

Rif. 2908 – **VILLA DELLE ROSE**

www.romolini.com/it/2908

VILLA DI LUSSO CHIAVI IN MANO IN VENDITA AD AREZZO, TOSCANA

Arezzo – Arezzo – Toscana



Superficie
394 m²

Camere
3 (fino a 4)

Bagni
3

Terreno totale
8.400 m²

Elegante villa con parco, recentemente ristrutturata, situata nelle immediate vicinanze del centro storico di Arezzo. La villa è stata ricavata da un'antica casa colonica, oggetto di una prima significativa ristrutturazione nel 1989 mentre nel 2023 è stato eseguito un ulteriore intervento di efficientamento energetico. Il parco di 8.400 m² che circonda la villa è ben curato e ornato con una ricca varietà di alberi e piante fiorite.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2908 – VILLA DELLE ROSE

TIPOLOGIA: villa

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 394 metri quadrati

VANI: 12

CAMERE: 3 (fino a 4)

BAGNI: 3

ANNESSI: no

CARATTERISTICHE: pavimenti in cotto, travi in legno, archi in muratura, soffitti a volticine, impianto fotovoltaico, camino, terrazza pavimentata, garage privato, giardino, piazzale pavimentato, cancello automatico

ESTERNI: 8.400 metri quadrati

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: no

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (11 kW)

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 105,40 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori + pompa di calore

CITTÀ PIÙ VICINE

Centro storico di Arezzo (3km; 5'), Castiglion Fiorentino (18km; 20'), Cortona (30km; 30'), Anghiari (30km; 30'), Sansepolcro (35km; 35'), Città di Castello (37km; 35'), Chiusi della Verna (44km; 55'), Montepulciano (52km; 50'), Pienza (59km; 1h), Gaiole in Chianti (59km; 1h), Montalcino (73km; 1h), Siena (75km; 1h 5'), Firenze (77km; 1h 10'), Perugia (94km; 1h 15'), Assisi (107km; 1h 25'), San Gimignano (122km; 1h 35')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (89km; 1h 10'), Firenze A. Vespucci (98km; 1h 15'), Forlì L. Ridolfi (135km; 2h), Pisa G. Galilei (158km; 1h 50'), Rimini F. Fellini (165km; 2h 10'), Bologna G. Marconi (180km; 2h), Roma Ciampino (230km; 2h 25'), Roma Fiumicino (245km; 2h 30')

VILLA DELLE ROSE

Elegante **villa con parco**, recentemente ristrutturata, situata nelle immediate vicinanze del centro storico di **Arezzo**. Il colle dove si trova, a sud-est della città, è un luogo di grande interesse storico: frequentato fin dall'antichità dagli Etruschi, ospita sulla sommità un'area archeologica dove un tempo si trovava un importante santuario.

La casa si trova appena fuori dalla città, in una zona molto tranquilla, ma i servizi sono tutti a portata di mano: a meno di cinque minuti sono disponibili ben tre supermercati (*Coop, Penny, Conad*), scuole (dall'asilo alla secondaria) e perfino la stazione (6') che permette di raggiungere facilmente Firenze e Roma con collegamenti giornalieri. Il casello dell'**autostrada A1** è a circa 25' di auto.

La villa è stata ricavata da un'antica **casa colonica**, oggetto di una prima significativa ristrutturazione nel 1989. Nel 2023 è stato eseguito un ulteriore intervento di efficientamento energetico con il miglioramento delle coibentazioni, la sostituzione completa degli infissi, l'installazione di un **impianto fotovoltaico da 11 kW**, solare termico e di una caldaia ibrida di ultima generazione (metano + pompa di calore).

L'edificio si sviluppa su due livelli (collegati anche da un comodo ascensore) ed è corredata da una bellissima terrazza con vista sul parco, ideale per godersi momenti all'aperto in compagnia.

- **Piano terra:** ampio ingresso, soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina, bagno, lavanderia, cantina e ampio garage con accesso diretto dall'esterno;
- **Piano primo:** soggiorno con camino, camera padronale con bagno e guardaroba privati, due camere con bagno condiviso e stanza attualmente usata come studio ma facilmente adattabile in quarta camera se necessario.

Il **parco di 8.400 m²** che circonda la villa è ben curato e ornato con una ricca varietà di alberi e piante fiorite. Le sue dimensioni e la conformazione lo rendono ideale anche per la realizzazione di una piscina. Il cancello automatizzato dà accesso a un **viale alberato** che conduce alla villa, incorniciato da cipressi e rose.

Per le sue caratteristiche, la proprietà si presta perfettamente sia come confortevole residenza di campagna, in posizione comoda e ben raggiungibile, sia come abitazione principale grazie alla vicinanza ai servizi e ai ridotti consumi energetici.



































































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