VILLA DI LUSSO IN VENDITA CON PISCINA E VISTA SUL CENTRO STORICO DI AREZZO IN VENDITA

Arezzo – Arezzo – Toscana



Superficie	Camere	Bagni
371 m²	5	5 (fino a 6)

Terreno totale	Piscina
2,8 ha	20 × 10 m

Sopra Arezzo, alla fine di un viale fiancheggiato da cipressi che attraversa gli uliveti, Villa Anastasio si affaccia sullo skyline medievale della città e sulle colline circostanti. La casa è stata ricavata dall'unione di due edifici che un tempo costituivano la limonaia di una vicina villa aristocratica. Oggi è una dimora completamente restaurata, situata nel cuore di un parco privato di 2,8 ha interamente recintato. A testimonianza della sua origine, sulle terrazze anteriori si trovano ancora alberi di limone in vasi di terracotta. All'interno, la casa coniuga il suo carattere storico toscano con finiture di pregio e moderne tecnologie domotiche.

© 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

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3114 – VILLA ANASTASIO
TIPOLOGIA: ex-limonaia
CONDIZIONE: ristrutturata, finiture di pregio
POSIZIONE: collinare, panoramica con vista su Arezzo
ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 371 metri quadrati
VANI: 19
CAMERE: 5
BAGNI: 5 (fino a 6)
ANNESSI: garage, spogliatoio

CARATTERISTICHE: caminetti in pietra decorati, carta da parati decorata, pavimenti in parquet, pavimenti in cotto, portefinestre in metallo e vetro, zona benessere, impianto domotico, pannelli solari, giardino, impianto d'irrigazione automatico, piscina, piante di ulivo, piante di limone, garage

TERRENO: 2,8 ettari
OLIVETO: 160 piante
GIARDINO: si, ben curato
PISCINA: 20 × 10 m (acqua salata)

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico
ACQUA: rete idrica privata con servitù di pozzo
TELEFONO: già collegato
ADSL: sì via *Starlink* (400 Mbps)
GAS: no, tutto elettrico (pannelli solari + pompa di calore)
RISCALDAMENTO: a pavimento + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 5'), Arezzo (3 km; 10'), Civitella in Val di Chiana (20 km; 25'), Castiglion Fibocchi (20 km; 25'), Capolona (22 km; 25'), Subbiano (25 km; 30'), Cortona (35 km; 40'), Castiglion Fiorentino (35 km; 40'), Monte San Savino (35 km; 40'), San Giovanni Valdarno (45 km; 45'), Sansepolcro (45 km; 50'), Anghiari (45 km; 50'), Montevarchi (50 km; 50'), Città di Castello (55 km; 1h), Poppi (55 km; 1h), Bibbiena (55 km; 1h), Chiusi della Verna (65 km; 1h 10'), Pienza (70 km; 1h 20'), Montepulciano (65 km; 1h 15'), Siena (95 km; 1h 30'), Perugia (100 km; 1h 30'), Firenze (80 km; 1h 20'), Gubbio (115 km; 1h 45'), Assisi (125 km; 1h 50'), Orvieto (135 km; 1h 55'), Spoleto (150 km; 2h), Bologna (175 km; 2h 15'), Roma (225 km; 2h 40')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (85 km; 1h 20'), Perugia San Francesco (105 km; 1h 30'), Bologna G. Marconi (170 km; 2h), Pisa G. Galilei (160 km; 2h 10'), Roma Ciampino (230 km; 2h 40'), Roma Fiumicino (255 km; 2h 55')

© 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

VILLA ANASTASIO

Sopra **Arezzo**, alla fine di un viale fiancheggiato da cipressi che attraversa gli uliveti, **Villa Anastasio** si affaccia sullo skyline medievale della città e sulle colline circostanti. La casa è stata ricavata dall'unione di due edifici che un tempo costituivano la limonaia di una vicina villa aristocratica. Oggi è una dimora completamente restaurata, situata nel cuore di un **parco privato di 2,8 ha** interamente recintato. A testimonianza della sua origine, sulle terrazze anteriori si trovano ancora alberi di limone in vasi di terracotta. All'interno, la casa coniuga il suo carattere storico toscano con finiture di pregio e moderne tecnologie domotiche.

La proprietà si trova a metà strada tra **Firenze** e **Siena**, entrambe raggiungibili in appena un'ora di auto. Cortona dista circa 30 minuti. I servizi quotidiani si trovano a 2 km dal cancello. Il **centro storico di Arezzo**, con le sue piazze, le chiese e la famosa fiera mensile dell'antiquariato, è a 10 minuti di auto. Lo svincolo dell'**autostrada A1** dista 9 km e offre collegamenti rapidi con Roma, Bologna, Milano e la costa toscana.

LA VILLA

Il piano terra presenta tre ampie stanze in fila, tutte affacciate attraverso alte portefinestre in metallo e vetro sulla terrazza e sul panorama: un salone di rappresentanza e una biblioteca con camino in pietra decorato e carta da parati panoramica, una sala da pranzo formale e una cucina *Gaggenau* con elettrodomestici da incasso, rubinetto *Quooker* e una griglia Braai sudafricana XL. Dietro la cucina si trovano una lavanderia, una dispensa e un ufficio privato.

Una scala a chiocciola conduce dall'ufficio a una camera per gli ospiti con bagno privato. Una seconda scala, che parte dall'**area benessere** con sauna *Sunlighten* e bagno, conduce a un'altra suite per gli ospiti. Queste ali separate garantiscono agli ospiti e alla famiglia massima privacy.

Una terza scala, che parte dal salone di ricevimento, conduce alla zona notte principale. Questa comprende una suite padronale con bagno privato e cabina armadio, oltre a due ulteriori camere che condividono un bagno.
In tutta la casa si trovano pavimenti in cotto e parquet, carte da parati decorative scelte a mano e ampie finestre che incorniciano il paesaggio toscano. L'illuminazione, il riscaldamento, la sicurezza e gli elettrodomestici da cucina sono tutti controllabili a distanza tramite Wi-Fi.

VITA ALL'APERTO

Proprio ai piedi della villa si trova la **piscina 20 × 10 m ad acqua salata**. La vasca è dotata di un sistema automatico di controllo della qualità dell'acqua e si affaccia direttamente sul centro storico di Arezzo. È circondata da un'ampia terrazza soleggiata in cotto con tre gazebo ombreggianti, un ambiente ideale per pranzi estivi, feste ed eventi. Accanto alla piscina si trova una **cucina estiva *Fogher*** dotata di frigorifero, piano cottura in vetroceramica e ampia griglia, oltre a uno spogliatoio con bagno privato. Sotto la terrazza della piscina, un ampio portico si estende su due lati e offre ulteriore spazio ombreggiato per cenare d'estate.

Di fronte alla villa, un **cortile in ghiaia** con un gazebo in ferro offre posto a tavola per dodici persone, con vista sulla valle.
Il parco comprende circa **160 ulivi**, alberi di limoni e aranci, aiuole rialzate e un viale d'accesso fiancheggiato da cipressi. Il viale conduce a un'area parcheggio pavimentata per cinque auto sul retro della villa, mentre un **garage privato** (60 m²) offre spazio coperto per altre auto.
Il giardino è dotato di un **impianto di irrigazione totalmente automatico** controllabile con Wi-Fi.

© 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
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
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
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®
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
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

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITA IL NOSTRO
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

www.romolini.com

www.vineyardswineries.com

(+39) 0575 788 948

info@romolini.com