

Rif. 2905 – ROMAGNA LUXURY ESTATE

www.romolini.com/it/2905

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

Bertinoro – Forlì-Cesena – Emilia-Romagna



Superficie
2.075 m²

Camere
12

Bagni
10

Terreno totale
9,9 ha

Piscina
18 × 7 m | 12 × 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_{gl, nren} = 177,32 kWh/m²anno)

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 × 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 × 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, rosetti 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



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



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
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

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