

Rif. 3045 – **VILLA SANTA CATERINA**

www.romolini.com/it/3045

PROGETTO PER VILLA DI LUSSO NEL CENTRO STORICO DI SANSEPOLCRO, TOSCANA

Sansepolcro – Arezzo – Toscana



Superficie
Fino a 938 m²

Camere
Fino a 8

Bagni
Fino a 7

Giardino
Fino a 454 m²

Nel centro storico di Sansepolcro, lungo il tracciato delle mura cittadine, ex officina dismessa in vendita con progetto per la realizzazione di un'abitazione di lusso. I tre progetti proposti nel corso degli anni, tutti attuabili, prevedono la costruzione di un edificio perfettamente integrato con il centro storico: una struttura moderna e funzionale ma ricoperta da giardini pensili che non vadano a disturbare il contesto dove l'edificio andrà a trovarsi.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3045 – VILLA SANTA CATERINA

TIPOLOGIA: progetto per villa di pregio

CONDIZIONE: da costruire

POSIZIONE: centro storico

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: fino a 938 metri quadrati

VANI: fino a 20

CAMERE: fino a 8

BAGNI: fino a 7

ANNESSI: dependance, garage

CARATTERISTICHE: ex officina da demolire, progetto per abitazione di lusso con giardini pensili, possibilità di costruire una piscina, giardino, edificio moderno in bioarchitettura, locale seminterrato con soffitti a volta

ESTERNI: fino a 454 metri quadrati

GIARDINO: da creare

PISCINA: possibile

ELETTRICITÀ: da collegare

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: da collegare

ADSL: possibile

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: da installare

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (100m; 2'), Anghiari (10km; 10'), Arezzo (38km; 40'), Cortona (52km; 1h), Gubbio (67km; 55'), Perugia (72km; 50'), Assisi (82km; 1h), Montepulciano (88km; 1h 20'), Spello (89km; 1h 5'), Pienza (95km; 1h 20'), Siena (100km; 1h 40'), Todi (110km; 1h 10'), Firenze (111km; 1h 25'), Orvieto (145km; 1h 40'), San Gimignano (153km; 1h 50'), Roma (240km; 2h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (69km; 50'), Firenze A. Vespucci (132km; 1h 40'), Bologna G. Marconi (178km; 2h), Pisa G. Galilei (192km; 2h 20'), Roma Ciampino (252km; 2h 50'), Roma Fiumicino (266km; 2h 50')

VILLA SANTA CATERINA

Nel **centro storico di Sansepolcro**, lungo il tracciato delle mura cittadine, **ex officina** dismessa in vendita con **progetto per la realizzazione di un'abitazione di lusso**. I tre progetti proposti nel corso degli anni, tutti attuabili, prevedono la costruzione di un **edificio perfettamente integrato con il centro storico**: una struttura moderna e funzionale ma ricoperta da giardini pensili che non vadano a disturbare il contesto dove l'edificio andrà a trovarsi.

I servizi sono tutti disponibili nelle vicinanze e facilmente raggiungibili a piedi (meno di 5' da un supermercato e dai negozi del centro storico). Sansepolcro ospita vari istituti scolastici che vanno dall'asilo alle scuole superiori e non mancano servizi quali banche, uffici postali, farmacie. L'ospedale, posto appena fuori dal paese, è raggiungibile in meno di 5' di auto.

PROGETTO N°1

Il primo progetto prevede una **casa singola** (665 m², 3 camere e 6 bagni) di grandi dimensioni, caratterizzata da tetti a giardino che la rendono quasi invisibile dall'alto.

- **Seminterrato**: ampio garage con quattro posti auto, palestra, taverna/sala relax, locale tecnico e bagno di servizio;
- **Piano terra**: ampio soggiorno, sala da pranzo con cucina a vista, due camere con bagno en-suite, lavanderia, bagno di servizio, locale accessorio utilizzabile come deposito o laboratorio;
- **Piano primo**: soggiorno, studio, bagno di servizio e camera con bagno en-suite.

La casa è corredata da un **giardino privato di 454 m²**, perfetto per rilassarsi all'aria aperta ma anche per passare piacevoli momenti in compagnia.

Allo stesso tempo il progetto prevede una piccola **dependance** (76 m², 2 camere e 2 bagni) su due piani costituita da soggiorno/sala da pranzo con cucina, due camere e due bagni. L'edificio è dotato di uno **spazio esterno esclusivo di 50 m²**.

PROGETTO N°2

Il secondo progetto prevede una **casa singola** (392 m², 5 camere e 5 bagni), più piccola come dimensione, caratterizzata da tetti a giardino inclinati e praticamente invisibile.

- **Piano terra**: soggiorno/sala da pranzo, cucina, camera con bagno en-suite, camera, due bagni, lavanderia, palestra, piscina coperta, locale tecnico e garage;
- **Piano primo**: soggiorno/studio, camera con bagno en-suite e due camere con bagno condiviso.

La casa è corredata da uno **spazio esterno esclusivo di 437 m²** che include un piazzale pavimentato all'ingresso e un ampio giardino in cui rilassarsi. La forma a ferro di cavallo dell'edificio va a creare una specie di cortile tra i due bracci dell'edificio e qui si potrebbe realizzare una **bellissima piscina**.

Allo stesso tempo il progetto prevede una piccola **dependance** (76 m², 2 camere e 2 bagni) su due piani costituita da soggiorno/sala da pranzo con cucina, due camere e due bagni. L'edificio è dotato di uno **spazio esterno esclusivo di 50 m²**.

PROGETTO N°3

Il terzo progetto prevede infine una **villa bifamiliare** (572 m², 8 camere e 4 bagni), con due abitazioni su due piani:

- **Casa A** (198 m²): soggiorno/sala da pranzo, cucina abitabile, tre camere e due bagni;
- **Casa B** (214 m²): soggiorno/sala da pranzo, cucina abitabile, cinque camere e due bagni.

© 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

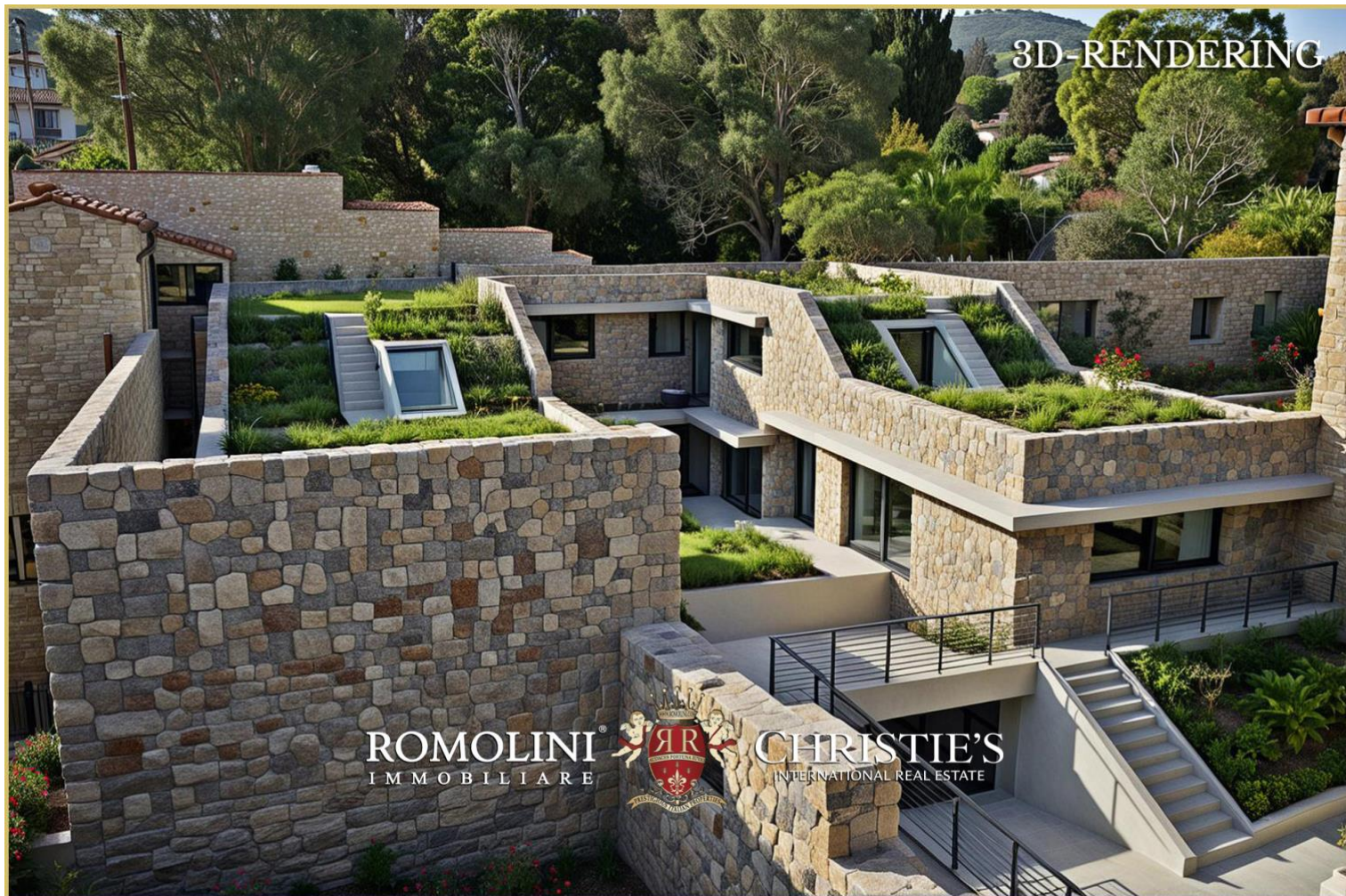
Al piano seminterrato della struttura si trova un ampio **garage** (160 m²) costituito da tre locali: lo spazio centrale è condiviso dalle due abitazioni, mentre le due ali (rispettivamente 46 m² e 53 m²) sono di pertinenza esclusiva della due abitazioni e dispongono di scala per accedere direttamente alla casa. All'esterno un **garage aggiuntivo** (105 m²) può essere destinato a una delle due case a seconda delle esigenze.

Entrambe le abitazioni dispongono di un **piccolo giardino privato** (circa 39 m² ciascuno) posto al centro del "ferro di cavallo" costituito dall'edificio. La casa B è corredata poi da un **giardino esclusivo** (163 m²) posto sul fronte orientale. Infine, le due abitazioni condividono uno **spazio verde di 275 m²**.

Sul retro della proprietà è anche previsto un **annesso** (101 m²) inteso attualmente come immobile commerciale ma facilmente utilizzabile come dependance











3D-RENDERING

ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S[®]
INTERNATIONAL REAL ESTATE

3D-RENDERING

ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S[®]
INTERNATIONAL REAL ESTATE







3D-RENDERING



3D-RENDERING



3D-RENDERING



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

3D-RENDERING



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

3D-RENDERING

ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

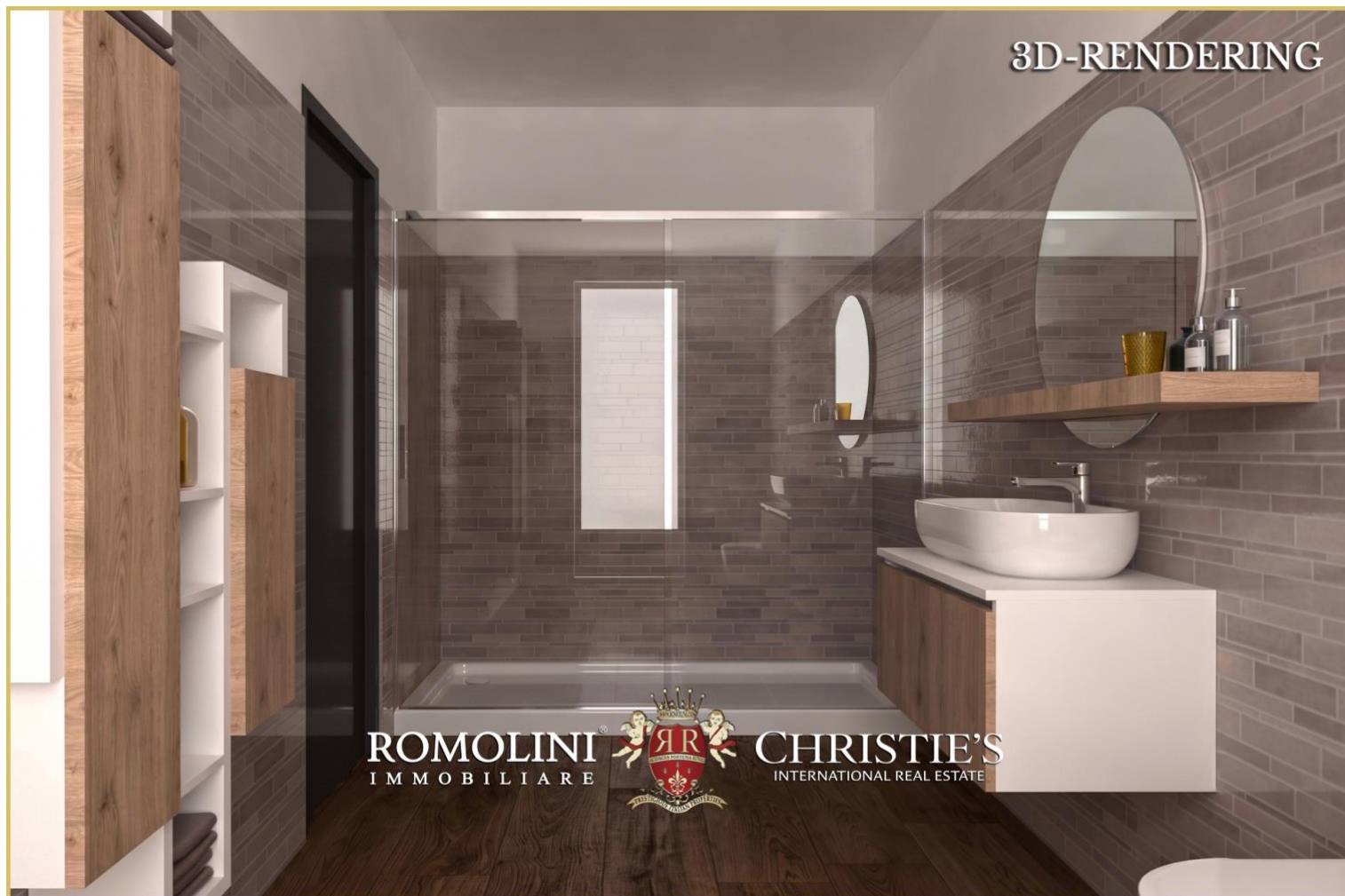
3D-RENDERING

ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



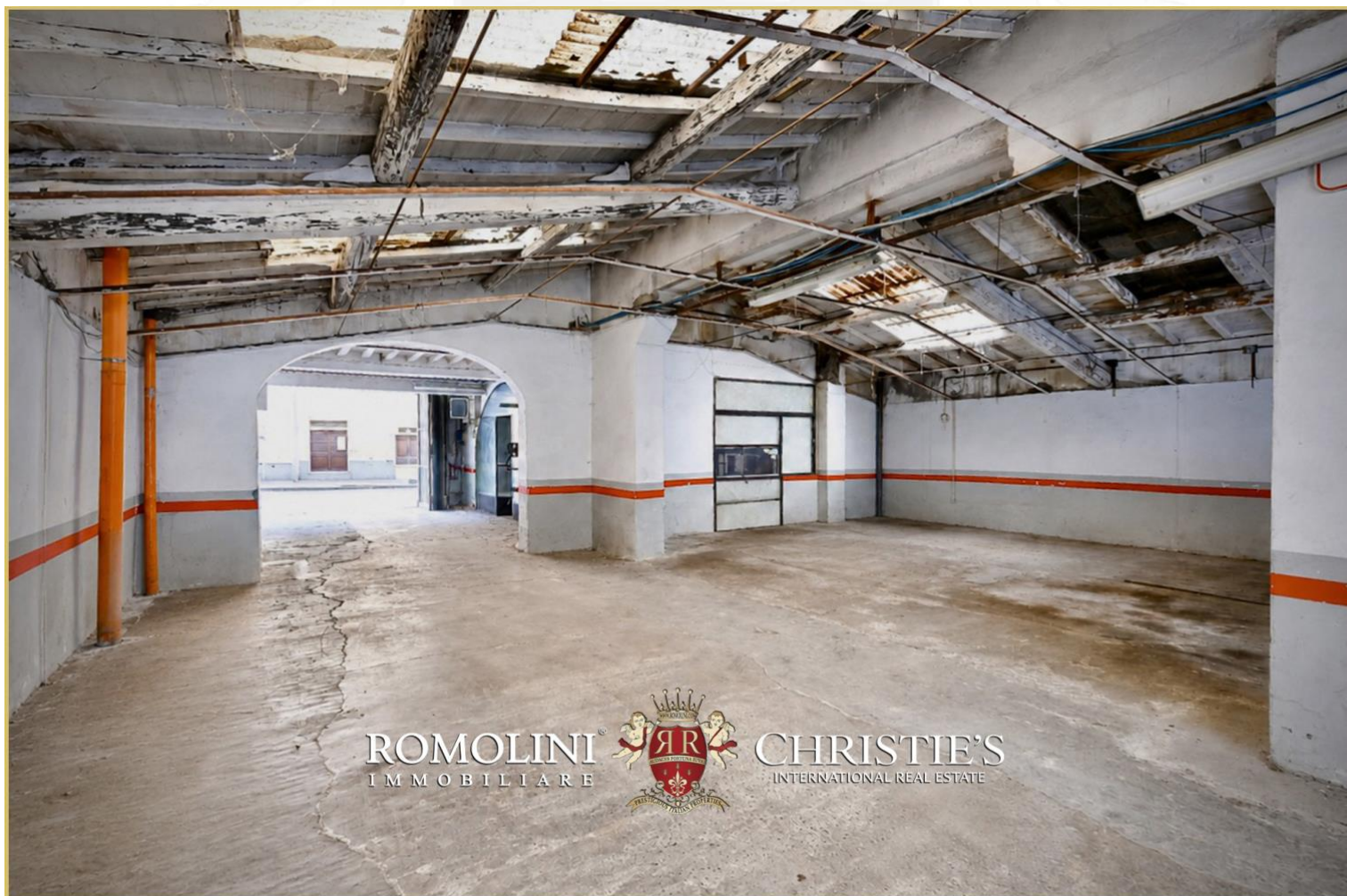


















ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO
CANALE YOUTUBEL

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