



COLDWELL BANKER  
ITALY

CB Best Properties

Via Leonardo da Vinci 23 - 06024 Gubbio

P.IVA e C.F.: 03833500543

Tel.: (+39) 075 9276639

# Villa storica in Vendita a Castiglione del Lago

Località il Ferretto, Perugia, 06061 (PG)

1.150.000€



## Informazioni di contatto



CB Best Properties

**Francesco Spaziani**

Telefono: +39 075 9276639

Email: francesco.spaziani@cbitaly.it

# Descrizione

## DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

In località **Il Ferretto**, là dove un tempo si incontravano i confini dello **Stato Pontificio** e del **Granducato di Toscana**, a 20 km da **Cortona**, si erge una dimora di rara bellezza e valore storico: una villa edificata nel **XVIII secolo** e completamente restaurata nel **2007** con arredi artigianali realizzati su misura.

La proprietà si trova all'interno del **Parco Naturale del Lago Trasimeno**, un contesto ambientale straordinario dove la ricchezza della flora e della fauna si unisce a un microclima particolarmente favorevole, che consente la crescita rigogliosa di piante tipiche delle zone più temperate e mediterranee.

## COMPOSIZIONE INTERNA

La **villa** si sviluppa su due livelli principali. Al **piano terra**, accessibile attraverso un ingresso comune, si apre una zona giorno accogliente con cucina e sala da pranzo, affiancata da tre camere da letto e tre bagni. Il **piano superiore**, collegato internamente da un'ampia e luminosa scala, ospita una seconda unità abitativa autonoma, con una zona giorno speculare, quattro camere da letto e tre bagni. La superficie abitabile complessiva supera gli **850 mq**. A questi si aggiungono circa **530 mq** di ambienti al **piano seminterrato**, attualmente adibiti a spazi di servizio e deposito, ma facilmente trasformabili in base alle esigenze. Anche questi locali sono arricchiti da **mobili** interamente **realizzati a mano**, che conferiscono all'intera proprietà un'impronta autentica ed esclusiva.

## STATO E FINITURE

L'interno della **villa** è un omaggio al gusto e alla maestria artigianale: i **pavimenti** alternano **cotto** e **parquet** finemente curati, mentre i **soffitti** in **legno a cassettoni**, anch'essi manufatti, restituiscono l'atmosfera nobile delle dimore d'epoca. Ogni ambiente è impreziosito da pitture e arredi su misura, curati nei minimi dettagli. Il restauro ha interessato anche le facciate esterne riportandole al loro splendore originario.

Gli **infissi** in legno sono stati rinnovati con **doppi vetri** e **persiane in legno**, offrendo un perfetto isolamento termico e acustico.

L'**impianto di climatizzazione** garantisce il massimo comfort in ogni stagione.

## SPAZI ESTERNI

All'esterno, la **villa** è incorniciata da un incantevole **giardino** all'italiana di circa **3.380 mq**, interamente recintato, arricchito da una monumentale **fontana settecentesca**.

La presenza di una **piscina** di **77 mq** contribuisce a rendere la proprietà un vero rifugio di charme.

Sono inoltre presenti una **legnaia** e una **limonaia** per complessivi **90 mq**.

Due **pozzi**, uno di **epoca romana** situato proprio davanti alla villa e l'altro risalente ai primi del **Novecento**, garantiscono un approvvigionamento idrico costante durante tutto l'anno.

## USO E POTENZIALITÀ

Questa proprietà rappresenta una soluzione ideale per chi desidera vivere immerso nella bellezza della campagna umbra, a pochi chilometri da **Cortona** e dal **Lago Trasimeno** e vicino ai principali servizi, senza rinunciare alla privacy e alla quiete.

Perfetta come residenza privata di prestigio, si presta anche a proseguire un'attività ricettiva di alto livello già ben avviata, offrendo ai propri ospiti un'esperienza autentica e raffinata in un contesto dal fascino senza tempo.

## DISTANZE E POSIZIONI

### Città

- Gubbio 74 km
- Assisi 67 km
- Perugia 43,6 km
- Roma 204 km

· Firenze 121km

### Mare e Laghi

- Lago Trasimeno 10,5 km
- Mar Adriatico 156 km
- Mar Tirreno 148 km

### Aeroporti

- Aeroporto di Perugia 51,8km
- Aeroporto di Roma 228 km
- Aeroporto di Firenze 132 km

### Autostrada

- A1 54,2 km

## Dettagli



ID proprietà: CBI160-2553-120



Superficie: 1555.00 m²



Locali: 12



Giardino: Privato, 3.380 sqm



Bagni: 6



Camere da letto: 7

## Caratteristiche dell'immobile



Stato di Conservazione: Ristrutturato



Stato Attuale: Libero al rogito



Superficie: 1555.00 m²



Locali: 12



Camere da letto: 7



Bagni: 6



Cucina: Abitabile



Posizione: Zona servita



Doccia: Si



Giardino: Privato, 3.380 sqm



Camino: Si



Piscina: Si



Parquet : Si

# Nelle Vicinanze



Palestre



Centri Benessere



Campi da Calcio



Complessi Sportivi



Campi da Tennis



Parchi Giochi



Trasporti Pubblici



Asilo



Scuole Elementari



Scuole Medie



Scuole Superiori



Bar



Uffici postali

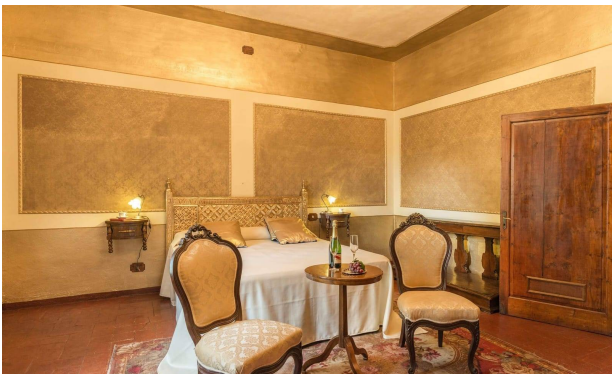
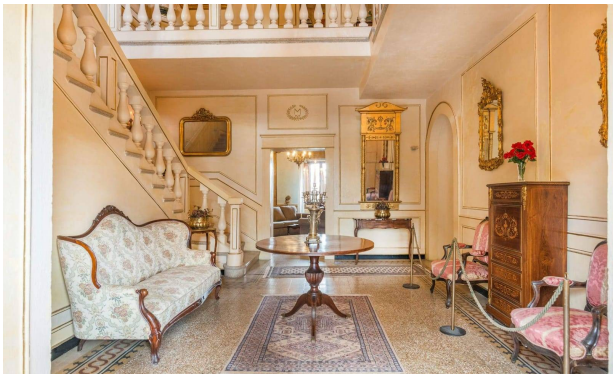


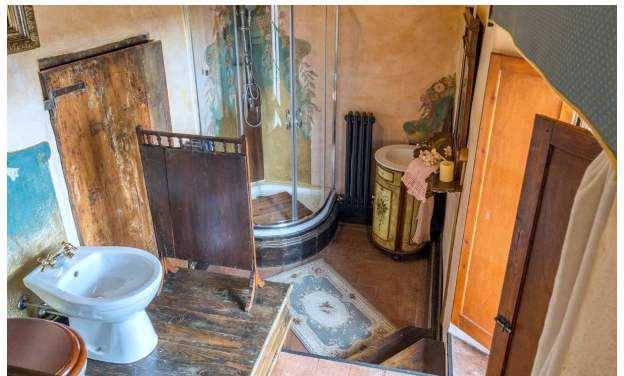
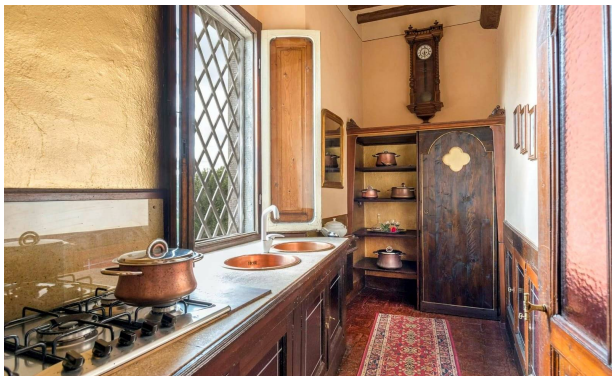
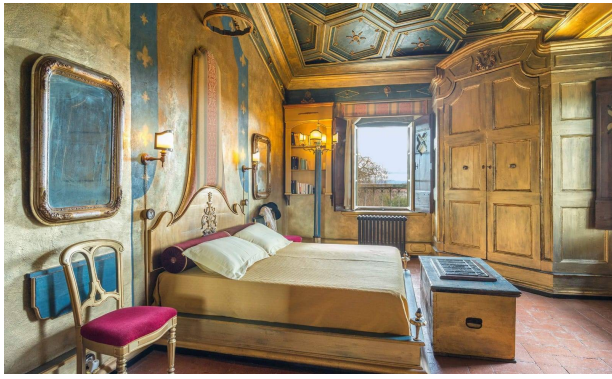
Centri commerciali

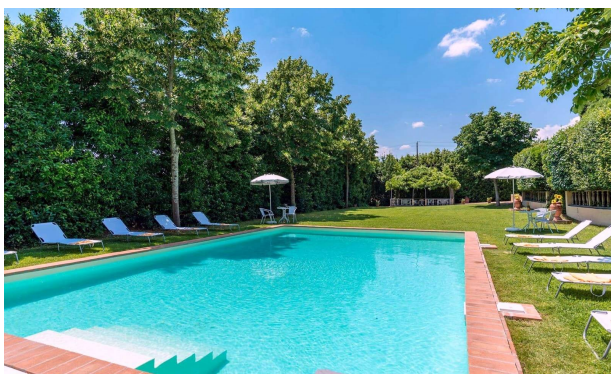
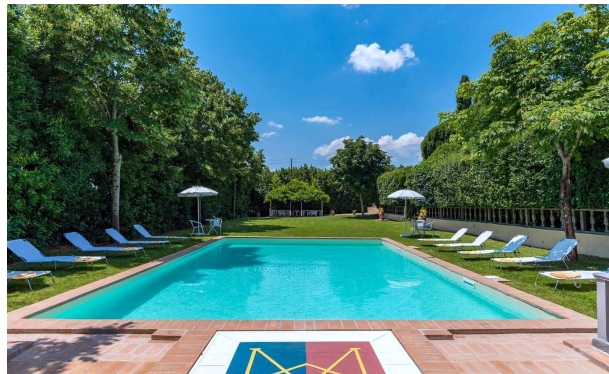


Uffici comunali

Immagini







**PER MOTIVI DI PRIVACY LE PLANIMETRIE  
SONO CONSULTABILI SOLO SU RICHIESTA**

