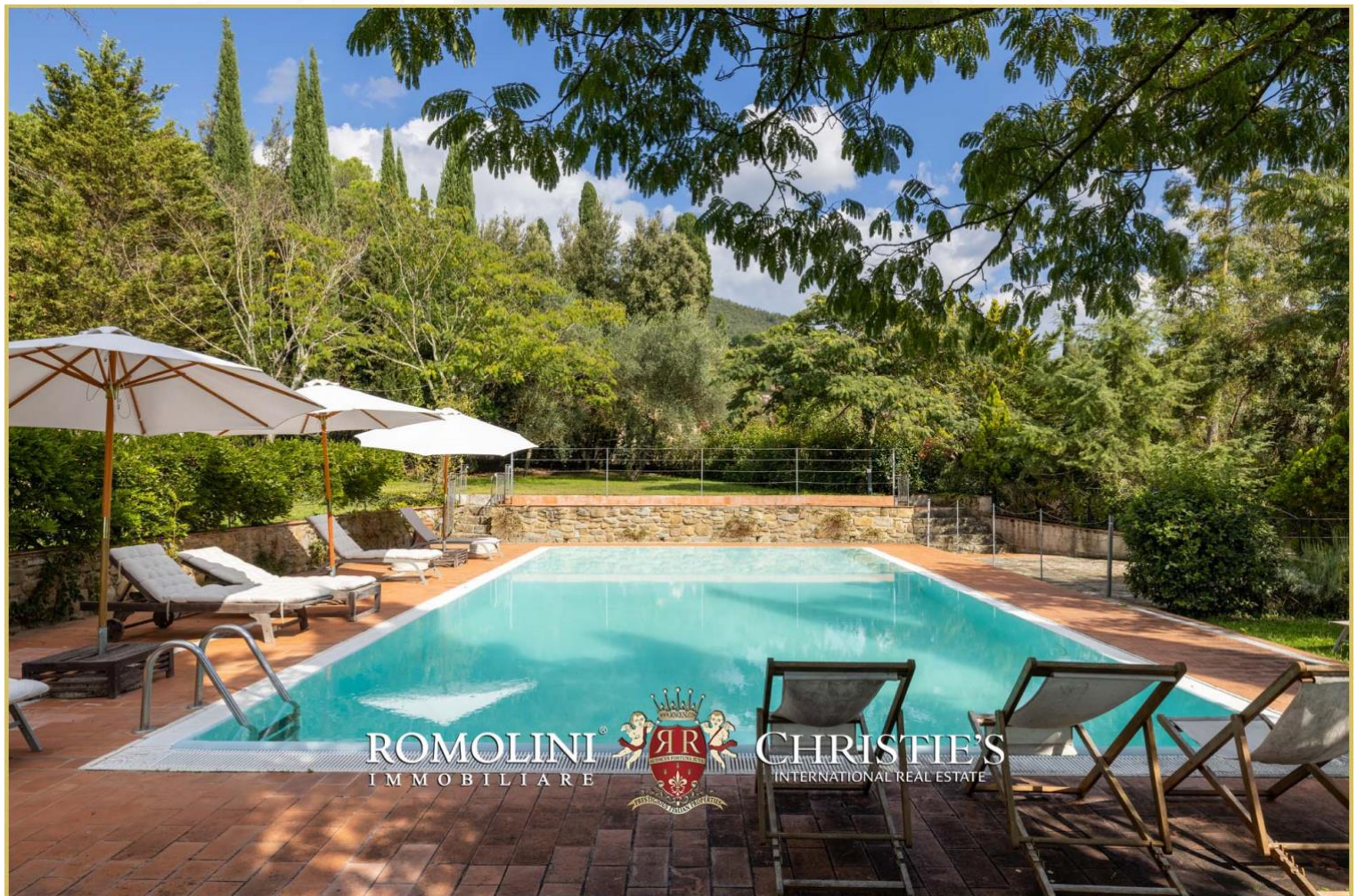
Nell'angolo sud del parco è stato ricavato poi un **parkeggio per gli ospiti** in ghiaia che può ospitare facilmente fino a 25 veicoli. Altri posti auto sono disponibili al di fuori della struttura.

Una piccola porzione di bosco (circa 1.045 m<sup>2</sup>) 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<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup>  
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](http://www.romolini.com)

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