

## TENUTA DI LUSSO CON CENTRO BENESSERE E VIGNETO IN VENDITA A BERTINORO, ROMAGNA

**Bertinoro – Forli-Cesena – Emilia-Romagna**



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

**Camere**  
12

**Bagni**  
10

**Terreno totale**  
9,9 ha

**Piscina**  
18 x 7 m | 12 x 5 m

**Vigneto**  
1,9 ha

Sulle colline dell'Emilia-Romagna, non lontano da Bertinoro e Cesena, splendida tenuta di lusso in vendita. La proprietà si compone di vari edifici, tutti finemente ristrutturati e arredati, attualmente attivi nel circuito turistico grazie alla posizione molto comoda nel cuore della Romagna. Il parco (1,4 ha), completamente recintato, rappresenta un autentico capolavoro di architettura paesaggistica d'ispirazione rinascimentale, dove statue, anfore, fontane, corsi d'acqua, scalinate e pergolati si integrano perfettamente nelle geometrie tipiche del Giardino all'Italiana.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2905 – ROMAGNA LUXURY ESTATE

**TIPOLOGIA:** tenuta

**CONDIZIONE:** ristrutturato, finiture di pregio

**POSIZIONE:** aperta e soleggiata

**ACCESSO:** strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 2.075 metri quadrati

**VANI:** 26

**CAMERE:** 12

**BAGNI:** 10

**ANNESSI:** sala polivalente

**CARATTERISTICHE:** camini, marmi, pavimenti in parquet, soffitti a volta, travi in legno, affreschi, vasca idromassaggio, fontane, piscina coperta, zona eventi, giardino all'italiana, vigneto, lago per irrigazione

**ESTERNI:** 9,9 ettari

**VIGNETO:** 1,9 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 18 × 7 m | 12 × 5 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale + lago per irrigazione

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 177,32 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 3'), Bertinoro (2km; 3'), Forlì (15km; 20'), Cesena (15km; 30'), Cervia (20km; 25'), Savignano sul Rubicone (32km; 30'), Faenza (32km; 40'), Ravenna (34km; 40'), Modigliana (47km; 1h), Rimini (49km; 40'), San Marino (54km; 1h), Bologna (96km; 1h 35')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Forlì L. Ridolfi (12km; 20'), Rimini F. Fellini (51km; 40'), Bologna G. Marconi (98km; 1h 10'), Ancona R. Sanzio (134km; 1h 22'), Verona V. Catullo (232km; 2h 25'), Venezia M. Polo (245km; 2h 35'), Milano Linate (302km; 3h), Milano Malpensa (352km; 3h 40')

## ROMAGNA LUXURY ESTATE

Sulle colline dell'**Emilia-Romagna**, non lontano da **Bertinoro** e **Cesena**, splendida **tenuta di lusso** in vendita. La proprietà si compone di vari edifici, tutti finemente ristrutturati e arredati, attualmente attivi nel circuito turistico grazie alla posizione molto comoda nel cuore della **Romagna**.

La **villa principale**, distribuita su tre livelli collegati da scale interne, offre ambienti ampi, luminosi e perfettamente organizzati.

Al piano terra si trovano tre ingressi che conducono a una sequenza armoniosa di spazi: un grande soggiorno con camino, un vano sottoscala e un disimpegno che conduce alla sala da pranzo formale. Un ampio living con salotto e zona pranzo, una cucina con accesso diretto alla loggia esterna dotata di area pranzo e barbecue in muratura, oltre a un guardaroba, la lavanderia, e un bagno di servizio. Dallo stesso livello si accede anche alla **dependance**, collegata sia internamente sia tramite ingresso indipendente, composta da cucina, due camere e bagno con doccia.

Il primo piano, raggiungibile da tre differenti rampe di scale, ospita un ampio soggiorno/disimpegno, due camere con cabina armadio e bagno en suite con vasca idromassaggio e doccia, altre quattro camere, tre bagni (uno con vasca, due con doccia), uno studio, tre balconi e due terrazze. Due delle camere potrebbero essere collegate internamente per creare una comoda suite familiare.

Il secondo piano mansardato accoglie una camera doppia e un bagno con vasca.

Il **moderno annesso**, collegato internamente alla villa tramite una scala e un suggestivo tunnel, ospita una grande sala polivalente utilizzata per sfilate ed eventi, corredata da archivio, deposito, bagno e WC, oltre a una spettacolare piscina indoor circondata da aree living e relax, area bar e veranda panoramica. Sullo stesso livello si trovano un bagno con doccia, una palestra attrezzata con spogliatoio e doccia e una raffinata area wellness completa di bagno turco, sauna, bagno con doccia e ampia cucina professionale. Al primo piano dell'annesso sono presenti una sala da pranzo, un ampio salone con camino articolato in due zone living, due camere e due bagni con doccia.

La **zona piscina** offre due spettacolari aree balneabili. La **piscina 12 x 5 m coperta** riscaldabile è rivestita in mosaico e dotata di illuminazione. Le ampie vetrate aprono la vista sul parco e sulla piscina esterna, creando continuità visiva tra interni ed esterni. La **piscina esterna 18 x 7 m**, di grande impatto scenografico, presenta una profondità variabile da 1,40 a 3 metri ed è anch'essa rifinita in mosaico e illuminata.

Non lontano dagli edifici residenziali si trova un **annesso agricolo** che ospita una grande cantina e vari locali destinati a ricovero attrezzi e/o mezzi.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **parco** (1,4 ha), completamente recintato, rappresenta un autentico capolavoro di architettura paesaggistica d'ispirazione rinascimentale, dove statue, anfore, fontane, corsi d'acqua, scalinate e pergolati si integrano perfettamente nelle geometrie tipiche del Giardino all'Italiana. Superato il cancello carrabile, un lungo viale di tigli illuminato conduce alla facciata nord della villa, dove una prima grande fontana introduce alle scenografie del parco, articolato su tre livelli di viali, terrazze, roseti e punti panoramici. La fontana centrale domina il giardino ed è collegata alla piscina tramite una scenografica scalinata in marmo con corsi d'acqua laterali, il percorso si conclude con una suggestiva fontana in pietra naturale.

Il resto della tenuta (attualmente affittato a terzi) include poi un **vigneto** (1,9 ha) e ampie porzioni di seminativo (6,5 ha) con un **lago per l'irrigazione**. I terreni liberi godono di ottima esposizione e potrebbero essere usati per espandere ulteriormente il vigneto.











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

RR  
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

RR  
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**  
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)**