CB Best Properties
Via Leonardo da Vinci 23 - 06024 Gubbio
P.IVA e C.F.: 03833500543
Tel.: (+39) 075 9276639

Villa in Vendita a Vallo di Nera – Zona: Vallo di Nera

Località Pratale, Perugia, 06040 (PG)

600.000€

Informazioni di contatto

CB Best Properties

Claudia Lucan

Telefono: +39 075 9276639
Email: claudia.lucan@cbitaly.it

Descrizione

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

In posizione collinare dominante e riservata, a pochi minuti da **Spoleto**, questa villa indipendente rappresenta un perfetto equilibrio tra tradizione umbra e innovazione.
La proprietà di **nuova costruzione** si distingue per gli elevati standard di efficienza energetica e comfort abitativo, offrendo ambienti moderni progettati per un vivere sostenibile e funzionale.
Immersa nella quiete della campagna, la villa beneficia di un'esposizione privilegiata e di una vista aperta sul paesaggio circostante, garantendo un'atmosfera di assoluta privacy senza rinunciare alla comodità dei servizi.

COMPOSIZIONE INTERNA

La proprietà si sviluppa su due livelli per una superficie complessiva di circa **265 mq** ed è attualmente suddivisa in due unità abitative indipendenti, soluzione ideale per accogliere nuclei familiari o ospiti.
Al piano terra, un portico affacciato sul giardino introduce la zona giorno, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere matrimoniali e bagno per una superficie complessiva di circa 63 mq. Sullo stesso livello inoltre due ampi locali di 76 mq, che offrono interessanti possibilità di ampliamento della parte abitativa, oltre ad un locale tecnico.
Il piano primo, accessibile tramite scala esterna, si apre su un ulteriore portico e su terrazzo panoramico, ideale per momenti di relax all'aperto. Qui si sviluppa una seconda unità abitativa, anch'essa di circa 63 mq, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere matrimoniali e bagno, perfettamente autonoma e funzionale.

SPAZI ESTERNI

La proprietà è circondata da circa **22 ettari** di terreno prevalentemente collinare, che amplificano il senso di spazio, libertà e contatto con la natura. Il contesto paesaggistico, tipico dell'Umbria più autentica, si presta perfettamente alla realizzazione di una piscina panoramica, da cui godere di viste sulle colline circostanti.

STATO E RIFINITURE

La costruzione è stata eseguita con particolare attenzione alla qualità costruttiva e alla sostenibilità, con impianti e tecnologie moderne che garantiscono elevati standard di efficienza. La presenza di impianto fotovoltaico, solare termico e pompe di calore consente una gestione ottimale dei consumi, portando l'immobile a raggiungere la **classe energetica A4**, la più alta disponibile.
Gli infissi in legno con **triplo vetro** assicurano isolamento termico e acustico, mentre esternamente la villa gode del fascino della tradizione grazie alle finiture in pietra tipica umbra, abbinate all'intonaco.

USO E POTENZIALITÀ

Questa proprietà rappresenta una rara opportunità per chi è alla ricerca di un luogo esclusivo, immerso nella natura ma facilmente accessibile. La configurazione attuale e l'ampia estensione del terreno la rendono particolarmente versatile, perfetta sia come residenza privata sia come struttura ricettiva.

DISTANZE E POSIZIONI

Città
Spoleto 17 km
Montefalco 33 km
Foligno 37 km
Terni 40 km
Assisi 55 km
Perugia 72 km
Roma 147 km
Firenze 218 km

Mare e Laghi

Lago Trasimeno 117 km
Lago Bolsena 120 km

Aeroporti
Aeroporto di Perugia 64 km
Aeroporto di Roma 176 km
Aeroporto di Firenze 230 km

Dettagli

ID proprietà: CBI160-2597-175

Superficie: 265.00 m²

Locali: 12

Bagni: 2

Classe Energetica: A4

Camere da letto: 4

Caratteristiche dell'immobile

Piano: Su due livelli / 2

Stato di Conservazione: Ottimo

Stato Attuale: Libero al rogito

Superficie: 265.00 m²

Locali: 12

Camere da letto: 4

Bagni: 2

Cucina: Abitabile

Posizione: Periferica

Balconi: Presente

Doccia: Si

Box: Rimessa

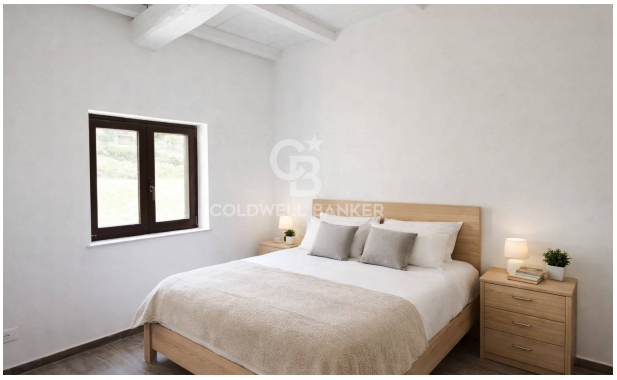
Giardino: Privato,

Camino: Si

Nelle Vicinanze

- Palestre
- Centri Benessere
- Campi da Calcio
- Complessi Sportivi
- Campi da Tennis
- Piste Ciclabili
- Parchi Giochi
- Stazione Ferroviaria
- Trasporti Pubblici
- Asilo
- Scuole Elementari
- Scuole Medie
- Scuole Superiori
- Bar
- Uffici postali
- Centri commerciali
- Uffici comunali

Immagini



COLDWELL BANKER