

La Commerciale Srl Promozioni Immobiliari Accreditata presso la Borsa Immobiliare di Roma  
Titolare: Maurizio Pezzetta | Lungotevere dei Mellini, 44 - Roma - RM - 00193 - 06-3200613 - [lacommerciale@lacommerciale.org](mailto:lacommerciale@lacommerciale.org)

## 📍 TOSCANA: VILLA CON VISTA PANORAMICA E CAMPO DA TENNIS IN VENDITA


🏠 Ville 530 mq | 📞 Vendita

Sulle colline della campagna toscana, nei pressi di Arezzo, casale in posizione panoramica con piscina, dependance, oliveta e campo da tennis. Con tutti i servizi a disposizione del vicino centro abitato (10km; 5'), questo splendido casale è facilmente raggiungibile grazie ad una strada asfaltata estremamente comoda e la posizione garantisce un eccellente livello di privacy. L'ottimo collegamento con la rete municipale permette anche di raggiungere le città più note della Toscana e dell'Umbria in tempi ragionevoli. La proprietà è composta di due edifici principali, più una rimessa per gli attrezzi. Il casale (480 mq) si dispone su tre livelli ed è organizzata come segue: - Piano terra: salotto, sala da pranzo, cucina, bagno, cantina, lavanderia. Separato dalla residenza, ma sempre al piano terra, troviamo anche il garage. - Primo piano: accessibile sia da scala interna che direttamente dall'esterno, è composto da una sala lettura, camera matrimoniale con cabina armadio, terrazzo e bagno en-suite, camera matrimoniale con bagno en-suite. - Secondo piano: accessibile tramite una scala che parte dalla sala lettura del primo piano, la torretta dalla proprietà è interamente occupata da una camera con bagno e terrazzo. La dependance (50 mq) è disposta su due livelli e si trova proprio accanto al casale. La proprietà è stata ristrutturata con gusto, preservando tutti quei tratti tipici degli edifici della campagna toscana. All'esterno troviamo dei muri in pietra ottimamente realizzati, contornati da un piazzale piastrellato in cotto e pietra. All'interno troviamo pavimenti con accostamenti di cotto e parquet a formare dei motivi geometrici, mentre i tetti sono sorretti dalle classiche travi in legno. A livello di dettagli troviamo dei caminetti in pietra lavorata e infissi in legno di qualità. All'esterno la proprietà è circondata da 5 ettari di terra, prevalentemente coperta di boscaglia. Subito attorno all'edificio troviamo un bellissimo e ben curato giardino con una piscina rettangolare 15 x 8 m dotata di solarium in terracotta. La piscina garantisce una magnifica vista sulla natura circostante. La vera gemma della proprietà, tuttavia, è il campo da tennis (sintetico) realizzato su un terrazzamento dedicato subito sotto la piscina, con la possibilità di tenersi in forma godendosi il panorama della Toscana. Ultima cosa, ma non meno importante, è la presenza di 200 alberi di olivo, facilmente utilizzabili per produrre olio per la famiglia. La proprietà è in ottime condizioni e quindi già utilizzabile. La presenza di 4 camere da letto e di una dependance permettono di avviare senza problemi un'attività ricettiva, vista anche la presenza di una piscina e di un campo da tennis che possono fornire un ottimo svago ai villeggianti. In alternativa, grazie anche all'ottima privacy garantita dalla posizione, è sempre possibile usare la proprietà come residenza privata.

### Caratteristiche Immobile

Tipologia: Ville  
Classe: Fabbricato  
Anno costruzione: 1900  
Piano: terra  
Categoria Catastale: A/07 Abitazioni in villini  
Offerta: Vendita  
Tipo intermediazione: Tradizionale/Incarico ad agenzia  
Superficie coperta: 530 mq  
Superficie commerciale: 5530 mq  
Locali: 13

### APE - Prestazione Energetica

classe energetica:  G  
prestazione riscaldamento: n.d.  
prestazione raffrescamento: n.d.  
produzione acqua calda: n.d.  
IPE: 208.76 kwh/mq anno

### Informazioni Generali

Anno di costruzione: 1900  
Locali: 13

### Galleria Fotografica









