



## Villa / Residenza - Toscana

### Descrizione

La Villa, nell'area del Chianti Aretino, si trova in posizione strategica dell'Italia centrale, costituendo un'ottima base per turisti che vogliono effettuare escursioni giornaliere. L'intera vallata è sottoposta a stringenti vincoli paesaggistici che impediscono nuove costruzioni a danno del maestoso paesaggio toscano, il quale rimarrà incontaminato senza essere soggetto ad ulteriore attività edilizia. Inoltre, il recupero delle proprietà in oggetto è stato portato avanti nel pieno rispetto delle severe norme estetiche e funzionali delle autorità preposte alla tutela degli edifici di interesse storico e paesaggistico, dal momento che l'intera struttura risale al XVII secolo. Si trova a solo 5 minuti dal centro storico di Arezzo ed è pertanto una giusta combinazione fra un comodo hotel nel centro della città per chi si trova in città per affari, e presenta anche tutti i vantaggi di una residenza storica di campagna. - 50 minuti da Firenze (e dall'aeroporto Firenze Peretola) - 1 ora e 50 minuti dall'aeroporto di Pisa - 2 ore da Roma (e dall'aeroporto di Roma Fiumicino) - 3 ore e 25 minuti da Milano (e dagli aeroporti Malpensa e Linate) - 3 ore e 45 minuti da Venezia (e dall'aeroporto Marco Polo) - 3 ore e 50 minuti da Napoli (e dall'aeroporto Capodichino) **PRINCIPALI CARATTERISTICHE** La proprietà si estende su 60 ettari (circa 720.00 yards), di cui : Bosco Ha 38.80.00 Castagneto da frutto Ha 4.82.70 Pascolo Ha 1.77.85 Seminativo Ha 9.43.00 Vigneto Ha 2.05.35 Uliveto Ha 3.00.10 L'edificio principale si trova al centro della proprietà, ha una strada privata di accesso e numerosi sentieri lo collegano ai terreni coltivabili e al bosco. Le unità abitative sono tre, per un'estensione totale di circa 900 mq (circa 9.700 piedi), ristrutturati di recente con finiture di pregio. L'intero processo di ristrutturazione è stato completato nel rispetto delle severe norme estetiche e funzionali delle autorità proposte alla tutela degli edifici di interesse storico-paesaggistico-ambientale, dal momento che l'intera struttura risale al XVII secolo. L'unità più antica





risale al 1600 ed era di proprietà della famiglia Fossombroni (Vittorio Fossombroni, ingegnere idraulico del Granducato di Toscana, con relativo monumento nella piazza ove Roberto Benigni ha filmato "La vita è bella", premiato con l'Oscar). Al primo piano si trova una spaziosa cucina, una stanza con caminetto, bagno e ascensore. I pavimenti sono in cotto toscano di manifattura artigiana. Al piano superiore ci sono due stanze da letto, ognuna dotata di bagno privato (uno dei quali con vasca idromassaggio) e uno studio (per un'estensione complessiva di circa 190 mq.), da cui si accede alla mansarda-attico, di estensione pari a quella dell'intero piano (circa 94 mq.), abitabile e con ogni allacciatura predisposta per un altro bagno. I pavimenti del piano superiore e della mansarda sono di parquet. Annessi alla casa si trova un giardino all'italiana con cipressi secolari, vasca centrale per i pesci e aiuole delimitate da siepi in bosso. La seconda unità (casa gialla con loggiato) risale al 1800. Nel seminterrato, di estensione pari a circa 274 mq., si trovano una cucina abitabile in stile antico, sala da pranzo enorme, sala da biliardo tappezzata in damasco, una stanza totalmente ricavata dalla roccia (l'antica cantina) con caminetto del XIX secolo, un'altra stanza ora adibita a reception, bagno con cabina doccia, doppio lavandino e antibagno, lavanderia. Tutte le stanze del seminterrato hanno una porta che dà sul giardino. Al piano terra si trova uno stanzone con ingresso e caminetto, sala da pranzo, cucina con camino, un bagno, uno studio con soffitto cassettonato e un loggiato con forno a legna. I pavimenti sono in cotto toscano di manifattura artigiana. Al piano superiore ci sono due camere da letto, un bagno con vasca idromassaggio, un'altra camera da letto con guardaroba e bagno con doccia a idromassaggio, sauna e vasca di acqua fredda per il dopo sauna. I pavimenti del piano sono di parquet. L'estensione complessiva dei due piani è pari a circa 343 mq. Le porte sono antiche, pitturate a mano, di varie epoche. Due di queste sono rivestite in stoffa di gran pregio. Entrambe le unità sono protette da un sistema di allarme altamente tecnologico. La terza unità, di circa 300 mq. di estensione, risale al 1960 e è stata adibita ad agriturismo. È divisa in 6 appartamenti indipendenti, 5 bilocali e un trilocale. Ogni appartamento ha una cucina-armadio e parquet, sistema di riscaldamento e aria condizionata. Nella parte frontale è presente una terrazza panoramica (di più di 200 mq.) con vista sulla valle e sulla campagna circostante. La città, pur distante solo 3 km, non è in vista. Le vigne sono due, di due ettari e l'uliveto conta circa 750 ulivi. Sotto la terrazza ci sono le cantine, una della quali è adibita a rimessa per l'attrezzatura per la campagna, limonaia e magazzino per i vini; l'altra contiene le botti e tutto il necessario per la produzione del vino. Nel mezzo dell'uliveto c'è una piscina di 6x14 m, con scalinata romana e bordi in legno. Di lato esiste una piccola costruzione in pietra adibita a spogliatoio o "rimessaggio". Vicino alla piscina ci sono posti auto illuminati, come anche vicino la casa. All'interno della proprietà esiste una fonte di acqua sorgiva, incanalata verso la casa. Nella piccola costruzione in pietra c'è il depuratore, l'autoclave e le pompe. Vicino al cancello c'è un laghetto per l'irrigazione. I giardini hanno irrigazione elettrica automatica. A lato dell'ingresso principale c'è una fontana seicentesca, completamente ristrutturata.

#### Dati immobile

<b>Ref:</b>	VT.954-P1	<b>Data annuncio:</b>	25/07/2013
<b>Numero Locali:</b>	+ di 4 locali	<b>Bagni:</b>	10
<b>Superficie:</b>	900 mq	<b>Riscaldamento:</b>	Autonomo
<b>Cucina:</b>	Abitabile	<b>Giardino:</b>	Privato
<b>Vista:</b>	Sì, vista sulla valle e sull campagna circostante	<b>Condizionatore:</b>	Sì
<b>Terrazzo:</b>	Sì, Panoramico	<b>Box:</b>	Sì, Posti auto
<b>Piscina:</b>	Sì, sì	<b>Piani:</b>	3
<b>Classe energetica:</b>	G	<b>Condizioni:</b>	Ottime

**Prezzo: Trattativa riservata**

