



## [ VILLA MODERNA IN POSIZIONE STRATEGICA ]

Le Ville, AR, Italia

Rif. 2025007

Immersa nel cuore della Toscana, in una posizione strategica tra i suggestivi borghi di Anghiari, Sansepolcro e la città di Arezzo, proponiamo in vendita una prestigiosa villa di recente costruzione, ideale per chi cerca tranquillità, comfort, senza rinunciare ai servizi principali.

La proprietà si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e un ampio piano seminterrato. Il tutto è incorniciato da un curato giardino privato, parte del quale è adibito a uliveto e frutteto, perfetto per vivere all'aria aperta e godere della natura circostante.

L'ingresso alla villa è impreziosito da un ampio portico, che funge da raffinato filtro tra gli ambienti interni ed esterni. Una grande terrazza panoramica regala viste mozzafiato sulle colline toscane, mentre il giardino offre privacy e spazio per ogni esigenza.

Al piano terra troviamo un ingresso accogliente, uno studio riservato, una spaziosa zona giorno con ampie vetrate affacciate sul giardino che garantiscono una straordinaria luminosità, una cucina abitabile perfettamente organizzata, due camere matrimoniali e due bagni di generose dimensioni, rifiniti con materiali di qualità.

Dal soggiorno, una scala conduce al piano superiore, facilmente trasformabile in unità indipendente: qui troviamo una grande sala luminosa, una camera da letto e un bagno, ideale per ospiti o per creare uno spazio separato per familiari.

Il piano interrato è un vero plus: comprende un garage capiente per oltre tre auto, una taverna rustica, spazi ripostiglio, una palestra e ulteriori vani da personalizzare, perfetti per la realizzazione di un'area wellness o SPA privata.

La villa è dotata di pannelli solari installati sul tetto, che contribuiscono in modo significativo all'autosufficienza energetica dell'abitazione. Inoltre, è presente un pozzo privato utilizzabile per l'irrigazione del giardino e delle coltivazioni, rendendo la proprietà ancora più indipendente e sostenibile.

Contattateci per ulteriori informazioni o per organizzare una visita.

**Trattativa riservata**

# Caratteristiche

**Ci. Energetica**  
**Tipo di Offerta**                      vendita  
**Città**  
**Provincia**                              Arezzo  
**Metri Quadri**                        320+200  
**Camere da letto**                    3  
**Piani**                                      3  
**Stato Arredi**                         parzialmente-arredato

**Tipo di proprietà**  
**Codice Rif**  
**Indirizzo**  
**Regione**  
**Vani**  
**Bagni**  
**Anno di costruzione**  
**Impianto**

ville  
  
Le Ville, AR, Italia  
Toscana  
10  
4



