

# Villa in Vendita a Cortona – Zona: Pierle

 Pierle, Arezzo, 52044 (AR)

1.690.000€



## Informazioni di contatto



CB Best Properties

**Francesco Spaziani**

Telefono: +39 075 9276639  
Email: [francesco.spaziani@cbitaly.it](mailto:francesco.spaziani@cbitaly.it)

# Descrizione

## VILLA IL COLLE – UN ANGOLO AUTENTICO DI TOSCANA

Villa Il Colle rappresenta una rara opportunità nel cuore della Toscana: un rifugio privato in posizione panoramica che unisce qualità della vita e redditività già consolidata. Immersa tra le colline di Pierle, a pochi minuti da Cortona, è una proprietà di charme ideale sia come residenza che come investimento.

La villa è già perfettamente avviata come attività ricettiva di successo su Airbnb, con recensioni eccellenti, elevata visibilità e una domanda costante nel tempo. Negli ultimi anni ha generato ottimi risultati grazie a una gestione efficiente e ben strutturata. È inoltre presente un team locale qualificato già operativo, che si occupa dell'accoglienza degli ospiti, delle pulizie, della manutenzione e della gestione delle prenotazioni, permettendo al futuro proprietario di subentrare in un sistema già funzionante senza complessità.

La proprietà è ideale per chi desidera vivere la Toscana per alcune settimane all'anno, mantenendo al contempo una rendita attiva nel resto della stagione. Questa combinazione consente di trasformare una seconda casa in un asset capace di sostenersi e generare valore nel tempo. La configurazione della villa la rende inoltre adatta anche a formule di co-ownership tra due nuclei familiari. Dati economici dettagliati sono disponibili su richiesta.

### COMPOSIZIONE

La villa si sviluppa su tre edifici principali per un totale di circa 530 mq.

Il casale principale ospita un ampio soggiorno con camino d'epoca, una cucina abitabile, una sala da pranzo luminosa, uno studio e un bagno di servizio. Al piano superiore si trovano due camere da letto con splendida vista e due bagni. Il piano seminterrato, con accesso indipendente, offre due camere con bagno privato, ideali per ospiti o per un'attività ricettiva.

A pochi passi, la seconda unità dispone di altre due camere e due bagni privati, mentre al piano inferiore si trovano cantina e magazzini.

Il terzo edificio è un grande spazio con vetrate e soffitti alti oltre quattro metri, oggi usato come zona relax e giochi, ma facilmente adattabile a sala hobby, studio o atelier.

### STATO E FINITURE

La ristrutturazione, seguita personalmente dalla proprietaria, ha saputo esaltare l'anima autentica del casale con uno stile semplice e curato.

Gli interni, luminosi e ariosi, sono caratterizzati da colori chiari, materiali naturali e dettagli che uniscono la tradizione toscana a un'eleganza contemporanea.

Il risultato è un ambiente caldo, sereno e accogliente, dove si percepisce equilibrio e attenzione in ogni spazio.

### SPAZI ESTERNI

All'esterno la proprietà offre una piscina panoramica con veranda coperta, area relax e barbecue, perfetta per vivere all'aperto in ogni stagione.

Una piccola torre panoramica a due piani regala una vista incantevole sulle colline circostanti.

Il terreno, di circa 1,6 ettari, circonda il casale con ulivi, alberi e zone verdi curate, garantendo privacy e tranquillità.

### COMFORT E DOTAZIONI

La villa è in ottime condizioni, con aria condizionata, riscaldamento a GPL, pozzo privato e connessione wi-fi.

Le facciate in pietra, i soffitti con travi a vista e i pavimenti in legno mantengono intatto il carattere toscano, mentre la luminosità e i dettagli curati rendono ogni ambiente caldo e accogliente.

### POSIZIONE

La proprietà si trova in posizione collinare e panoramica, a breve distanza dal Castello di Pierle e a circa 25 minuti da Cortona.

La zona è tranquilla ma non isolata, con i principali servizi raggiungibili in pochi minuti.

La strada d'accesso è sterrata per circa 2 km, e la villa è ben collegata con Arezzo, Perugia, Siena e Firenze, oltre alla stazione ferroviaria con collegamenti diretti per Roma e Firenze.

Una casa piena di luce e carattere, dove la cura dei dettagli e la bellezza del paesaggio rendono ogni giorno speciale.

## DISTANZE E POSIZIONI

### Città

Gubbio ? 55 km  
Assisi ? 69 km  
Perugia ? 46 km  
Roma ? 215 km  
Firenze ? 141 km

### Mare e Laghi

Lago Trasimeno ? 33 km  
Mar Adriatico ? 130 km  
Mar Tirreno ? 150 km

### Aeroporti

Aeroporto di Perugia ? 54 km  
Aeroporto di Roma ? 240 km  
Aeroporto di Firenze ? 150 km

### Autostrade

E45 ? 30 km

## Dettagli



ID proprietà: CBI160-2553-140



Superficie: 530.00 m<sup>2</sup>



Locali: 19



Bagni: 6



Camere da letto: 6

## Caratteristiche dell'immobile



Stato di Conservazione: Ristrutturato



Stato Attuale: Libero al rogito



Superficie: 530.00 m<sup>2</sup>



Locali: 19



Camere da letto: 6



Bagni: 6

# Nelle Vicinanze



Palestre

---



Complessi Sportivi

---



Parchi Giochi

---



Asilo

---



Scuole Superiori

---



Centri commerciali

---



Centri Benessere

---



Campi da Tennis

---



Stazione Ferroviaria

---



Scuole Elementari

---



Bar

---



Uffici comunali

---



Campi da Calcio

---



Piste Ciclabili

---



Trasporti Pubblici

---



Scuole Medie

---



Uffici postali

---

# Immagini









