



TENUTA DI PREGIO CON PARCO E LAGO PRIVATO IN VENDITA IN ABRUZZO, 30' DAL MARE

Teramo – Teramo – Abruzzo



Superficie
1.790 m²

Camere
13+

Bagni
16+

Terreno totale
5,5 ha

Situata tra le dolci colline teramane, nel nord Abruzzo, questa straordinaria proprietà rappresenta una rara opportunità di acquisire una residenza storica unica, caratterizzata da privacy, fascino e grande potenziale. La tenuta comprende una villa del XVIII secolo, inserita all'interno di un piccolo borgo privato acquistato interamente dagli antenati dell'attuale proprietà, insieme a diversi ettari di terreno agricolo circostante. L'accesso avviene tramite una strada privata che conduce a un contesto di assoluta quiete e riservatezza: da un lato un ampio giardino all'italiana, dall'altro la campagna incontaminata abruzzese. Il silenzio e la tranquillità assoluta definiscono l'atmosfera della proprietà.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3043 – VILLA DEGLI ABRUZZI

TIPOLOGIA: villa signorile

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: aperta e soleggiata

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 1.790 metri quadrati

VANI: 37

CAMERE: 13+

BAGNI: 16+

ANNESSI: capannone, locali di servizio

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni a vista, pavimenti in cotto, camini originali, graniglia e parquet, soffitti affrescati, soffitti a volta, cappella gentilizia, garage, rimessa agricola, giardino all'italiana, terrazza panoramica, lago per irrigazione

ESTERNI: 5,5 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (20 kW)

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 326,73 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori + termoconvettori

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (4km; 5'), Teramo (6km; 10'), Giulianova (29km; 30'), Roseto degli Abruzzi (31km; 35'), Ascoli Piceno (43km; 50'), San Benedetto del Tronto (54km; 45'), L'Aquila (61km; 50'), Chieti (76km; 1h), Pescara (78km; 55'), Ortona (96km; 1h 5')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Pescara P. Liberi (66km; 55'), Ancona R. Sanzio (145km; 1h 30'), Roma Ciampino (179km; 1h 55'), Roma Fiumicino (204km; 2h 10'), Perugia San Francesco (220km; 2h 20')



ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE

VILLA DEGLI ABRUZZI

Situata tra le dolci **colline teramane**, nel nord **Abruzzo**, questa straordinaria proprietà rappresenta una rara opportunità di acquisire una **residenza storica** unica, caratterizzata da privacy, fascino e grande potenziale.

La tenuta comprende una **villa del XVIII secolo**, inserita all'interno di un piccolo borgo privato acquistato interamente dagli antenati dell'attuale proprietà, insieme a diversi ettari di terreno agricolo circostante. L'accesso avviene tramite una **strada privata** che conduce a un contesto di assoluta quiete e riservatezza: da un lato un ampio giardino all'italiana, dall'altro la campagna incontaminata abruzzese. Il silenzio e la tranquillità assoluta definiscono l'atmosfera della proprietà.

Questa proprietà rappresenta un'opportunità eccezionale per un acquirente internazionale alla ricerca di una residenza di prestigio, di un progetto di hospitality di charme o di un rifugio esclusivo immerso nella storia e nella natura.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

La **villa principale** (1.125 m², 11 camere e 15 bagni), distribuita su quattro livelli, è stata completamente restaurata nel pieno rispetto dello stile originario. Gli interni sono arricchiti da affreschi su volte e pareti, che preservano l'autenticità e l'eleganza senza tempo della dimora. Al piano terra si trova anche una cappella privata, ideale per celebrazioni religiose e/o momenti di raccoglimento. L'ultimo piano dell'edificio è invece attualmente allo stato di grezzo e offre grandi potenzialità di sviluppo e personalizzazione, inclusa la possibilità di creare un centro benessere.

Uno dei punti di maggiore fascino è l'ampio terrazzo panoramico, con vista aperta sul verde delle colline, sulle montagne innevate e fino al blu del mare Adriatico. Nei mesi invernali, il grande camino storico della famiglia diventa il cuore caldo della residenza.

La conformazione dell'edificio si presta anche alla **creazione di più unità abitative indipendenti**, ideali se l'idea fosse quella di avviare un'attività ricettiva.

In un'ala separata dell'edificio, con accesso indipendente, è stato ricavato un **appartamento per i custodi** (49 m², 2 camere e 1 bagno) composto di soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno.

La villa è corredata da un bellissimo **parco di 8.500 m²** caratterizzato da giardino all'italiana, angoli ombreggiati e numerose zone relax, con spazio sufficiente per la realizzazione di una piscina privata.

Completano la proprietà un grande **capannone** (393 m²) attualmente usato come riparo per mezzi aziendali, attrezzi (e auto al bisogno) e una serie di **locali di servizio** (223 m²) che includono magazzini, officine e deposito per i prodotti agricoli. Sul tetto del capannone è stato installato un **impianto fotovoltaico da 20 kW** che sopperisce a gran parte delle esigenze della proprietà.

Sul lato occidentale, la proprietà dispone di circa **4,6 ettari di terreno agricolo**, coperti in gran parte da alberi ma potenzialmente utilizzabili per l'impianto di colture tipiche della zona. A questo si aggiunge un **lago privato** che assicura approvvigionamento idrico per l'irrigazione anche nelle stagioni più calde.





























 **ROMOLINI**
IMMOBILIARE

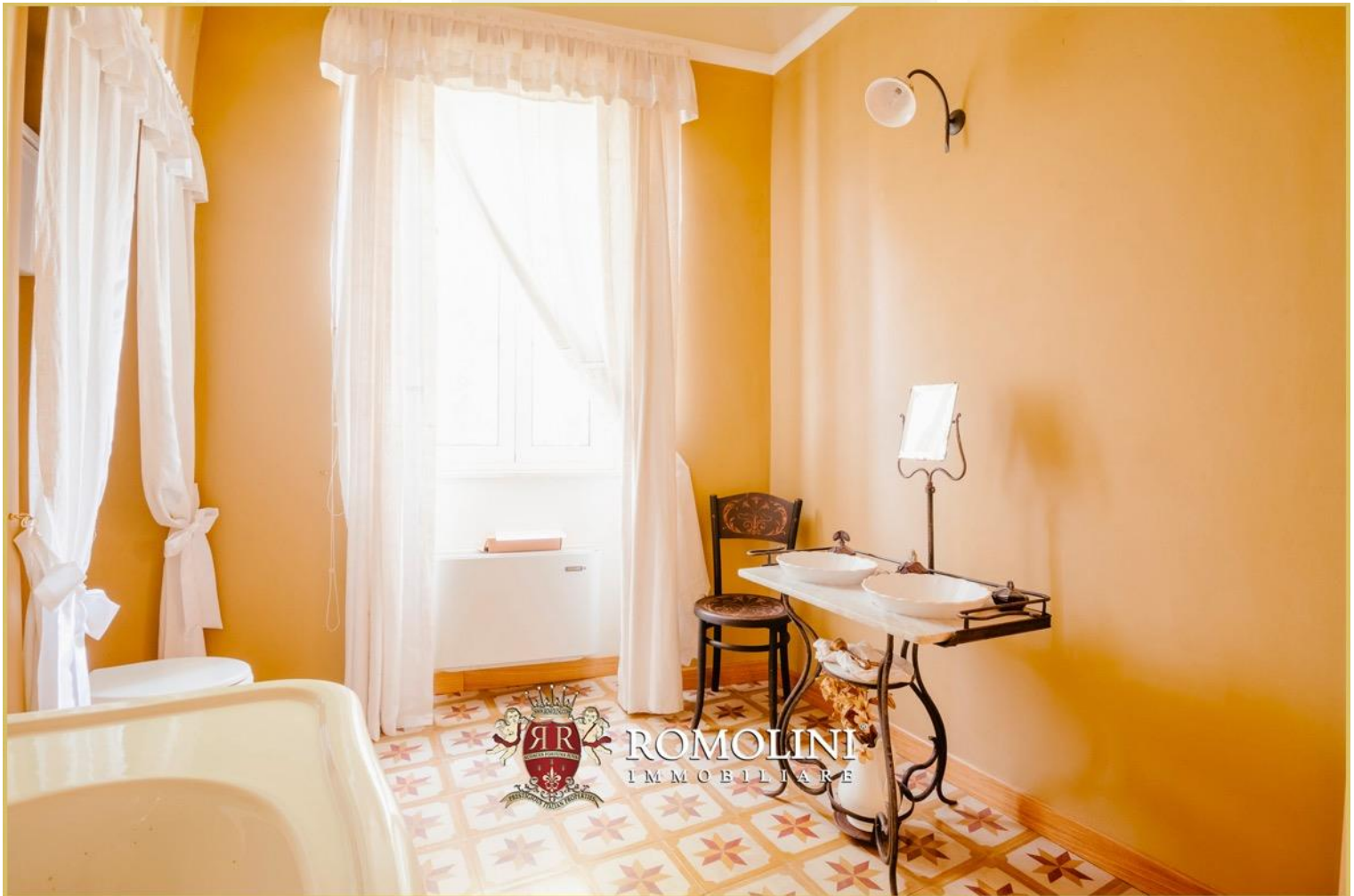


 **ROMOLINI**
IMMOBILIARE



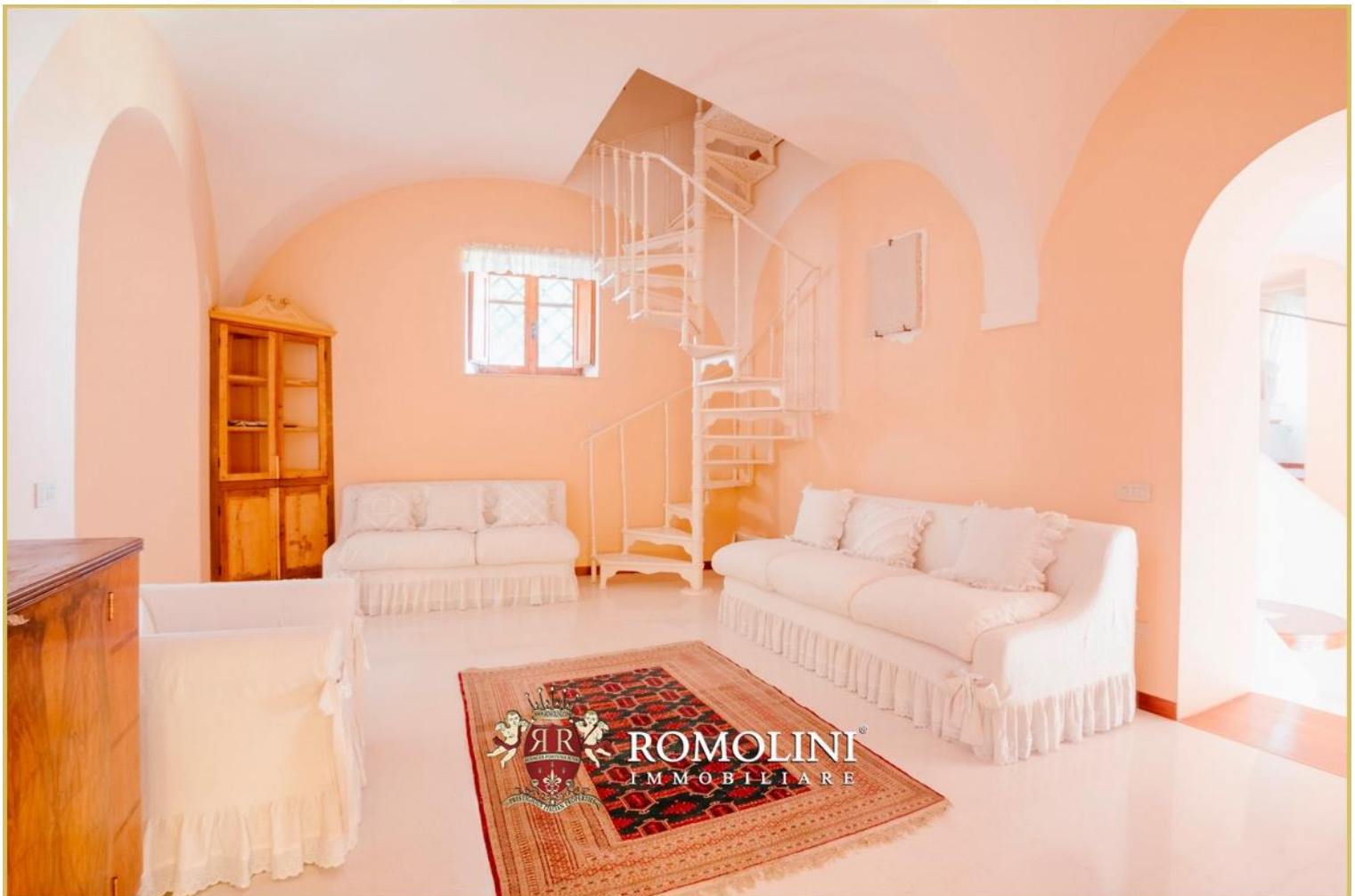








ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE



ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE



ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE



ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE







ROMOLINI
IMMOBILIARE

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