



COLDWELL BANKER
BOSI & PARTNERS

Coldwell Banker Bosi & Partners
Viale Mezzetti, 25 - 06034 Foligno
P.IVA e C.F.: 02673980542
Tel.: 0742774584

Villa in Vendita a Perugia – Zona: Ponte Felcino

📍 Strada di San Felicissimo, Perugia, 06121 (PG)

990.000€



Informazioni di contatto



Coldwell Banker Bosi & Partners
Bosi Simone

Email: simone.bosi@cbitaly.it

Descrizione

MAGNIFICA PROPRIETÀ IN VENDITA ? A soli 20 minuti dall'Aeroporto di Perugia

Una delle proprietà più imponenti e affascinanti della zona.

Un'ampia gamma di potenziali utilizzi, nel pieno rispetto delle normative urbanistiche e di pianificazione locali:

- Villa privata
- Più appartamenti per famiglia e ospiti
- Hotel, residenze turistiche, collegio/convento
- Centro retreat / ristorante
- Bed & Breakfast (circa 480 m² di diritti edificatori per uso turistico-ricettivo)
- Museo o galleria
- Location per matrimoni ed eventi ? o altri utilizzi

Anche le nostre fotografie più curate, comprese quelle utilizzate a fini di marketing, non riescono a cogliere pienamente il vero carattere di questa straordinaria proprietà.

Si tratta di un immobile davvero eccezionale. È evidente che l'edificio sia stato originariamente costruito da una famiglia facoltosa e senza compromessi. La grandiosità del contesto riflette uno stile di vita raffinato ed è espressione del successo della famiglia. La proprietà è rimasta nella stessa famiglia per 57 anni.

Situata in una posizione dominante sulla sommità di una collina, la tenuta si estende su una superficie complessiva di **15.859 m²**, comprensiva della particella n. 1229 (relitto stradale), e gode di una straordinaria **vista panoramica a 360 gradi** sulla città e sulla campagna circostante, con scorci che spaziano da **Perugia ad Assisi**.

La proprietà comprende circa **1.215 m²** distribuiti su tre livelli (di cui **242 m²** tra terrazze e portici).

DISTRIBUZIONE ATTUALE

Il piano terra ospita un ingresso di grande impatto scenografico, caratterizzato da un'altezza del soffitto di circa **10 metri**, oltre a diversi ampi saloni, **due dei quali dotati di camino**.

La già spaziosa sala da pranzo potrebbe essere unita alla grande cucina per creare un'ampia zona open space cucina-pranzo con camino, in grado di accogliere comodamente oltre 20 ospiti. Su questo livello è presente anche un bagno per gli ospiti.

Sempre al piano terra si trova un **appartamento indipendente di circa 80 m²**, situato nel corpo laterale della proprietà. La pavimentazione dell'appartamento dovrà essere realizzata ex novo secondo il gusto e le preferenze dell'acquirente.

Eleganti finestre e porte ad arco si aprono su terrazze coperte, patii e sul cortile interno.

Il primo e il secondo piano ospitano complessivamente **11 camere da letto**, tutte con **bagno en suite**, oltre a diversi soggiorni aggiuntivi che potrebbero essere trasformati in ulteriori camere. La maggior parte delle stanze al primo piano dispone di accesso diretto ai bagni privati, alle terrazze e ai balconi.

L'intera tenuta, compresa l'area piscina, è circondata da suggestivi percorsi in granito rustico e da splendidi muri in mattoni.

STATO E INTERVENTI RECENTI

Tutte le eventuali pendenze tecniche, amministrative e urbanistiche sono attualmente in fase di completa definizione. La proprietà verrà trasferita al futuro acquirente libera da criticità, con ogni aspetto regolarizzato, così da garantire una compravendita trasparente e priva di problematiche.

La proprietà è in buone condizioni e in gran parte immediatamente abitabile (l'ultimo proprietario vi ha risieduto fino a luglio 2024).

Infissi e porte sono in buono stato, mentre le persiane necessitano di lievi interventi di manutenzione.

L'immobile è stato accuratamente ispezionato sia internamente sia esternamente e sono stati eseguiti gli interventi di ripristino degli intonaci necessari. Nel complesso, lo stato generale consente al nuovo proprietario di procedere direttamente con la tinteggiatura, senza la necessità di lavori preparatori rilevanti.

Il venditore ha posato una nuova pavimentazione lungo i camminamenti dei balconi, dotata di membrana impermeabilizzante, e ha sostituito le eleganti balaustre, restaurate in uno stile pienamente originale e autentico.

Sono disponibili proposte progettuali per una riconfigurazione interna finalizzata alla realizzazione di **sei appartamenti turistici**. Gli ex edifici adibiti a garage, per una superficie complessiva di circa **480 m²** (280 m² esistenti + 200 m² di diritti edificatori), possono essere riconvertiti ad uso turistico-ricettivo o ad altri utilizzi non alberghieri.

La piscina misura **7 x 14 metri** ed è dotata di zona per i tuffi; l'area piscina è valorizzata da eleganti muri in pietra. Il giardino ospita inoltre circa **80 ulivi secolari**.

La villa è circondata da un giardino finemente paesaggistico con pini maturi, cipressi e alti muri in pietra che garantiscono la massima privacy, oltre a un elegante viale alberato con cancello elettrico. Il giardino è stato recentemente potato; i nuovi prati devono ancora essere realizzati e sono state piantate oltre 1.000 nuove essenze, tra cui lavanda, siepi e altre specie.

Sono state realizzate nuove strade di accesso e l'intera proprietà è stata **completamente recintata**.

È presente un sistema di **allarme e videosorveglianza**.

L'architetto e l'ingegnere del venditore sono disponibili per assistere nella ristrutturazione della proprietà, qualora lo si desideri.

* Questo materiale utilizza immagini illustrative. Ulteriori fotografie sono disponibili su richiesta.

Dettagli



ID proprietà: CBI196-3021-82



Superficie: 1215.00 m²



Locali: 21



Bagni: 12



Classe Energetica: G EP glnr: 569.70 kwh/m²



Camere da letto: 11

Caratteristiche dell'immobile

 Piano: Multipiano / 3	 Stato di Conservazione: Ristrutturato
 Stato Attuale: Libero al rogito	 Superficie: 1215.00 m²
 Locali: 21	 Camere da letto: 11
 Bagni: 12	 Cucina: Abitabile
 Posizione: Zona residenziale	 Balconi: Presente
 Doccia: Si	 Giardino: Privato,
 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













