



Categoria: Casale

Località: Arezzo

Provincia: Arezzo

Rif: 464

Sup. Locali: 550

Prezzo: 499.000,00

Riferimento: 464

N° bagni: 5

N° Camere: 7

Villa d'epoca con dependance e terreno in vendita vicino ad Arezzo in posizione collinare e panoramica, a soli 10 minuti dal centro di Arezzo, proponiamo in vendita un'affascinante villa d'epoca degli anni Trenta con dependance, terreno privato e ampi spazi accessori. La proprietà si trova in un contesto riservato, immerso nel verde, con una vista aperta sul paesaggio circostante e una rara combinazione di privacy, superficie, potenziale di valorizzazione e vicinanza ai servizi. Una soluzione ideale per chi desidera acquistare una villa storica in Toscana, a breve distanza da una delle città più eleganti e ricche di storia della regione. La villa padronale conserva il fascino autentico delle dimore signorili del primo Novecento: volumi importanti, grandi aperture, ambienti generosi, scala interna di rappresentanza, stanze luminose e dettagli architettonici che raccontano un modo di abitare elegante, sobrio e senza tempo. L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione, ma proprio questa caratteristica lo rende particolarmente interessante per chi desidera personalizzare una residenza di prestigio in Toscana, oppure sviluppare una struttura ricettiva di charme, una country house, una dimora per ospitalità privata o un progetto immobiliare ad alto potenziale. La proprietà si compone di una villa principale di circa 380 mq, una dependance di circa 160 mq già suddivisa in due unità catastali, vari locali accessori e circa 5 ettari di terreno privato, arricchito dalla presenza di una sorgente naturale e pozzi artesiani. La superficie complessiva è di circa 550 mq commerciali, con circa 500 mq calpestabili, distribuiti tra la villa padronale, la dependance e gli spazi accessori. La villa principale si sviluppa su due livelli. - Al piano terra, un ampio ingresso accoglie gli ospiti e introduce agli ambienti principali della casa. La zona giorno comprende una cucina abitabile, una sala da pranzo, uno scenografico salone, uno studio, una dispensa e un servizio. Gli spazi interni mantengono una forte identità storica e offrono notevoli possibilità di reinterpretazione. Gli ambienti possono essere valorizzati attraverso un progetto di ristrutturazione capace di conservare il carattere originario della villa e, allo stesso tempo, introdurre comfort contemporanei, nuove distribuzioni funzionali e finiture coerenti con il livello della proprietà. - Al primo piano si trova



la zona notte, composta da un secondo salotto con balcone, cinque ampie camere matrimoniali e tre bagni finestrati. La disposizione degli ambienti rende questo piano particolarmente adatto sia a un uso familiare sia a un futuro progetto ricettivo. Le grandi camere, la presenza di più bagni e la possibilità di ridisegnare gli spazi consentono di immaginare suite private, camere per ospiti, aree relax e ambienti dedicati all'accoglienza. Di fronte alla dimora principale si trova una dependance di circa 160 mq, già suddivisa in due unità catastali: un bilocale al piano terra e un trilocale al primo piano. Questa caratteristica rappresenta un elemento di grande valore, perché permette di utilizzare la dependance in modo autonomo rispetto alla villa principale. Può essere destinata a ospiti, familiari, personale di servizio, locazioni turistiche, studio professionale, atelier, oppure a unità indipendenti da integrare in un progetto ricettivo più ampio. La presenza di più corpi di fabbrica rende la proprietà particolarmente interessante per chi cerca una villa con dependance vicino ad Arezzo, una residenza con spazi separati per ospiti o una struttura da trasformare in casa vacanze di charme in Toscana. Il terreno privato, di circa 5 ettari, circonda la proprietà e contribuisce a creare un contesto riservato, naturale e profondamente toscano. La presenza di una sorgente naturale e di pozzi artesiani rappresenta un valore importante, soprattutto per chi desidera sviluppare un progetto legato al paesaggio, al giardino, all'ospitalità, alla coltivazione, al recupero degli spazi esterni o alla realizzazione di aree relax immerse nel verde. Gli spazi esterni offrono diverse possibilità di valorizzazione: giardini panoramici, aree pranzo all'aperto, percorsi nel parco, zone lounge, spazi per eventi privati, orti, frutteti, aree wellness o una piscina, previa verifica tecnica e autorizzativa. Completano la proprietà un garage doppio, una cantina, una legnaia e un deposito attrezzi, elementi utili sia per l'uso residenziale sia per una futura gestione ricettiva o agricola leggera. Questa villa d'epoca vicino ad Arezzo è una proprietà rara per dimensioni, posizione e potenziale. La vicinanza al centro città, unita alla posizione collinare e panoramica, consente di vivere in un contesto riservato senza rinunciare alla comodità dei servizi, delle scuole, dei ristoranti, della stazione ferroviaria, delle vie di comunicazione e delle principali destinazioni della Toscana. Arezzo è una città di grande fascino, apprezzata per il suo centro storico, la qualità della vita, la tradizione artistica, gli eventi culturali, l'antiquariato, la gastronomia e la posizione strategica tra Firenze, Siena, Cortona, la Val d'Orcia, il Casentino e l'Umbria. La proprietà si presta perfettamente a diversi utilizzi: residenza privata di rappresentanza, dimora familiare con dependance, casa vacanze di prestigio, struttura ricettiva di charme, boutique hospitality, progetto di investimento immobiliare o residenza in Toscana da ristrutturare secondo un progetto personalizzato. Il Gruppo Manini può affiancare l'acquirente anche dopo l'acquisto, attraverso un servizio completo di progettazione, ristrutturazione e valorizzazione immobiliare chiavi in mano. Grazie all'esperienza maturata nel settore tecnico, immobiliare e costruttivo, Manini può occuparsi dell'intero percorso: analisi tecnica iniziale, studio del potenziale dell'immobile, concept progettuale, pratiche edilizie, computi metrici, selezione delle imprese, coordinamento dei lavori, direzione tecnica, valorizzazione degli spazi interni ed esterni e consegna finale della proprietà rinnovata. Questo permette all'acquirente di non limitarsi all'acquisto di una villa d'epoca in Toscana, ma di essere accompagnato nella trasformazione dell'immobile in una residenza coerente con il proprio stile di vita, oppure in un progetto ricettivo capace di valorizzare la posizione, la superficie e il fascino storico della proprietà.

Caratteristiche principali:
Superficie commerciale: circa 550 mq
Superficie calpestabile: circa 500 mq
Villa padronale: circa 380 mq
Dependance: circa 160 mq
Locali: 20
Camere: 7
Bagni: 5
Terreno privato: circa 5 ettari
Sorgente naturale
Pozzi artesiani
Garage doppio
Cantina
Legnaia
Deposito attrezzi
Villa d'epoca anni Trenta
Posizione collinare e panoramica
A circa 10 minuti dal centro di Arezzo
Dependance già suddivisa in due unità catastali
Ideale come residenza privata, villa di rappresentanza, casa vacanze o struttura ricettiva di charme

Servizi Manini disponibili: progettazione, ristrutturazione e valorizzazione chiavi in mano
Per ricevere maggiori informazioni, fotografie aggiuntive, planimetrie o per organizzare una visita privata, contattare Manini Realty indicando il riferimento dell'immobile.















