



## [ APPARTAMENTO CON GIARDINO ]

Via San Gregorio, Sansepolcro, AR, Italia

Rif. 2023035

L'immobile in oggetto è un appartamento situato nel cuore del centro storico di Sansepolcro, una località ricca di storia e cultura, a pochi passi dalle maestose mura storiche della città e in prossimità di tutti i servizi essenziali.

**Caratteristiche dell'Immobile:**

**Piano Terra:** Garage/Fondo di circa 25 mq, ideale come spazio ad uso taverna o deposito.

**Giardino Interno:** Una caratteristica unica di questa proprietà è il giardino interno, estremamente riservato e ben curato, con una superficie di circa 60 mq. Questo spazio rappresenta una rarità nel contesto urbano e offre un ambiente tranquillo e piacevole per momenti all'aperto.

**Piano Secondo:** L'appartamento principale di 110 mq è raggiungibile tramite una scalinata in pietra serena, che aggiunge un tocco di autenticità e storia.

**Sviluppo Interno:**

**Zona Giorno:** Appena si entra nell'appartamento, si è accolti dalla zona giorno, caratterizzata da una meravigliosa libreria in legno che riveste due lati della stanza. Il pavimento in parquet a spina di pesce aggiunge calore e charme all'ambiente.

Dall'altro lato della zona giorno, troverete un elegante mobile sala con televisore e angolo bar.

La cucina, accessibile direttamente dalla zona giorno, presenta un imponente camino in pietra serena, che conferisce all'ambiente fascino e carattere. La cucina è realizzata in legno massello in stile classico.

**Camere da Letto:**

Ci sono tre camere da letto molto ampie, luminose e silenziose grazie agli affacci interni, che garantiscono una maggiore privacy.

Nel disimpegno, vicino alla zona giorno e alla camera patronale, è stata installata una stufa a legna che offre calore durante l'inverno e crea un'atmosfera accogliente.

La camera patronale dispone anche di un bagno di servizio privato.

Bagno Principale:

L'ampio bagno principale è dotato di una grande finestra che garantisce una perfetta ventilazione e abbondante luce naturale.

Mansarda:

Dalla zona giorno, attraverso una porta vetro, è possibile accedere alla mansarda di 50 mq, caratterizzata dalle tipiche travi in legno della tradizione toscana. Attualmente utilizzata come spazio di svago e laboratorio, offre la possibilità di essere trasformata in un'ulteriore camera, se necessario.

La mansarda dispone anche di un bagno di servizio e spazi per lo stoccaggio.

L'immobile ha anche il vantaggio di avere un grande parcheggio comunale nelle immediate vicinanze, che elimina qualsiasi problema legato al parcheggio di più auto.

Una proprietà completa e rara da trovare nel centro storico, ideale per coloro che desiderano la comodità dei servizi nelle immediate vicinanze, godendo di tutti i comfort di una casa moderna e di uno spazio esterno riservato.

CITTA' NELLE VICINANZE

Arezzo(45km; 40'), Città di Castello (15km; 20'), Perugia(80km; 1h 15'), Firenze (130km; 2h), Siena (120km;2h), Rimini(100km;1h30')

DISTANZA DAGLI AEROPORTI

Perugia San Francesco (90 km, 1h 11'), Rimini Federico Fellini (128 km, 1h 47'), Firenze Vespucci (135 km; 2 h), Bologna Marconi (174 km, 2h 10'), Pisa Galilei (203 km, 2 h 48 '), Roma Ciampino (271 km, 3h 8'), Roma Fiumicino (288 km, 3h 16')

€ 175.000



## Caratteristiche

**Cl. Energetica**  
**Tipo di Offerta**  
**Città**

in corso di valutazione  
vendita

**Tipo di proprietà**  
**Codice Rif**  
**Indirizzo**

appartamenti

**Provincia**  
**Metri Quadri**  
**Camere da letto**  
**Piani**  
**Stato Arredi**

Arezzo  
160  
3  
2  
arredato

**Regione**  
**Vani**  
**Bagni**  
**Anno di costruzione**  
**Impianto**

Via San Gregorio,  
Sansepolcro, AR, Italia  
Toscana  
6  
3

