



ROMOLINI
IMMOBILIARE

Rif. 3021 – **VILLA DEI PAVONI**

www.romolini.com/it/3021

CASALE CON CENTRO BENESSERE E BIOLAGO IN VENDITA NELLE MARCHE, A UN'ORA DAL MARE

Jesi – Ancona – Marche



Superficie
1.027 m²

Camere
11

Bagni
13

Terreno totale
3,2 ha

Piscina
6 x 3 m

Questa straordinaria proprietà, in vendita nelle Marche nei pressi di Staffolo e Jesi, si compone di una villa padronale circondata da un bellissimo parco alberato con biolago e anfiteatro naturale, attiva fino a qualche anno fa come attività ricettiva. La proprietà è raggiungibile attraverso una suggestiva strada bianca, mentre l'area edificabile beneficia anche di un accesso diretto dalla strada provinciale, che conduce a un ampio piazzale adibito a parcheggio, ideale per accogliere numerosi veicoli.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3021 – VILLA DEI PAVONI

TIPOLOGIA: villa rustica con biolago

CONDIZIONE: abitabile

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 1.027 metri quadrati

VANI: 25

CAMERE: 11

BAGNI: 13

ANNESI: centro benessere, rimesse

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, affreschi, giardino alberato, piscina, biolago, centro benessere, area edificabile di 6.000 m²

ESTERNI: 3,2 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 6 × 3 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: sorgente naturale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Staffolo (3km; 5'), Cingoli (6km; 10'), Jesi (16km; 20'), Chiaravalle (31km; 30'), Ancona (42km; 40'), Corinaldo (42km; 50'), Fabriano (49km; 40'), Senigallia (50km; 40'), Matelica (53km; 45'), Sirolo (58km; 50'), Fano (72km; 50'), Civitanova Marche (80km; 1h), Urbino (112km; 1h 25')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Ancona R. Sanzio (28km; 20'), Perugia San Francesco (100km; 1h 15'), Rimini F. Fellini (111km; 1h 15'), Forlì L. Ridolfi (167km; 1h 45'), Bologna G. Marconi (232km; 2h 20')

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – **Mail:** info@romolini.com



ROMOLINI
IMMOBILIARE

VILLA DEI PAVONI

Questa straordinaria proprietà, in vendita nelle **Marche** nei pressi di **Staffolo** e **Jesi**, si compone di una **villa padronale** circondata da un bellissimo parco alberato con **biolago** e anfiteatro naturale, attiva fino a qualche anno fa come **attività ricettiva**. La proprietà è raggiungibile attraverso una suggestiva strada bianca, mentre l'area edificabile beneficia anche di un accesso diretto dalla strada provinciale, che conduce a un ampio piazzale adibito a parcheggio, ideale per accogliere numerosi veicoli.

L'intera proprietà è attraversata da circa **1,8 chilometri di strade e percorsi interni** perfettamente integrati nel contesto paesaggistico, tra cui un tracciato panoramico che ne percorre il perimetro completo, offrendo un'esperienza unica a contatto con una natura di rara qualità, dove il parco e il sistema paesaggistico rappresentano uno degli elementi distintivi della tenuta.

Il contesto paesaggistico è di rara suggestione: verso nord la vista si apre fino al mare, in direzione di Marina di Montemarciano; verso sud si distingue il borgo di Staffolo; a ovest si estende l'area dei Castelli di Jesi, con località come San Paolo, Castebellino, Monte Roberto e Maiolati; a nord-est si riconoscono i caratteristici calanchi delle colline marchigiane; mentre a circa 6 km si trova Cingoli, comune delle Marche in provincia di Macerata, noto come il "Balcone delle Marche" per i suoi panorami mozzafiato.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (850 m²) risale al **XVIII secolo**, interamente realizzata in pietra. Gli interni si distinguono per un equilibrio armonioso tra sobrietà architettonica ed eleganza. L'ingresso si apre su un'ampia zona giorno composta da saloni comunicanti, che instaurano un continuo dialogo con l'esterno grazie alle grandi aperture verso il parco, vero cuore della proprietà e elemento centrale dell'esperienza abitativa.

La zona notte si sviluppa tra primo e secondo piano e comprende complessivamente undici camere, tutte dotate di bagno privato e comfort moderni, inclusa l'aria condizionata. È inoltre presente una camera al piano terra progettata per garantire l'accessibilità.

Di fronte alla villa si trova un raffinato **centro benessere** (68 m²) realizzato in stile pompeiano ispirato alle antiche terme romane: ambienti in pietra, affreschi, decorazioni e giochi d'acqua contribuiscono a creare un'atmosfera suggestiva e rilassante, offrendo un'esperienza di benessere esclusiva. Questa area si inserisce in perfetta continuità con il parco e potrebbe essere ulteriormente valorizzata con l'aggiunta di bagno turco, grotta del sale e sauna.

Completano la proprietà **vari annessi** (109 m²), una veranda ed un gazebo finestrato adiacente alla villa, uno spazio particolarmente adatto all'organizzazione di eventi e perfettamente integrato nel contesto naturale circostante.

ESTERNI

Il **parco di 3,2 ettari** rappresenta uno degli elementi più rilevanti e identitari della proprietà. Si tratta di un'area di straordinaria ricchezza botanica e paesaggistica, con circa **600 piante** di alto valore ornamentale e ambientale: olmi, tigli, pini domestici e mediterranei, pini d'Austria, aceri, cipressi, lecci, salici, alberi di Giuda, cedri del Libano e dell'Amazzonia, oltre a boschetti di ciliegi, pioppi, ulivi, fichi e ginestre. L'insieme crea un ecosistema maturo, armonico e di grande impatto scenografico, che costituisce il vero valore esperienziale della tenuta.

Elemento centrale del parco è il magnifico **biolago balneabile**, una piscina naturale di circa 700 m², lunga circa 50 m e larga circa 20 m, con una profondità media di circa 1,50 m. Il lago è dotato



ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE

di cinque skimmer e di un sistema doppio di filtrazione e ricircolo dell'acqua. Le pareti in pietra, realizzate secondo lo stile *opus incertum*, insieme alla presenza di ninfee, iris e vegetazione acquatica, garantiscono un perfetto equilibrio tra estetica e fitodepurazione naturale.

Il lago è completamente illuminato internamente e nelle ore serali si trasforma in un elemento scenografico di grande impatto, creando un'atmosfera particolarmente suggestiva e quasi teatrale, che valorizza ulteriormente l'intero parco.

La proprietà offre inoltre numerosi spazi dedicati al relax e alla convivialità, tra cui area idromassaggio, solarium, zone lounge immerse nel verde, una suggestiva arena a gradoni e spazi attrezzati per eventi, tutti perfettamente integrati nel parco e nel sistema paesaggistico generale.



All'interno del parco esiste la possibilità di realizzare un percorso golfistico con sei buche da pitch & putt, già predisposte su terrazzamenti pianeggianti dotati di impianto di irrigazione. In alternativa, l'ampia area edificabile di circa 6.000 m² consente lo sviluppo di un progetto ricettivo innovativo, con la realizzazione di circa 100 unità da 60 m², configurando un potenziale villaggio turistico o glamping di alto livello perfettamente integrato nel paesaggio.

Completa la proprietà un **anfiteatro naturale in pietra** con una capienza di circa 300 persone, elemento unico che rafforza ulteriormente la vocazione del parco a eventi, spettacoli e attività culturali all'aperto.



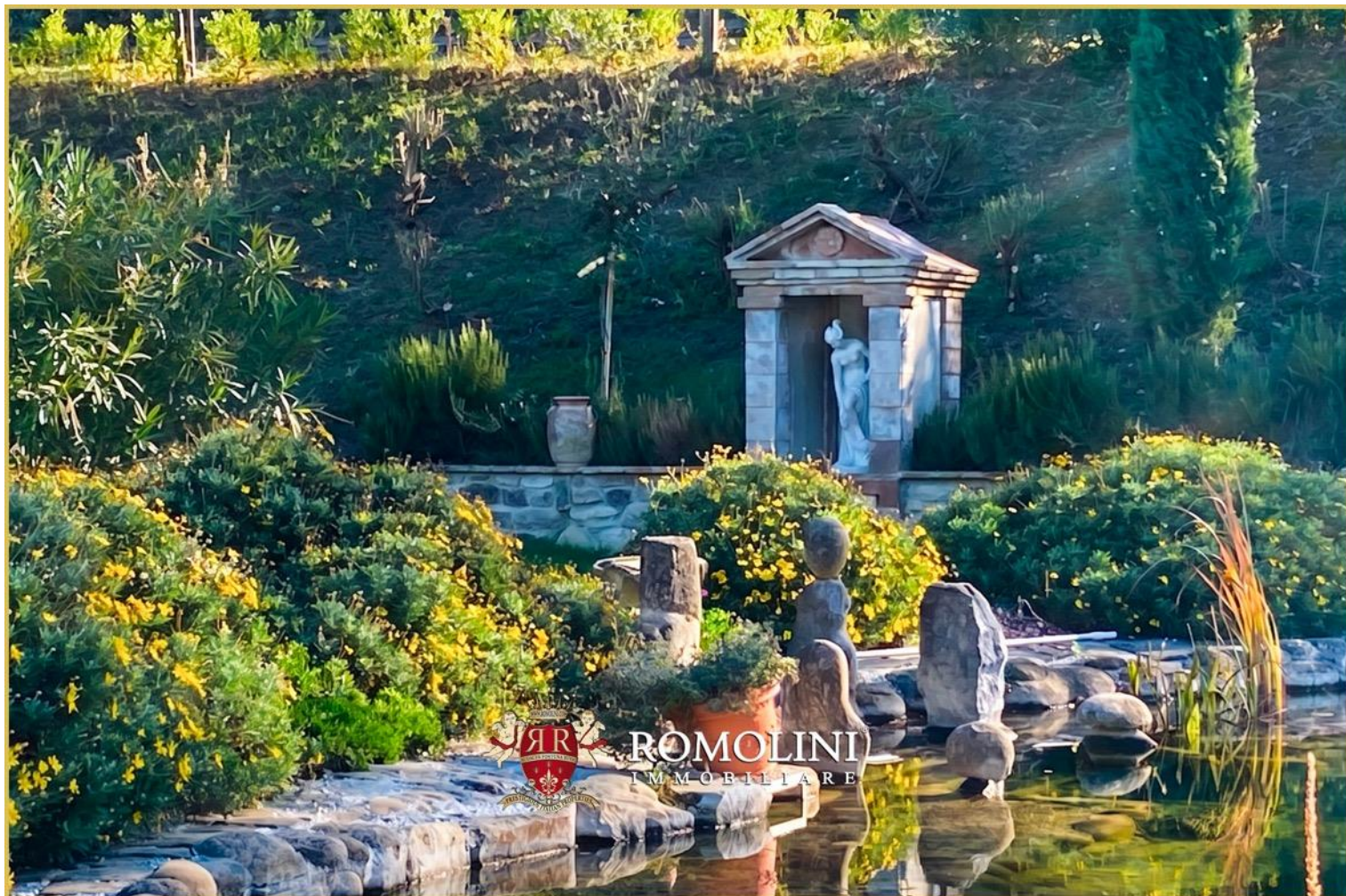


ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE



ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE























ROMOLINI
I M M O B I L I A R E

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), Tuscany, Italy

www.romolini.com

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com