



COLDWELL BANKER  
ITALY

Coldwell Banker 24RE

Via della Vigna Nuova, 16 - 50123 Firenze

P.IVA e C.F.: 06243950968

Tel.: +393496007599

# Villa in Vendita a Prato – Zona: Coiano

📍 via per monticello, Prato, 59100 (PO)

1.550.000€



## Informazioni di contatto



Coldwell Banker 24RE

**Coldwell Banker 24RE**

Telefono: +393496007599

Email: 24refirenze@cbitaly.it

# Descrizione

## Villa a San Martino

Al confine nord della città di Prato, a 2 km (poco oltre 1 miglio) dal Duomo e a pochi passi da tutti i servizi cittadini, ma immersi nella natura tipica delle colline toscane, si trova in vendita questa villa di rara bellezza.

Adatta per un gruppo familiare che si riunisce, oppure per chi voglia combinare la propria residenza con l'ospitalità di un b&b.

Questa perla immobiliare, comodamente raggiungibile grazie alla strada asfaltata ma lontana dal caos, dai rumori e dallo stress della città, è in grado di regalare il giusto equilibrio tra la vita urbana e quella della natura, momenti di tranquillità, serenità in compagnia della famiglia e degli amici nella totale privacy.

La villa è stata realizzata negli anni '70 seguendo lo stile rustico toscano: maestosi saloni dove troneggiano affascinanti caminetti, grandi stanze con meravigliose travi a vista e splendidi impiantiti in cotto caratterizzano questa proprietà.

La disposizione dei suoi ambienti interni e dei suoi affacci è stata studiata per regalare un'incantevole ed unica vista panoramica sulla valle e sulla città tanto da sembrare di poterle toccare con un dito, mentre lo sguardo spazia fino alla città di Firenze.

Questa meravigliosa vista panoramica (da copertina la sera con le luci della città e delle stelle nel cielo) ci accompagna nel giardino privato recintato di oltre 2000 mq, che circonda l'intera villa, oppure, mentre troviamo sollievo alle afose giornate estive al solarium a bordo piscina,

La villa ha una pianta lineare, si sviluppa su tre livelli per una superficie complessiva di circa 700 mq ed al suo interno è suddivisa in due unità a cui si accede per entrambe dal loggiato centrale coperto, leggermente rialzato, che permette di dominare il piazzale antistante.

Varcata la soglia dell'**unità principale** si viene accolti da ambienti, ampi e luminosi e rimodernati dotati di tutti i comfort moderni, pur rispettando lo stile e l'atmosfera tipici delle residenze toscane d'élite.

Il piano terra accoglie doppio salone dal soffitto alto dove il meraviglioso caminetto regala atmosfera e carattere all'intero dell'ambiente, la grande cucina con bellissimi lucernari dai quali filtra luce naturale che illumina l'intera stanza e con ampie vetrate che permettono di godere di una vista verso il verde; dalla cucina abbiamo un accesso diretto al giardino tergale. Infine, il piano terra accoglie anche un ampio studio con soppalco ed un bagno di servizio.

Il piano superiore ospita la zona notte con 3 grandi camere matrimoniali, una con cabina armadio, 2 bagni rifiniti con pregiati marmi.

Dalla scala a chiocciola in ferro battuto del disimpegno si accede alla torretta composta dalla grande mansarda e con un parte del sottotetto adibita a cabina armadio

La **seconda unità**, a cui si accede sempre dal loggiato antistante, si apre su un incantevole ed immenso doppio salone con splendido caminetto centrale e grande zona cottura a vista, con dispensa e meravigliosa penisola in perfetto stile toscano. Sempre a questo livello si trovano il grande studio soppalcato ed il bagno di servizio al piano.

Dalla scala a chiocciola in stile moderno, si accede al piano sottostante dove è disposta la zona notte composta da due camere matrimoniali e due bagni eleganti.

Questa porzione della villa gode di numerosi accessi diretti al giardino.

Il complesso immobiliare si compone oltre che dalla villa principale bifamiliare, di altri due fabbricati ciascuno con una propria destinazione d'uso.

Il **primo** si sviluppa su due livelli, ognuno con ingresso indipendente e composto da cantina-taverna per vini e prodotti alimentari al piano terra, da sala hobby e giochi al piano primo.

Il **secondo** fabbricato è una dependance dove poter accogliere amici o da destinarsi a b&b.

A completare gli spazi accessori, si trovano lo spogliatoio per la piscina, il doppio garage per macchine e moto, la lavanderia, il locale caldaia.

Caratteristiche specifiche:

- Villa indipendente
- Costruita nel 1970
- Buono stato
- Disposta su più livelli
- Circa 700 mq commerciali
- 24 vani
- 8 camere

- 8 bagni
- Appezamento di 2.300 m<sup>2</sup>
- Terrazzo
- Veranda vetrata
- Garage doppio
- Posti auto scoperti
- Cantina-taverna
- Sala hobby e giochi
- Ottima esposizione con ampio panorama
- Riscaldamento autonomo a gas naturale
- Aria condizionata pompe di calore
- Piscina privata
- Giardino recintato
- Cancelli automatico
- Classe energetica attuale: G

## Dettagli



ID proprietà: CBI162-2998-457



Superficie: 800.00 m<sup>2</sup>



Locali: 25



Giardino: Privato, 2.310 sqm



Bagni: 6



Classe Energetica: G



Camere da letto: 8

# Caratteristiche dell'immobile

|                                                                                                                   |                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Piano: Multipiano               |  Stato di Conservazione: Buono |
|  Stato Attuale: Libero al rogito |  Superficie: 800.00 m²         |
|  Locali: 25                      |  Camere da letto: 8            |
|  Bagni: 6                        |  Cucina: A vista               |
|  Posizione: Zona residenziale    |  Balconi: Presente             |
|  Doccia: Si                      |  Posto Auto: Coperto           |
|  Box: Doppio                     |  Giardino: Privato, 2.310 sqm  |
|  Camino: Si                      |  Piscina: Si                   |
|  Terrazzo: Presente            |  Parquet : 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









