

VILLA MODERNA CON PISCINA E OLIVETO IN VENDITA AD ASSISI, UMBRIA

Assisi – Perugia – Umbria



Superficie
500 m²

Camere
6+

Bagni
9+

Terreno totale
1,5 ha

Oliveto
350 piante

A pochi chilometri da Assisi, nel cuore delle dolci colline umbre, immersa nella natura tra oliveti e vigneti e caratterizzato da una vista panoramica di rara bellezza sulla campagna circostante, villa moderna con oliveto e piccolo vigneto in vendita. La proprietà si compone di due fabbricati adiacenti per una superficie complessiva di circa 500 m², entrambi ristrutturati e perfettamente abitabili, inseriti in un contesto riservato e autentico, ideale sia come residenza privata sia come struttura ricettiva di charme.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2961 – VILLA MINERVA

TIPOLOGIA: villa moderna

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 500 metri quadrati

VANI: 20

CAMERE: 6+

BAGNI: 9+

ANNESSI: no

CARATTERISTICHE: struttura in cemento armato, muri in pietra, pavimenti in ceramica, travi in legno, impianto d'allarme, piscina, giardino, piante di ulivo, piccolo vigneto

ESTERNI: 1,5 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 13 × 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (12 kW)

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

COMBUSTIBILE: gas naturale

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA: **A1** (EP_{gl, nren} = 66,98 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: a pavimento + radiatori + pompa di calore

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (4km; 5'), Bastia Umbra (9km; 15'), Santa Maria degli Angeli (12km; 20'), Assisi (13km; 20'), Perugia (20km; 25'), Foligno (30km; 30'), Bevagna (36km; 35'), Magione (38km; 35'), Gubbio (40km; 35'), Umbertide (40km; 30'), Todi (53km; 55'), Spoleto (57km; 45'), Città di Castello (62km; 45')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (10km; 15'), Ancona R. Sanzio (102km; 1h 10'), Firenze A. Vespucci (187km; 2h), Roma Ciampino (192km; 2h 40'), Roma Fiumicino (206km; 2h 30'), Pisa G. Galilei (247km; 2h 45')

VILLA MINERVA

A pochi chilometri da **Assisi**, nel cuore delle dolci **colline umbre**, immersa nella natura tra oliveti e vigneti e caratterizzato da una vista panoramica di rara bellezza sulla campagna circostante, **villa moderna** con **oliveto** e **piccolo vigneto** in vendita. La proprietà si compone di due fabbricati adiacenti per una superficie complessiva di circa 500 m², entrambi ristrutturati e perfettamente abitabili, inseriti in un contesto riservato e autentico, ideale sia come residenza privata sia come struttura ricettiva di charme.

Grazie alla posizione panoramica, alla vocazione agricola e agli spazi già organizzati per l'ospitalità, questa tenuta rappresenta **un'interessante opportunità per chi desidera avviare o sviluppare un'attività ricettiva di charme**, vivendo al contempo in uno dei paesaggi più autentici dell'Umbria.

La proprietà si raggiunge comodamente tramite **strada asfaltata** ed è situata a breve distanza dai principali servizi, disponibili nel vicino paese (4 km; 5'). Qui sono disponibili supermercati, negozi per ogni esigenza, bar, ristoranti e scuole. Molto interessante è anche la vicinanza all'aeroporto di Perugia, raggiungibile in circa dieci minuti di auto.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La parte originaria della proprietà, oggi utilizzata dai proprietari, si sviluppa con ambienti caldi e accoglienti. Al piano terra troviamo una **luminosa veranda affacciata sul giardino**, cucina, sala da pranzo, soggiorno, una camera matrimoniale e un bagno. È presente inoltre un'ulteriore sala con bagno che, all'occorrenza, può essere facilmente trasformata in camera aggiuntiva per ampliare l'attività ricettiva.

Completano il piano terra **garage, lavanderia e locali per il rimessaggio degli attrezzi**.

Al piano superiore si sviluppa un **appartamento indipendente** composto da ampio soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni. L'unità può essere facilmente suddivisa in **due bilocali indipendenti**, ripristinando la configurazione originaria con semplici modifiche.

Questo livello è circondato da uno **spettacolare terrazzo panoramico di oltre 100 m²**, dal quale si gode di una vista a 360° sulla campagna umbra.

Il fabbricato adiacente, realizzato nel **2003**, ospita al piano terra un **ampio appartamento di circa 105 m²** composto da salone con cucina a vista, tre camere, tre bagni e una comoda dispensa.

Accanto all'abitazione si trova una porzione di fabbricato allo stato grezzo che offre interessanti possibilità: può essere integrata all'unità esistente oppure trasformata in **un ulteriore appartamento destinato all'ospitalità**.

Al piano superiore sono presenti **tre camere indipendenti con bagno privato**, tutte affacciate sul portico e sulla splendida valle sottostante.

Le abitazioni sono dotate di **impianto a pavimento, radiatori e pompe di calore caldo/freddo**, garantendo comfort abitativo ed efficienza energetica. Un **sistema di videosorveglianza e allarme** assicura protezione e sicurezza.

STATO E FINITURE

La proprietà è inserita in un terreno di **15.000 m² completamente recintato**, con accesso tramite cancello automatico. Il terreno ospita circa **350 piante di olivo in produzione** e una **piccola vigna**, che consentono la produzione di **olio biologico e vino DOC** (Merlot, Grechetto e Sangiovese).

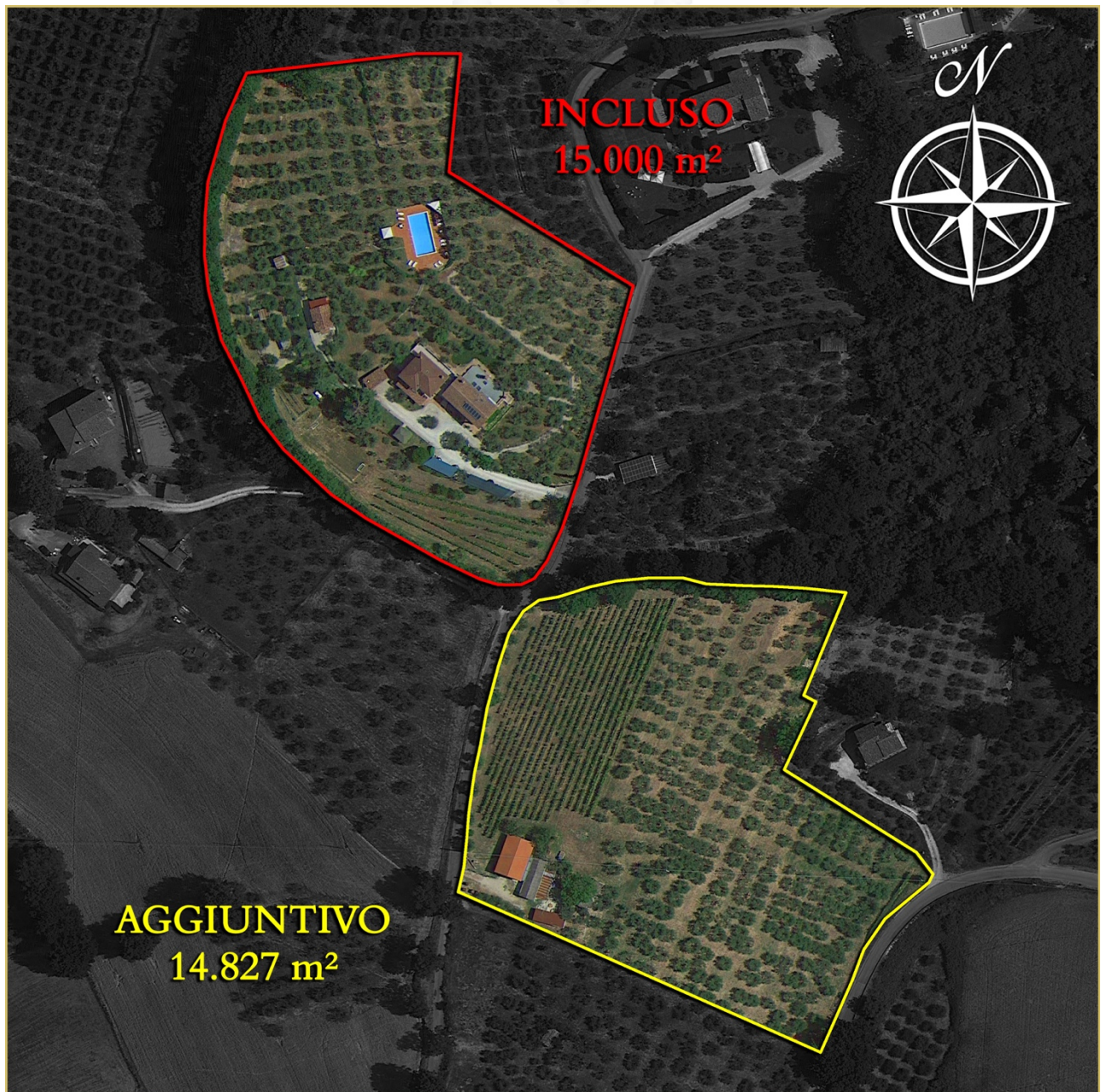
Nel giardino si trova una **piscina panoramica di 13 × 6 m** con solarium, perfetta per rilassarsi.

Completano gli spazi esterni una **cucina rustica indipendente** in muratura di circa 30 m², una **tet-**

toia con barbecue e forno, un gazebo panoramico e una tettoia adibita a parcheggio.

Sulla copertura della zona parcheggio è stato recentemente installato un **impianto fotovoltaico da 12 kW con batterie di accumulo**, oltre a **pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria**.

Il giardino dispone inoltre di **impianto di illuminazione**, **impianto di irrigazione automatico**, approvvigionamento idrico da **pozzo privato e acquedotto comunale** e **area giochi per bambini**. È possibile acquistare **ulteriori 14.800 m² di terreno con oliveto e vigneto**, oltre a un **capannone con annesso agricolo trasformabile in abitazione**.





























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