

TENUTA DI 69,8 HA CON AGRITURISMO IN VENDITA A MENO DI UN'ORA DA ROMA

Otricoli – Terni – Umbria



Superficie
6.452 m²

Camere
30

Bagni
24

Terreno totale
69,8 ha

Piscina
15 × 7 m | 12 × 5 m

Sulle colline al confine tra Umbria e Lazio, in posizione tranquilla e panoramica a meno di un'ora da Roma, azienda agricola di 69,8 ha in vendita. La proprietà è costituita da numerosi edifici residenziali e agricoli (oltre 6.400 m²) e dispone di ben 30 camere per l'accoglienza degli ospiti, due piscine, campo da tennis e grandi giardini ben curati. Le grandi estensioni di terreno agricolo permettono l'impianto di colture tipiche della zona ma anche l'allevamento di animali.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2964 – TENUTA DOMITILLA

TIPOLOGIA: tenuta

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: aperta e soleggiata

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 6.452 metri quadrati

VANI: 62

CAMERE: 30

BAGNI: 24

ANNESI: vari edifici residenziali e agricoli

CARATTERISTICHE: villa storica, pavimenti in parquet, camini in pietra, soffitti a volte, terrazze panoramiche, giardini, piscine, campo da tennis, terreno agricolo, rimesse per mezzi agricoli

ESTERNI: 69,8 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 15 × 7 m | 12 × 5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 108,31 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (1,5km; 2'), Magliano Sabina (6km; 10'), Calvi dell'Umbria (10km; 15'), Otricoli (16km; 20'), Civita Castellana (17km; 20'), Narni (27km; 35'), Amelia (40km; 40'), Terni (50km; 45'), Rieti (51km; 1h), Orvieto (68km; 55'), Roma (70km; 50'), Civitavecchia (106km; 1h 30'), Perugia (118km; 1h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Roma Ciampino (90km; 1h 10'), Roma Fiumicino (104km; 1h 10'), Perugia San Francesco (119km; 1h 30'), Ancona R. Sanzio (222km; 2h 30'), Pisa G. Galilei (298km; 3h)

TENUTA DOMITILLA

Sulle colline al confine tra **Umbria** e **Lazio**, in posizione tranquilla e panoramica **a meno di un'ora da Roma**, **azienda agricola di 69,8 ha** in vendita. La proprietà è costituita da numerosi edifici residenziali e agricoli (oltre 6.400 m²) e dispone di ben **30 camere** per l'accoglienza degli ospiti, **due piscine**, **campo da tennis** e grandi **giardini** ben curati. Le grandi estensioni di **terreno agricolo** permettono l'impianto di colture tipiche della zona ma anche l'**allevamento di animali**.



L'azienda si trova in piena campagna, a circa 2' da un piccolo centro abitato in grado di offrire i servizi di prima necessità per le esigenze quotidiane. Sempre nelle vicinanze si trovano poi dei centri di notevole interesse storico-artistico, tra cui il borgo medievale di **Calvi dell'Umbria** e **Otricoli** con il suo parco archeologico romano. L'**autostrada A1** è a quindici minuti di auto dalla proprietà e permette di raggiungere Roma in meno di un'ora.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (855 m², 9 camere e 7 bagni) è un edificio di stampo signorile risalente alla metà del Settecento, interamente ristrutturato. L'edificio è strutturato su quattro piani collegati da un comodo ascensore.

- **Piano seminterrato:** locali tecnici e appartamento per i custodi (soggiorno con cucina, due camere e bagno);
- **Piano terra:** ingresso, soggiorno con camino, sala giochi, salotto, sala da pranzo, cucina, sala colazioni e bagno;
- **Piano primo:** ingresso, soggiorno, due camere con bagno privato e due camere con bagno condiviso;
- **Piano secondo:** soggiorno, camera con bagno privato e due camere con bagno condiviso.

La villa è immersa in un parco privato e corredata da una **piscina 15 x 7 m** con pool house dedicata.

La **villa Bonifacio** (1.675 m², 12 camere e 8 bagni) è un grande fabbricato su tre livelli che ospita quattro appartamenti indipendenti per gli ospiti.

- **App. A:** soggiorno con cucina a vista, tre camere, due bagni e ampia terrazza;
- **App. B:** soggiorno con cucina a vista, tre camere, due bagni e ampia terrazza;
- **App. C:** soggiorno con cucina a vista, tre camere e due bagni e ampia terrazza;
- **App. D:** soggiorno con cucina a vista, tre camere e due bagni e ampia terrazza.

Al piano seminterrato si trova una **grande rimessa** (oltre 1.000 m² in totale) molto utile sia come

ricovero per le macchine agricole che per le auto degli appartamenti soprastanti. Completano i locali di servizio alcuni magazzini al piano terra.

La **villa Urbano** (310 m², 4 camere e 3 bagni) è un edificio indipendente per l'accoglienza degli ospiti:

- **Piano terra:** ingresso, ampio soggiorno, cucina, camera e bagno;
- **Piano primo:** tre camere e due bagni.

La **villetta Celestino** (150 m², 1 camera e 3 bagni) si trova nella parte nord della proprietà ed è un edificio ristrutturato su due piani:

- **Piano terra:** magazzini e due bagni;
- **Piano primo:** ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno.

Nei pressi della villetta, circondato dagli alberi, si trova il **campo da tennis** sintetico.

La **villa Benedetto** (327 m², 4 camere e 3 bagni)

- **Piano terra:** ingresso, ampio soggiorno con pergolato, cucina e camera con bagno;
- **Piano primo:** tre camere due bagni.

La casa è dotata di **piscina 12 × 5 m esclusiva**.

Completano la proprietà **numerosi annessi agricoli** (3.135 m²) che includono le vecchie stalle per gli animali, capannoni agricoli e rimesse per gli attrezzi.

ESTERNI

La tenuta copre nella sua interezza circa **69,8 ettari** in posizione collinare con buona esposizione al sole. Esclusi i giardini e i piazzali di pertinenza delle abitazioni (circa 7.3 ha) l'azienda conte prevalentemente **boschi** (35,5 ha) e **seminativi/pascoli** (26,0 ha) adatti all'impianto di colture tipiche della zona.

La presenza di campi e grandi capannoni/stalle permetterebbe anche di allevare animali.



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



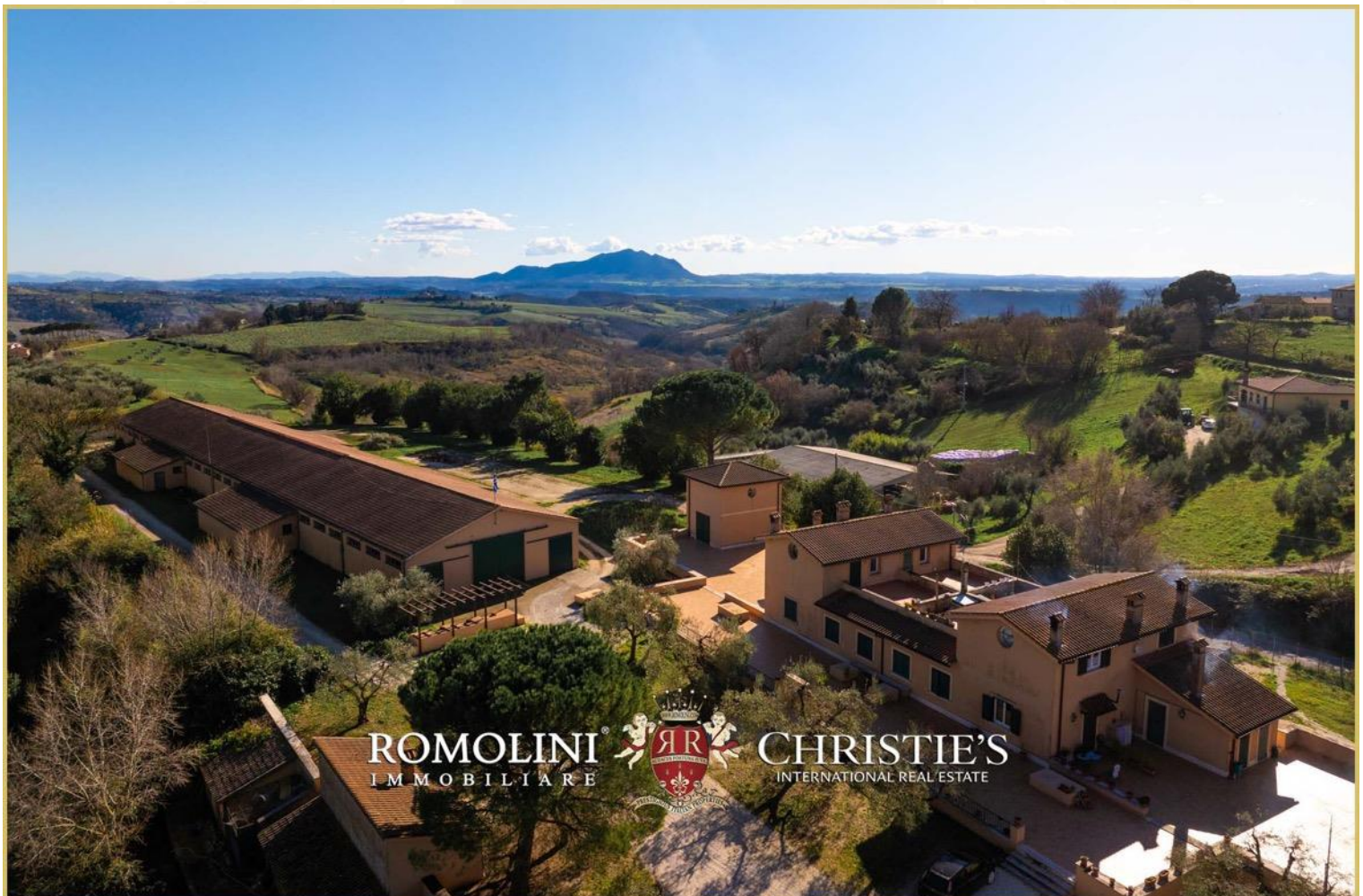
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



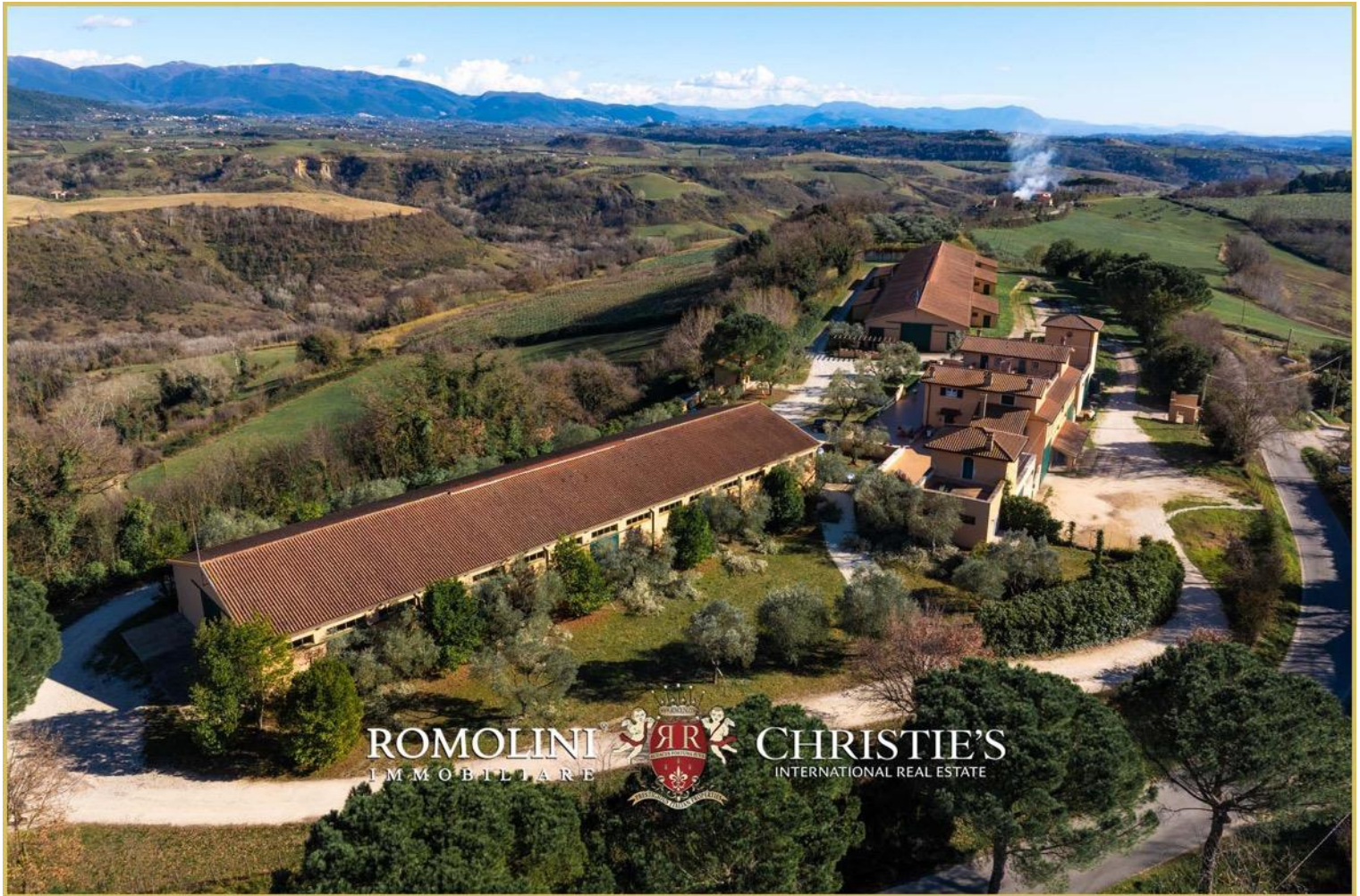
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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
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