

## VILLETTA ECOSOSTENIBILE CON GIARDINO PRIVATO IN VENDITA A MONTE SANTA MARIA

Monte Santa Maria Tiberina – Perugia – Umbria



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

**Camere**  
2

**Bagni**  
2

**Giardino**  
1.735 m<sup>2</sup>

Immersa in una posizione panoramica di mezza collina, in un contesto riservato e di assoluta quiete, questa elegante villetta indipendente di 273 m<sup>2</sup> coniuga armoniosamente comfort contemporaneo ed efficienza energetica. Realizzata nel 2009 e oggetto di un'importante riqualificazione nel 2022, la proprietà si distingue per ambienti luminosi, ben distribuiti e progettati per offrire un elevato livello di qualità abitativa.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2990 – VILLETTA GIOIA

**TIPOLOGIA:** villetta

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 273 metri quadrati

**VANI:** 9

**CAMERE:** 2

**BAGNI:** 2

**ANNESSI:** no

**CARATTERISTICHE:** struttura in cemento armato, pavimenti in cotto, garage privato, impianto d'allarme, pannelli solari, pannelli fotovoltaici con batteria, giardino recintato

**ESTERNI:** 1.735 metri quadrati

**GIARDINO:** sì, ben curato e recintato

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (6 kW)

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**COMBUSTIBILE:** GPL

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:** **B** (EP<sub>gl, nren</sub> = 112,94 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** termocamino + pannelli solari

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (1km; 2'), Monte Santa Maria Tiberina (6km; 10'), Città di Castello (12km; 15'), Umbertide (23km; 25'), Sansepolcro (29km; 30'), Cortona (43km; 1h), Tuoro sul Trasimeno (47km; 50'), Perugia (53km; 45'), Assisi (70km; 1h), Siena (109km; 1h 50') Firenze (133km; 2h 10')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (52km; 40'), Firenze A. Vespucci (143km; 2h), Ancona R. Sanzio (155km; 1h 45'), Pisa G. Galilei (204km; 2h 40'), Bologna G. Marconi (205km; 2h 30'), Roma Ciampino (234km; 2h 55')

## VILLETTA GIOIA

Immersa in una **posizione panoramica** di mezza collina, in un contesto riservato e di assoluta quiete, questa elegante **villetta indipendente** di 273 m<sup>2</sup> coniuga armoniosamente comfort contemporaneo ed efficienza energetica. Realizzata nel 2009 e oggetto di un'importante **riqualificazione nel 2022**, la proprietà si distingue per ambienti luminosi, ben distribuiti e progettati per offrire un elevato livello di qualità abitativa.

L'abitazione principale, disposta interamente al piano terra accoglie con un ingresso che conduce a un ampio soggiorno impreziosito da un termocamino, fulcro conviviale della casa. La cucina, abitabile e funzionale, si affianca alla zona notte composta da due camere e due bagni. Tutti gli ambienti principali godono di accesso diretto al giardino, creando una piacevole continuità tra interno ed esterno.

Il piano seminterrato offre spazi generosi e versatili, tra cui una taverna, un garage e ulteriori locali allo stato grezzo già predisposti, ideali per essere personalizzati secondo le proprie esigenze. L'accesso indipendente ne valorizza ulteriormente la funzionalità.

Dal punto di vista impiantistico, la villa è dotata di soluzioni all'avanguardia: sistema di allarme volumetrico e perimetrale con sensori su infissi e protezione a infrarossi, videosorveglianza con quattro telecamere, **impianto fotovoltaico da 6 kW** con **batterie di accumulo da 12 kWh**, oltre a **impianto solare termico** con bollitore da 200 litri. Il sistema di riscaldamento ibrido combina caldaia a condensazione, pompa di calore e camino a legna con funzione idraulica per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, garantendo efficienza e riduzione dei consumi, ulteriormente ottimizzati da valvole termostatiche. La proprietà dispone inoltre di impianto di addolcimento dell'acqua e doppia alimentazione idrica, sia da **acquedotto pubblico** sia da **pozzo privato**.

All'esterno, la proprietà è circondata da un **terreno completamente recintato di circa 1.700 m<sup>2</sup>**, con un giardino curato che garantisce privacy e vivibilità. Un lastrico panoramico di circa 40 m<sup>2</sup>, attrezzato con area barbecue, regala una suggestiva vista sulle colline circostanti e rappresenta uno spazio ideale per momenti di relax e convivialità. È inoltre possibile realizzare una piscina interrata.





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**  
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**