

Rif. 2928 – **VILLA LUSSO TRASIMENO**

[www.romolini.com/it/2928](http://www.romolini.com/it/2928)

## **VILLA DI LUSSO CON VISTA SUL TRASIMENO IN VENDITA A PASSIGNANO, UMBRIA**

**Passignano sul Trasimeno – Perugia – Umbria**



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

**Camere**  
3 (fino a 4)

**Bagni**  
3 (fino a 4)

**Terreno totale**  
10,4 ha

Situato in una posizione panoramica dominante con vista sul **Lago Trasimeno** e sulle dolci colline umbre, questo **casale in pietra** di recente costruzione, chiavi in mano, offre un'eccezionale combinazione di comfort contemporaneo e stile rurale. Immersa in 10,4 ettari di terreno privato, la proprietà garantisce assoluta tranquillità e privacy, pur trovandosi a pochi minuti di auto da tutti i principali servizi.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2928 – VILLA LUSSO TRASIMENO

**TIPOLOGIA:** villa moderna

**CONDIZIONE:** finiture di pregio

**POSIZIONE:** collinare, panoramica, vista lago

**ACCESSO:** strada bianca

**SUPERFICI INTERNE:** 502 metri quadrati

**VANI:** 11

**CAMERE:** 3 (fino a 4)

**BAGNI:** 3 (fino a 4)

**ANNESSI:** dependance (da costruire)

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in parquet e travertino, terrazza panoramica, impianto di videosorveglianza, allarme, videocitofono, giardino, progetto approvato per dependance e piscina

**ESTERNI:** 10,4 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** progetto approvato

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**COMBUSTIBILE:** GPL

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 28,16 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** a pavimento + pompa di calore

## CITTÀ PIÙ VICINE

Passignano sul Trasimeno (4km; 5'), Tuoro sul Trasimeno (10km; 15'), Magione (14km; 20'), Cortona (26km; 30'), Umbertide (32km; 45'), Perugia (36km; 37'), Città di Castello (45km; 55'), Montepulciano (49km; 50'), Assisi (56km; 50'), Arezzo (71km; 55'), Gubbio (82km; 1h 5'), Siena (84km; 1h 10'), Orvieto (106km; 1h 20'), Firenze (133km; 1h 45')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (41km; 35'), Ancona R. Sanzio (144km; 1h 40'), Firenze A. Vespucci (145km; 1h 40'), Pisa G. Galilei (206km; 2h 20'), Bologna G. Marconi (227km; 2h 30'), Roma Ciampino (228km; 2h 40'), Roma Fiumicino (242km; 2h 30')

## VILLA LUSSO TRASIMENO

Situato in una posizione panoramica dominante con vista sul **Lago Trasimeno** e sulle dolci colline umbre, questo **casale in pietra** di recente costruzione, chiavi in mano, offre un'eccezionale combinazione di comfort contemporaneo e stile rurale. Immersa in 10,4 ettari di terreno privato, la proprietà garantisce assoluta tranquillità e privacy, pur trovandosi a pochi minuti di auto da tutti i principali servizi.

A soli 4 km da **Passignano sul Trasimeno**, il casale gode infatti di ottimi collegamenti con Perugia (raggiungibile in meno di 30 minuti), con l'**autostrada A1** e con importanti città d'arte come Firenze e Roma. Circondata da un paesaggio in continuo mutamento di colline ondulate, boschi e suggestive vedute sul lago, rese indimenticabili dai tramonti mozzafiato sull'acqua, questa proprietà rappresenta una rara opportunità di acquisire una residenza di pregio in una delle zone più ambite dell'Umbria.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **casa principale** è stata progettata con estrema cura per i dettagli, coniugando interni moderni e luminosi con il carattere senza tempo dell'architettura tradizionale in pietra. Finiture di altissimo livello caratterizzano ogni ambiente: pavimenti in travertino al piano terra, parquet in rovere al primo piano, bagni in marmo di Carrara e arredi su misura contribuiscono a creare un'atmosfera elegante.

Al piano terra, un elegante ingresso conduce a un ampio spazio living e sala da pranzo open space, perfettamente collegato alla cucina. Completano il piano un'accogliente sala TV, una camera per gli ospiti con bagno en-suite e generosi spazi di rappresentanza, ideali sia per la vita quotidiana sia come zona ricezione per gli ospiti.

Il primo piano ospita un grande disimpegno attualmente adibito a studio, facilmente trasformabile in una quarta camera con bagno. Sempre su questo livello si trovano una camera con bagno en-suite e la suite padronale, dotata di cabina armadio, bagno privato e accesso a una terrazza panoramica con splendide viste sul lago e sulla campagna circostante.

Il piano seminterrato comprende il locale tecnico, la lavanderia, un'ampia cantina e un imponente **garage** di 103 m<sup>2</sup>.

La proprietà è dotata di pozzo privato, riscaldamento e raffrescamento a pavimento, pompa di calore con integrazione a gas GPL, connessione internet, impianto di videosorveglianza, sistema di allarme e cancello elettrico con videocitofono, garantendo comfort moderno e sicurezza durante tutto l'anno.

## DEPENDANCE E PISCINA DA REALIZZARE

Sono stati inoltre approvati due progetti per la realizzazione di una dependance e di una piscina, entrambe situate a pochi passi dalla villa principale. I lavori possono iniziare in qualsiasi momento e i proprietari sono in grado di consegnare entrambe le strutture entro 60–90 giorni dall'inizio dell'opera.

Il prezzo complessivo per la piscina e la dependance è di € 600.000.

La **dependance** (80 m<sup>2</sup>) comprenderà una zona giorno con cucina, una camera da letto, un bagno e una veranda vetrata, risultando ideale per ospiti o come abitazione indipendente.

La **piscina a sfioro 12,4 × 5,4 m**, con area "spiaggia", godrà invece di una vista spettacolare sul Lago Trasimeno e sulla valle sottostante.

## ESTERNI

Il terreno si estende per circa **10,4 ettari**, costituiti prevalentemente da campi e bosco. I giardini che circondano la casa sono stati finemente curati, con aree formali in stile italiano, piacevoli spazi relax, un elegante viale di accesso e un'area parcheggio.



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<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup>  
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  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

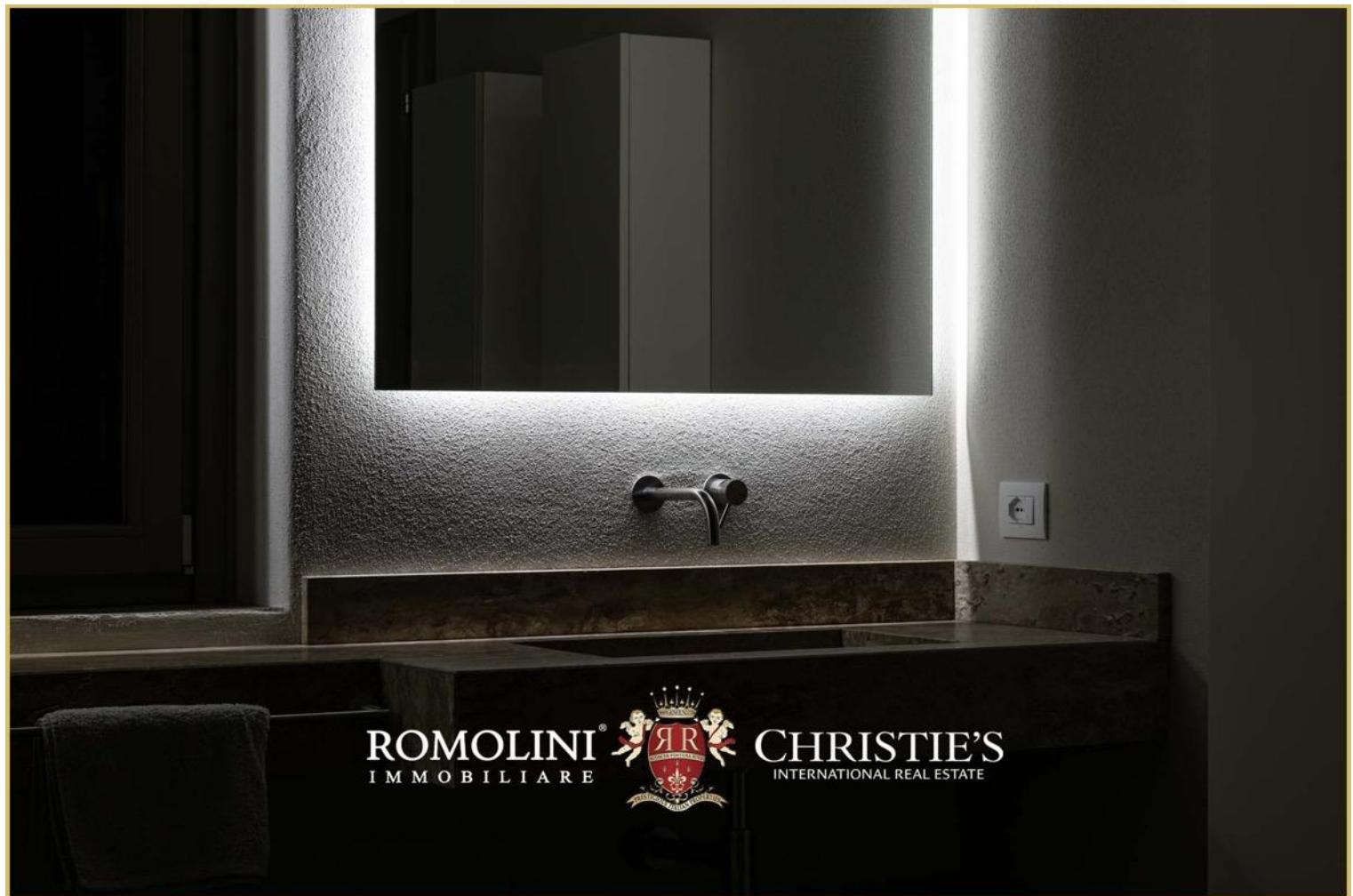




ROMOLINI  
IMMOBILIARE



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](http://www.romolini.com)

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