

VILLA MODERNA CON PISCINA IN VENDITA IN POSIZIONE PANORAMICA A REGGELLO, TOSCANA

Reggello – Firenze – Toscana



Superficie
239 m²

Camere
3 (fino a 4)

Bagni
5

Terreno totale
1,2 ha

Impianto fotovoltaico
4,68 kW

Pannelli solari
3,0 kW

In posizione dominante sulle colline che circondano Firenze, immersa in un contesto esclusivo e riservato circondato dal verde, questa elegante villa indipendente rappresenta una perfetta sintesi tra design contemporaneo, comfort e natura. La proprietà, finemente ristrutturata con materiali di altissimo pregio, gode di assoluta privacy e di una vista aperta e mozzafiato sulla vallata, offrendo un'atmosfera di quiete e raffinata eleganza a pochi minuti dalla città.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2998 – VILLA MODERNA REGGELLO

TIPOLOGIA: villa moderna

CONDIZIONE: nuova costruzione

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (950 m)

SUPERFICI INTERNE: 239 metri quadrati

VANI: 6

CAMERE: 3 (fino a 4)

BAGNI: 5

ANNESSI: garage

CARATTERISTICHE: struttura in cemento armato, soffitti con travi in legno, pavimenti in gres porcellanato, camino in resina, infissi con sistema di allarme integrato, pannelli solari, terrazza panoramica, portico, garage privato, giardino recintato, piscina a sfioro

ESTERNI: 1,2 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 12 × 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (4,86 kW)

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

COMBUSTIBILE: pellet

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 83,49 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: caldaia a pellet + pannelli solari (3,0 kW)

CITTÀ PIÙ VICINE

Reggello (2km; 5'), Figline Valdarno (7km; 10') San Giovanni Valdarno (11km; 20'), Montevarchi (17km; 25'), Greve in Chianti (23km; 35'), Gaiole in Chianti (29km; 40'), Firenze (36km; 30'), San Casciano in Val di Pesa (42km; 40'), Arezzo (47km; 45'), Siena (66km; 1h 15'), San Gimignano (78km; 1h 15'), Montepulciano (80km; 1h 10'), Pienza (87km; 1h 20'), Montalcino (110km; 1h 40'), Pisa (117km; 1h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

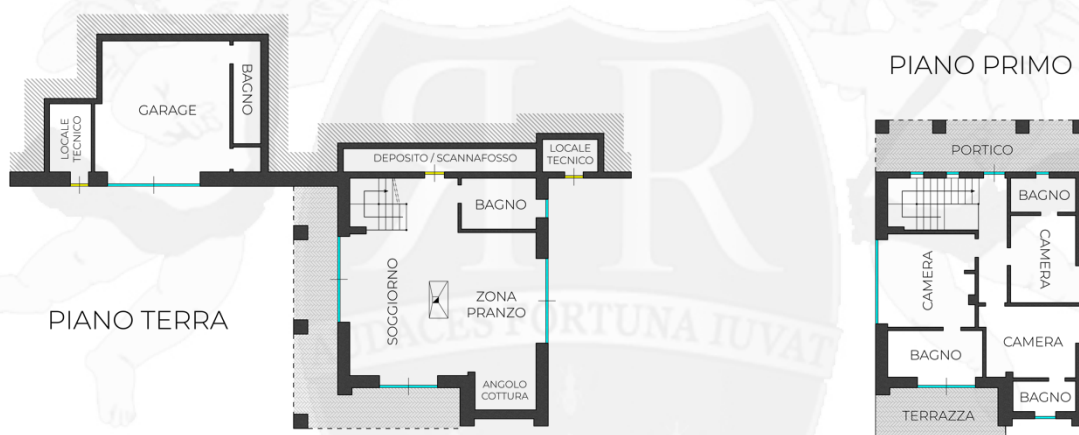
Firenze A. Vespucci (53km; 45'), Pisa G. Galilei (114km; 1h 20'), Perugia S. Francesco (131km; 1h 40'), Grosseto C. Baccarini (135km; 2h), Bologna G. Marconi (135km; 1h 30'), Roma Ciampino (258km; 2h 40'), Roma Fiumicino (272km; 2h 45')

VILLA MODERNA REGGELLO

In posizione dominante sulle colline che circondano **Firenze**, immersa in un contesto esclusivo e riservato circondato dal verde, questa elegante **villa indipendente** rappresenta una perfetta sintesi tra **design contemporaneo**, comfort e natura. La proprietà, finemente ristrutturata con materiali di altissimo pregio, gode di **assoluta privacy** e di una **vista aperta e mozzafiato sulla vallata**, offrendo un'atmosfera di quiete e raffinata eleganza a pochi minuti dalla città.

La **villa** (181 m²) si sviluppa su due livelli. Gli ambienti interni, luminosi e perfettamente distribuiti, sono stati progettati con particolare attenzione alla qualità dei materiali e alla continuità estetica degli spazi. Al piano terra si apre un ampio soggiorno dominato da un suggestivo camino bifacciale in resina, elemento scenografico che separa armoniosamente la zona soggiorno dalla moderna cucina, sviluppata su due pareti e caratterizzata da linee essenziali e contemporanee. Sullo stesso livello trovano spazio un bagno, un locale tecnico e un comodo loggiato coperto ideale per pranzi e momenti conviviali all'aperto.

Una scala in resina conduce al primo piano, dove si sviluppa la zona notte composta da tre camere e tre bagni. Gli ambienti, impreziositi da soffitti con travi in legno a vista, trasmettono calore e accoglienza. Completa il piano una splendida terrazza panoramica dalla quale lo sguardo si apre sul paesaggio circostante, regalando scorci di rara bellezza.



A completare la proprietà troviamo un ampio **garage** (58 m²) con lavanderia, facilmente convertibile in una piccola dependance con bagno.

STATO E FINITURE

La recente ristrutturazione ha valorizzato l'immobile attraverso l'utilizzo di materiali naturali e durevoli come pietra e acciaio *corten*, combinati con elementi moderni quali pavimentazioni in gres porcellanato, scala e camino in resina.

La villa è inoltre dotata di **impianto fotovoltaico (4,86 kW)** per la produzione di energia elettrica, **pannelli solari (3,0 kW)** per l'acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caldaia a pellet, soluzioni che garantiscono efficienza energetica e sostenibilità.

ESTERNI

All'esterno la proprietà è circondata da un magnifico **parco privato di circa 6.700 m²** completamente recintato, arricchito da una scenografica **piscina a sfioro 12 x 6 m** con area idromassaggio e zona solarium. L'intera area è protetta da **sistemi di allarme e videosorveglianza** di ultima generazione, garantendo massima sicurezza e riservatezza.

Fuori dalla recinzione si trovano alcune particelle di terreno boschivo per circa 5.000 m².







ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE

RR
FONDATARE
1875

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE

RR
FONDATARE
1875

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE













ROMOLINI[®] CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI[®] CHRISTIE'S
IMMOBILIARE 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