CB Best Properties
Via Leonardo da Vinci 23 - 06024 Gubbio
P.IVA e C.F.: 03833500543
Tel.: (+39) 075 9276639

Villa in Vendita a Cortona – Zona: Creti

Via Case Sparse, Arezzo, 52100 (AR)

1.980.000€

Informazioni di contatto

CB Best Properties
Sabrina Damiani

Telefono: +39 075 9276639
Email: sabrina.damiani@cbitaly.it

Descrizione

DESCRIZIONE PROPRIETA’

Sulle colline panoramiche della Valdichiana, a pochi minuti da Cortona, questa straordinaria tenuta immersa nella campagna toscana unisce charme, privacy e grande versatilità in uno dei contesti più affascinanti della Toscana.
Circondata da oltre 16.000 mq di parco privato con vista aperta a 360° sulle vallate circostanti, la proprietà comprende un elegante casale principale e una raffinata dependance indipendente, per una superficie complessiva di circa 751 mq lordi.
Una dimora perfetta sia come esclusiva residenza privata o casa vacanze di prestigio, sia come struttura ricettiva di charme già perfettamente avviata e con ottima redditività dimostrabile.
Di particolare fascino anche la storia del luogo: la proprietà compare già in antiche mappe di epoca romana, mentre risulta assente nelle precedenti cartografie etrusche, testimonianza di come in questa posizione sorgesse probabilmente già in epoca romana un edificio o un insediamento di rilievo.

SPAZI INTERNI

Casale Principale

Il casale principale si sviluppa su due livelli per circa 414 mq lordi complessivi.
Al piano terra troviamo una luminosa sala da pranzo, un ampio soggiorno con camino e accesso diretto al porticato panoramico e al giardino, ideale per vivere gli spazi esterni in totale relax. Completa il piano una cucina professionale completamente attrezzata e un bagno di servizio.
Il primo piano ospita una zona living comune, tre camere matrimoniali con bagno en-suite, una splendida terrazza panoramica di circa 43 mq e ulteriori ambienti accessori.

Dependance

La dependance, indipendente ma armoniosamente integrata nel complesso, si sviluppa su tre livelli per circa 337 mq lordi.
Al piano seminterrato si trovano un grande salone, lavanderia e vari locali accessori.
Il piano terra accoglie una zona pranzo con cucina, due camere matrimoniali con bagno en-suite e una suggestiva area wellness con sauna finlandese, doccia emozionale e vasca idromassaggio. Quest’area può essere facilmente trasformata in una settima camera con bagno privato.
Una scenografica soffitta/studio con ampia finestra ad arco affacciata sulla pineta completa il livello superiore.
Al primo piano, con accesso indipendente esterno, è presente una suite privata composta da soggiorno, camera matrimoniale, bagno e terrazza panoramica con vista su Montepulciano e Monte Amiata.

SPAZI ESTERNI

La tenuta è immersa in un magnifico parco privato impreziosito da alberi maturi, ulivi produttivi e curate aree verdi che creano un’atmosfera autenticamente toscana.
Gli spazi esterni sono stati progettati per offrire relax, convivialità e benessere in una cornice paesaggistica unica:
• Piscina panoramica 14×6 mt con vasca idromassaggio integrata
• Campo da bocce
• Area sportiva utilizzabile come calcetto o campo da tennis
• Pineta ombreggiata con amache e altalene
• Giardini tematici dedicati alla biodiversità e alla contemplazione della natura
Completano la proprietà ampie aree parcheggio ombreggiate fino a 9 autovetture.

DOTAZIONI E PLUS DELLA PROPRIETÀ
La proprietà dispone di impianto fotovoltaico capace di coprire il fabbisogno energetico, pozzo artesiano privato, impianto di depurazione dell’acqua e sistemi di irrigazione automatizzata distribuiti su tutta l’area verde.
Il sistema energetico garantisce un’importante riduzione dei costi di gestione e beneficia inoltre di incentivi energetici residui percepibili nei prossimi anni, contribuendo a rendere la proprietà particolarmente efficiente e sostenibile nel

tempo.
La tenuta è inoltre dotata di aria condizionata nelle camere, videosorveglianza e allarme gestibili da remoto, colonnina per la ricarica di veicoli elettrici e rete Wi-Fi estesa in tutta la proprietà.

UTILIZZO E POTENZIALITÀ

Parte della proprietà è attualmente destinata ad attività Bed & Breakfast, avviata con successo sin dal 2001 e caratterizzata da un'eccellente reputazione e da una redditività annuale consolidata.
Grazie alla posizione strategica, agli ampi spazi e alle numerose dotazioni presenti, la tenuta si presta perfettamente sia come residenza privata di rappresentanza, sia come boutique hospitality, relais di charme o struttura ricettiva di lusso nel cuore della Toscana.

DISTANZE E POSIZIONI

Città

• Cortona – circa 10 km
• Arezzo – circa 35 km
• Perugia – circa 55 km
• Firenze – circa 115 km
• Bologna – circa 185 km

Mari

• Mare Adriatico – circa 130 km
• Mar Tirreno – circa 170 km

Aeroporti

• Aeroporto di Firenze – circa 125 km
• Aeroporto di Perugia – circa 65 km
• Aeroporto di Roma Fiumicino – circa 240 km
• Aeroporto di Bologna – circa 200 km

Collegamenti Stradali

• Superstrada E45 – circa 35 km

Dettagli

ID proprietà: CBI160-2598-189	Superficie: 734.00 m²
Locali: 8	Giardino: Privato, 6.000 sqm
Bagni: 8	Classe Energetica: E
Camere da letto: 7	

Caratteristiche dell'immobile

- Piano: 2 / 2
- Stato di Conservazione: Ristrutturato
- Stato Attuale: Libero al rogito
- Superficie: 734.00 m²
- Locali: 8
- Camere da letto: 7
- Bagni: 8
- Cucina: Abitabile
- Posizione: Periferica
- Balconi: Presente
- Doccia: Si
- Posto Auto: Coperto
- Giardino: Privato, 6.000 sqm
- Camino: Si
- Piscina: Si
- Terrazzo: Presente
- Parquet : Si

Nelle Vicinanze

- Palestre
- Centri Benessere
- Campi da Calcio
- Complessi Sportivi
- Campi da Tennis
- Piste Ciclabili
- Parchi Giochi
- Stazione Ferroviaria
- Trasporti Pubblici
- Asilo
- Scuole Elementari
- Scuole Medie
- Scuole Superiori
- Bar
- Uffici postali
- Centri commerciali
- Uffici comunali

Immagini

SAUNA