**Coldwell Banker Maxi Real Estate**
C.so Umberto I, 31-33 - 97015 Modica
P.IVA e C.F.: 01831050883
Tel.: +390932441464

# Villa in Vendita a Modica – Zona: Modica Sorda

VIA MODICA ISPICA, Ragusa, 97018 (RG)

1.400.000€



## Informazioni di contatto



Coldwell Banker Maxi Real Estate

Coldwell Banker Maxi Real Estate

Telefono: +390932441464
Email: annunci@cbmaxire.it

# Descrizione

**Esclusiva Tenuta di Prestigio tra Modica e Pozzallo – Eleganza, Privacy e Comfort in una Dimora Unica**
In posizione strategica, lungo l'asse Modica–Pozzallo, a pochi minuti dal centro storico di Modica e dalle splendide spiagge della costa iblea , Coldwell Banker Maxi Real Estate propone in vendita un'esclusiva tenuta di circa **800 mq complessivi**, immersa in un terreno di circa **4.500 mq**, piantumato con alberi secolari e prato inglese dove eleganza, comfort e privacy si fondono in perfetta armonia.
Varcando il maestoso cancello in ferro battuto, cattura l'attenzione la villa padronale, realizzata con materiali di altissima qualità e rifinita con dettagli di pregio, che rappresenta il cuore della proprietà.
L'ingresso introduce nella scenografica zona giorno del piano terra, composta da **due ampi saloni**, uno dei quali impreziosito da un suggestivo camino, collegato ad un ampia cucina e zona pranzo, da dove si accede al magnifico giardino d'inverno a vetrate panoramiche che affacciano su giardino con grande piscina, zone relax , cucina e servizi esterni. Completano il pian terreno zona studio e servizi.

Dal salone d'ingresso ,uno scalone in parquet e ferro battuto conduce al piano superiore, interamente dedicato alla zona notte. Qui trovano spazio **quattro eleganti camere da letto**, tutte progettate per garantire il massimo benessere e dotate di cabine armadio e bagni privati, in un perfetto equilibrio tra funzionalità e raffinatezza.
Compresi nella proprietà ai lati della villa centrale , altri due corpi realizzati in autentica pietra modicana e coppo siciliano di 200 mq circa ognuno distribuiti su unico livello ,con tettoie , ampi spazi esterni totalmente rifiniti. Simili per periodo e sistema di costruzione, per uso di materiali e per le finiture , le due ville mantengono comunque ognuna la propria identità ed un proprio carattere nella distribuzione degli spazi e negli arredi.
Le due gemme impreziosiscono la tenuta di cui ogni dettaglio è stato studiato per offrire un'esperienza abitativa di altissimo livello: ampi spazi interni ed esterni, privacy assoluta, finiture di pregio e dotazioni quali sistema di illuminazione esterno e di irrigazione temporizzati, ,sistema idrico con trivella e 3 cisterne di approvvigionamento , impianto di video sorveglianza ed antifurto ed ampia zona di parcheggio.
Questa proprietà rappresenta una soluzione unica nel panorama immobiliare della Sicilia sud-orientale dove il fascino della tradizione e l'eleganza la rendono una residenza ideale come dimora di rappresentanza, prestigiosa villa privata o esclusiva struttura ricettiva di lusso.
**La serenità di chi compra nasce dalla fiducia in chi lo guida!**
**Prenota la tua visita!**

# Dettagli

| | |
|---|---|
| ID proprietà: CBI163-2985-6902 | Superficie: 800.00 m² |
| Locali: 22 | Giardino: Privato, 4.500 sqm |
| Bagni: 10 | Classe Energetica: F |
| Camere da letto: 12 | |

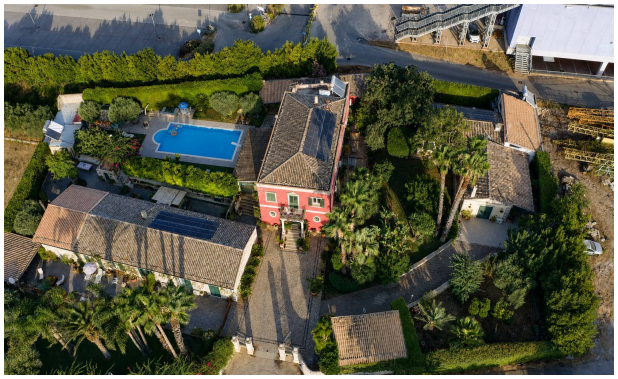
# Caratteristiche dell'immobile

- Piano: Su due livelli / 2
- Stato di Conservazione: Ottimo
- Stato Attuale: Libero al rogito
- Superficie: 800.00 m²
- Locali: 22
- Camere da letto: 12
- Bagni: 10
- Cucina: Abitabile
- Posizione: Zona servita
- Balconi: Presente
- Doccia: Si
- Posto Auto: Coperto
- Giardino: Privato, 4.500 sqm
- Camino: Si
- Piscina: Si
- Parquet : Si

# Nelle Vicinanze

- Palestre
- Centri Benessere
- Complessi Sportivi
- Asilo
- Bar
- Centri commerciali

# Immagini













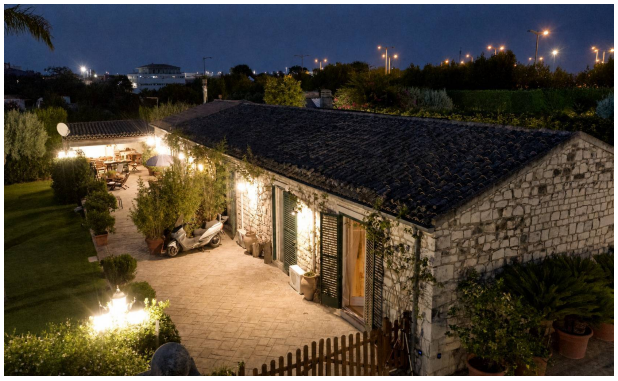














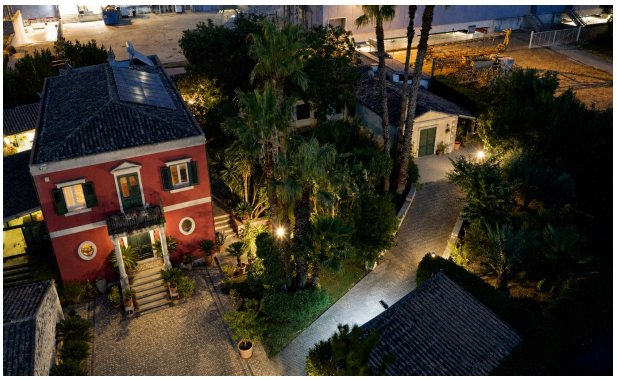




















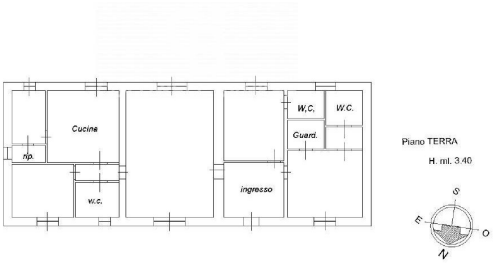


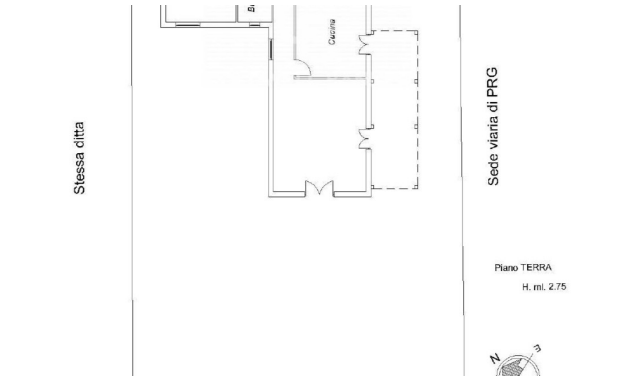









Cucina
W.C.
W.C.
Guard.
rip.
w.c.
ingresso
Piano TERRA
H. ml. 3.40
S
E
O
N


Stessa ditta
Cucina
Sede viaria di PRG
Piano TERRA
H. ml. 2.75
N


rip.
Cucina
W.c.
lav.
ingr.
Piano TERRA
H. ml. 3.10
w.c.
guard.
bagno
piano
w.c.
w.c.
Piano PRIMO
H. ml. 3.25