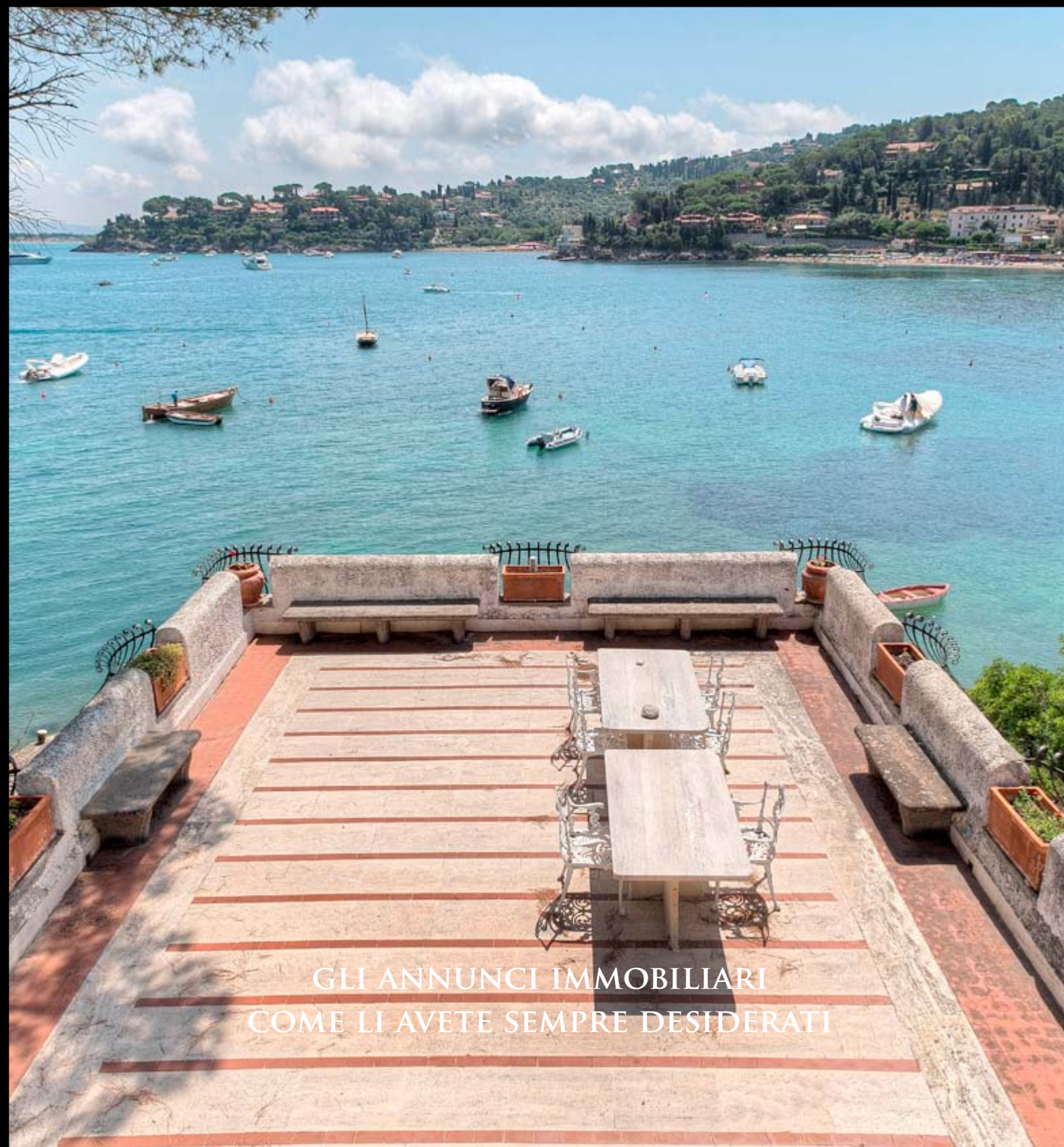


OPEN HOUSE

LA NEWSMAGAZINE DI FOTOGRAFIAIMMOBILIARE.IT

n° 3 - LUGLIO ◊ AGOSTO 2014



GLI ANNUNCI IMMOBILIARI
COME LI AVETE SEMPRE DESIDERATI



OPENHOUSE

IN QUESTO NUMERO

Da Roma su per la costa laziale, passando per località di villeggiatura molto rinomate, fino ad arrivare in Toscana, vicino Firenze. È questo il percorso che Open House propone sotto l'ombrellone estivo ai suoi affezionati lettori. E agli agenti immobiliari, soprattutto. Open House è infatti la newsmagazine di FotografiaImmobiliare.it dove le inserzioni immobiliari si rifanno il trucco e vengono promosse in condivisione tra colleghi del Real Estate. È questo il caso di sei proprietà, molto esclusive, appena inserite nel mercato immobiliare nazionale e internazionale. La copertina è affidata ad una magnifica villa a Porto Santo Stefano, con tanto spazio e una spiaggia riservata per tutti i suoi ospiti; la rubrica *Selection* mette sul campo quattro assi: il primo è un grandioso appartamento di oltre 400mq nel Centro storico di Roma; il secondo asso è rappresentato da una bella villa con piscina panoramica a Riano, sulla via Flaminia; il terzo asso viene calato da una villa d'Autore, a Santa Marinella, firmata dall'architetto Nezio Nava, collaboratore del celeberrimo archi-designer Alvar Aalto; l'ultimo spettacolare asso lo troviamo vicino Firenze dove si trova un complesso ricettivo - alberghiero con tanto di casale del XIII secolo. Buona lettura a tutti e buone vacanze.

ClaudioMollo@FotografiaImmobiliare.it

n° 03

GRANDANGOLO LUGLIO-AGOSTO 2014

- 4 Casa del Mese - Una Casa d'A... mare all'Argentario (Gr)
- 18 O.H. Selection - Piano Nobile sul Tevere (Rm)
- 26 O.H. Selection - Panorama con Villa, a Riano (Rm)
- 34 O.H. Selection - Razionale e Funzionale, a Santa Marinella (Rm)
- 42 O.H. Selection - Oasi Verde in stile Toscano, a Tavernelle V.P. (Fi)
- 50 O.H. Link - Miniappartamento in chiave delicata, a Formello (Rm)

LA CASA DEL MESE

*Percorsi suggestivi e Atmosfere esclusive per una residenza
di grande Prestigio all'Argentario
E lei, la protagonista, si racconta.*

di R L per RE/MAX DOLCEVITA
Foto CLAUDIO MOLLO/FOTOGRAFIAIMMOBILIARE.IT

Una Casa d'A... Mare

Passeggiando lungo i numerosi corridoi del giardino si possono ammirare infiniti scorci suggestivi.



Il corpo rappresentato dalla residenza principale ha un elegante terrazzo che affaccia sul mare.



L'alba. Mi piace guardare il sole sorgere dritto di fronte a me, dall'altra parte della baia. Spunta improvviso e puntuale dietro la collina e si allunga ad accendere il mare fino ai miei piedi, ben saldi sulla scogliera.

Loro dormono ancora tutti. Io no, non lo faccio quasi mai.

Attendo che escano dalle loro stanze e mi raggiungano per colazione. È un momento

bellissimo. Ci troviamo tutti nella sala da pranzo esterna, affacciata sulla grande terrazza sul mare di cui vado tanto fiera.

Ognuno annuncia il suo programma per la giornata grato a chi è già andato in paese a comprare giornali e cornetti per tutti.

I bambini scendono a mare, si infilano veloci nel rimessaggio e ne escono armati di canotti e barchette a remi che lasciano scivolare in acqua.



Vista d'insieme della grande proprietà immobiliare composta da quattro corpi distinti per un totale di 1000 mq coperti e un grande giardino mediterraneo.

Posizione	Porto S. Stefano (GR)
Superficie coperta	1000 Mq
Anno di costruzione	---
Ultima ristrutturazione	---
Giardino	1000 mq ca.
Composizione	4 Strutture abitative indipendenti
Totale locali	29
Camere da letto	12
Bagni	11
Garage	3 posti auto + piazzale
Riscaldamento	Autonomo
Piscina	No
Spiaggia riservata	150 m
Classe Energetica	G
Prezzo	12.000.000 €

Per info e contatti
 Agenzia Re/Max DolceVita
 Tel. 06 9558427
www.remax.it/dolcevita
www.remax.it/mtilesi
dolcevita@remax.it
mtilesi@remax.it

Tra gli adulti, qualcuno va a fare la spesa preferibilmente via mare: il gozzo già attende al pontile. Fa caldo ma l'impianto di irrigazione ha fatto il suo lavoro. Il giardino e le mie piante sono a posto ed io mi sento fresca e pronta per la lunga giornata. Il mare. È parte integrante del mio essere unica. Lambisce le mie fondamenta e

mi solletica sulla spiaggetta e sui moli di cemento. L'acqua, pulita e limpida, mi permette di distinguere anche dall'alto la vita sotto la superficie. Sabbia, sassolini, scogli, pesci, polpi, ricci, stelle marine. A volte, ed in certi orari, si fanno vedere anche le murene. Uno spettacolo che non mi stanca mai. *Loro* vivono intensamente la mia parte



acquatica e questo mi rende orgogliosa. C'è chi pesca, chi legge steso sui lettini, chi chiacchiera, chi riceve gli ospiti che arrivano sempre piuttosto numerosi da terra o in barca. C'è chi nuota, chi gioca, chi insegna nuovi esercizi al cane, chi si unge di crema, chi parla ininterrottamente al telefono e chi pensa. Qualcuno scrive. Li seguo tutti con

attenzione.

La campana. Suona: è ora di pranzo. *Loro* hanno fantasia e inventiva. Il rimessaggio diventa una sala per banchetti ed il tavolo da ping pong, debitamente vestito di una tovaglia fatta cucire su misura, si trasforma in una tavola apparecchiata con molti, molti coperti. Fiori e decorazioni (a volte bizzarre



La grande terrazza sul mare capace di ospitare ricevimenti di gala.

La proprietà è composta da diversi appartamenti indipendenti, molti dei quali hanno grandi balconi sul mare.

Nella pagina successiva:

In alto: Uno scorcio del giardino terrazzato.

In basso: Il pontile consente l'attracco di imbarcazioni di grande metratura (con un pescaggio di 3 metri)



ma discrete) non mancano mai. Bastano pochi rintocchi e arrivano tutti. È sempre una festa. Un'allegria processione si srotola su e giù per le mie scale. Grandi ceste di vimini vengono portate dalla cucina piene di piatti colorati, invitanti ed estivi, prevalentemente. *Loro* tuttavia per tradizione (le cui origini

sono misteriose) a ferragosto mangiano, tra l'altro, polenta e panettone. Curioso, certo ma vi assicuro che nessuno degli ospiti ha mai disdegnato! ...Frutta, caffè e gelato. Quindi "pennichella" o, per i più audaci, nuotata o uscita in canoa. I più metodici, invece, nella pineta del mio giardino, raccolgono pinoli



La zona living nel complesso principale richiama l'architettura spagnola, molto usata in questa zona.





Il corpo abitativo principale si sviluppa su due livelli. Nella foto il cortile e l'ingresso al piano superiore.



Il soggiorno gode di una doppia esposizione, a est e a sud.

che sbucciano con precisione chirurgica onde poi farne un profumatissimo pesto. I bambini, giovani pirati, perseverano nella battaglia navale cui partecipano anche i piccolissimi seduti sul fondo degli scafi e bardati di braccioli.

L'ombra. Nel tardo pomeriggio il sole si sposta alle mie spalle. Cambiano i colori ma cresce l'atmosfera. È la stessa, immagino, che ha respirato Guelfo Civinini, antico proprietario del poggio su cui mi trovo, insieme a Gabriele D'Annunzio, suo ospite abituale. Scusate la vanità!

Tornando a questioni più attuali, è il momento della giornata in cui qualcuno fra *Loro* (solo quelli con la pressione che lo permette!) si concede una sauna. Li aspetto sul bordo della vasca. Mi divertono le loro facce, stravolte dal caldo quando escono, e

contratte dal freddo appena si immergono nell'acqua ghiacciata.

La terrazza. Al tramonto siamo tutti qui, insieme. Aperitivi, musica di sottofondo, "mises" più o meno eleganti. Andiamo a cena. Altra tavola lunghissima, altro pasto non esattamente veloce. Che bello!

Li ascolto raccontare, ricordare, immaginare: li guardo vivere. Mi vivono. Poi i bambini a nanna, i grandi ancora no. Chi non esce sa comunque come trascorrere la serata. Così con *Loro*, presi singolarmente, a due a due o a gruppi variabili, ho giocato a carte fino a notte fonda (non sono mancate teste coronate), ho ballato, cantato, festeggiato. Ho riflettuto sulle vicende umane, ho cullato tre generazioni, ho cambiato molte cose, ho accolto nuovi amici e salutato chi non è tornato. Ho organizzato matrimoni,



Una delle camere da letto nel complesso principale.



La terrazza sul mare abbraccia un panorama di incredibile bellezza.



La generosa presenza di balconature e terrazze predispone ad una vita all'aria aperta.



programmato viaggi, ho fatto dell'ironia e ho riso, soprattutto ho riso. Conosco molti segreti (che tali rimarranno). Una vita, la mia, non sempre facile forse ma felice di sicuro.

La notte. La quiete assoluta. Solo le stelle ed il leggero sciaquettio delle onde.

L'inverno. *Loro* mi vengono a trovare spesso. Nei fine settimana, a Natale, Capodanno e ogni volta che possono. Quando non ci sono mi mancano ma non sono gelosa: se vanno via avranno una buona ragione e se poi tornano sempre da me anche!

Nei mesi più freddi la vita qui è più "interna" ma altrettanto movimentata e piacevole. Il liquido del termosifone circola tra le mie mura come sangue nelle vene riscaldando gli ambienti ed il cuore. Il menu diventa adeguato alla stagione (polenta e panettone) e la carne cotta alla brace diffonde in giardino l'odore tipico dell'amicizia. Il maestrale, si fa più insistente e sfiora il mio profilo con forza

solenne. Il mare balla al vento in una danza sensuale. Le onde coprono la spiaggia e le piattaforme ed entrerebbero nel rimessaggio ma *Loro* mi proteggono con apposite assi di legno applicate al portone. La salsedine, di tanto in tanto, arriva alle finestre dei salotti ricamando i vetri di leggeri pizzi bianchi. È suggestivo ed è parte della mia natura.

Bene, questo è quanto. Ho passato l'intera notte a raccontarvi di me. Alzo gli occhi: è l'alba. Il sole esplose a est ed è caldo. È l'inizio di una nuova estate e di un nuovo giorno. Devo andare ad occuparmi di *Loro* ed aiutarli a crescere e migliorare, a vincere battaglie ed esaudire sogni perché li amo come loro amano me. Tutto il resto è un dettaglio. ☺

Che il vento vi sia sempre propizio

LG



In apertura: Il prospetto principale del palazzo (XVIII sec.) si affaccia sul fiume Tevere.



Piano nobile sul Tevere

Grandi volumi in un lussuoso spazio affrescato nel Centro storico di Roma

di MARCO TILESÌ / REMAX DOLCEVITA
foto di CLAUDIO MOLLO / FOTOGRAFIAIMMOBILIARE.IT

Sulle sponde del Tevere sorge il Rione Regola, uno dei più antichi e caratteristici di Roma. Nel 1875 furono edificati i muraglioni per arginare il Tevere e da allora il quartiere, in precedenza sede di mulini ad acqua, cantieri navali ed altre attività che fiorivano sull'economia del fiume, mutò profondamente. In questo quartiere l'antico ha mostrato come innovarsi nel solco della tradizione. Sulle rovine di un convento del cinquecento fu edificato



L'ampio ingresso smista razionalmente e con eleganza i vari ambienti dell'appartamento.

Posizione	Roma
Zona	Centro Storico
Superficie coperta	425 Mq
Anno di costruzione	XVIII sec.
Ultima ristrutturazione	2000
Livelli	Piano nobile
Camere da letto	4
Bagni	4
Cucina	Abitabile
Terrazzo	10 mq
Garage	----
Riscaldamento	Autonomo
Tipologia catastale	A/9
Classe Energetica	G
Prezzo	3.700.000 €

Per info e contatti
 Agenzia Re/Max Dolcevita
 Tel. 06 9558427
www.remax.it/dolcevita
dolcevita@remax.it - mtilési@remax.it



Uno scorcio della sala di ingresso.



Il salone principale comunica con la sala da pranzo e affaccia su un bel giardino verde confinante il palazzo.



questo bellissimo palazzo il cui piano nobile è interamente occupato da questo affascinante appartamento di grandissima rappresentanza. Grandi volumi e soffitti molto alti sono il tratto distintivo degli ambienti di questa residenza, impreziosita nella sala da pranzo e nell'enorme salone dagli affreschi del grande Annibale Brugnoli realizzati sull'esperienza della vecchia scuola del Settecento. Una casa come questa evoca cene e ricevimenti, seduti nella bellissima sala da pranzo con vista sul fiume o in piedi sfruttando l'immenso salone dove è presente il grande camino, compagno di mille serate invernali. La zona di rappresentanza è completata dal grande ingresso con vestiere e bagno riservato per gli ospiti. La zona notte è composta dalla grande camera padronale con cabina armadio e bagno

Il salone principale è rifinito con materiali di pregio e affreschi sul soffitto.



Una vista generale del salone di rappresentanza.



La sala da pranzo conserva un magnifico affresco dell'800.



La sala da pranzo gode di un doppio affaccio su uno dei più bei panorami di Roma.



Uno scorcio della sala da pranzo.



en-suite. Sono presenti altre due camere da letto con accesso alla loggia esterna e ad un bagno. È presente una ulteriore stanza, attualmente adibita a studio, con accesso indipendente per preservare la privacy di eventuali ospiti. La zona di servizio invece è completa di cucina con tinello, lavanderia, magazzino, vari ripostigli, un bagno e una stieria. Generoso uso di materiali di altissimo pregio. Tutta la zona di rappresentanza è rivestita di marmi e armadi a muro. Nella zona notte invece si è preferito usare il più caldo parquet. Tutto l'immobile è stato completamente ristrutturato nel 2001 quando, al di là degli aspetti estetici, l'immobile ha subito strutturalmente un completo adeguamento, comprensivo del rifacimento integrale di tutti gli impianti, totalmente armonizzati nell'arredo. Anche gli affreschi sono stati interamente restaurati utilizzando tecniche conservative e materiali prodotti secondo le tecniche originarie del periodo. Completa la proprietà una suggestiva loggia panoramica sul Tevere, peculiare dei piani nobili propriamente detti. ↻



In apertura: Il giardino con piscina affaccia sulla dolce campagna romana.



Panorama con Villa

Villa su tre livelli con piscina in una posizione panoramica di particolare bellezza. A Riano, vicino Roma.

di JACOPO MINIO PALUELLO / REMAX DOLCEVITA
foto di CLAUDIO MOLLO / FOTOGRAFIAIMMOBILIARE.IT

Via Codette è una bella strada di campagna che si snoda accanto alla via Flaminia e si raggiunge venendo da Roma da un bivio a destra, immediatamente prima della svolta per il paese di Sacrofano. Bisogna stare attenti e notare un cartello che indica la zona archeologica di Malborghetto, girare a destra e superare la ferrovia. A sinistra comincia Via Barlassina e dopo pochi metri si incontra appunto la zona archeologica di Malborghetto. L'attuale casale è un edificio

Il salone al pianterreno è caratterizzato da un grande camino in pietra.



Posizione	Riano (Roma)
Zona	Via Codette
Superficie commerciale	450 Mq
Anno di costruzione	1982
Ultima ristrutturazione	-----
Livelli	3 livelli
Camere da letto	7
Bagni	4
Cucine	2 abitabili
Piscina	Si
Garage	Box auto x 2
Riscaldamento	Autonomo
Tipologia catastale	A/8
Classe Energetica	G
Prezzo	990.000 €

Per info e contatti
 Agenzia Re/Max Dolcevita
 Tel. 06 9558427
www.jacopominiore.com
jminio@remax.it - dolcevita@remax.it

Uno scorcio della sala da pranzo al piano inferiore.



Particolare della zona giorno al piano principale della villa.



La sala da pranzo attigua al salone principale.

che ha inglobato un arco quadrifronte del IV secolo d.C., posto a segnacolo dell'incrocio tra la Via Flaminia e una strada di collegamento tra Veio e la Tiberina. Dopo pochi chilometri e qualche curva inizia Via Codette che scorre parallela alla Flaminia e arriva poco distante dall'abitato di Riano. Al civico 120 trovo

il bell'ingresso della villa che attualmente propongo in vendita. La villa, di ampia metratura, è circondata da un bel giardino dove è presente una splendida piscina panoramica e, sul declivio prospiciente la vallata, fa parte della proprietà un grande appezzamento di terreno con alberi di olivo



Vista del salone principale che ruota attorno al grande camino con la cappa in legno.

di circa 6000 mq. L'abitazione si dispone su tre livelli ed è porzione di una grande bifamiliare edificata nel 1982, destinata ad una clientela residenziale; volendo è inoltre facilmente frazionabile in due unità indipendenti. Attraversato il piazzale, che può ospitare numerose autovetture, entro nell'ingresso principale e subito accedo ad un grande salone con camino di circa 60 mq che colpisce l'attenzione per la sua bellissima

cappa in legno. Una veranda chiusa a vetri porta la luce naturale nel salone. La sala da pranzo è attigua e comunicante con la cucina dotata di camino e balcone. Il piano terra comprende inoltre una camera singola e un bagno. Al primo piano della villa si trova la zona notte che si compone di tre camere matrimoniali di cui una con balcone, un bagno e una suite padronale con ampia zona armadi, grande camera con



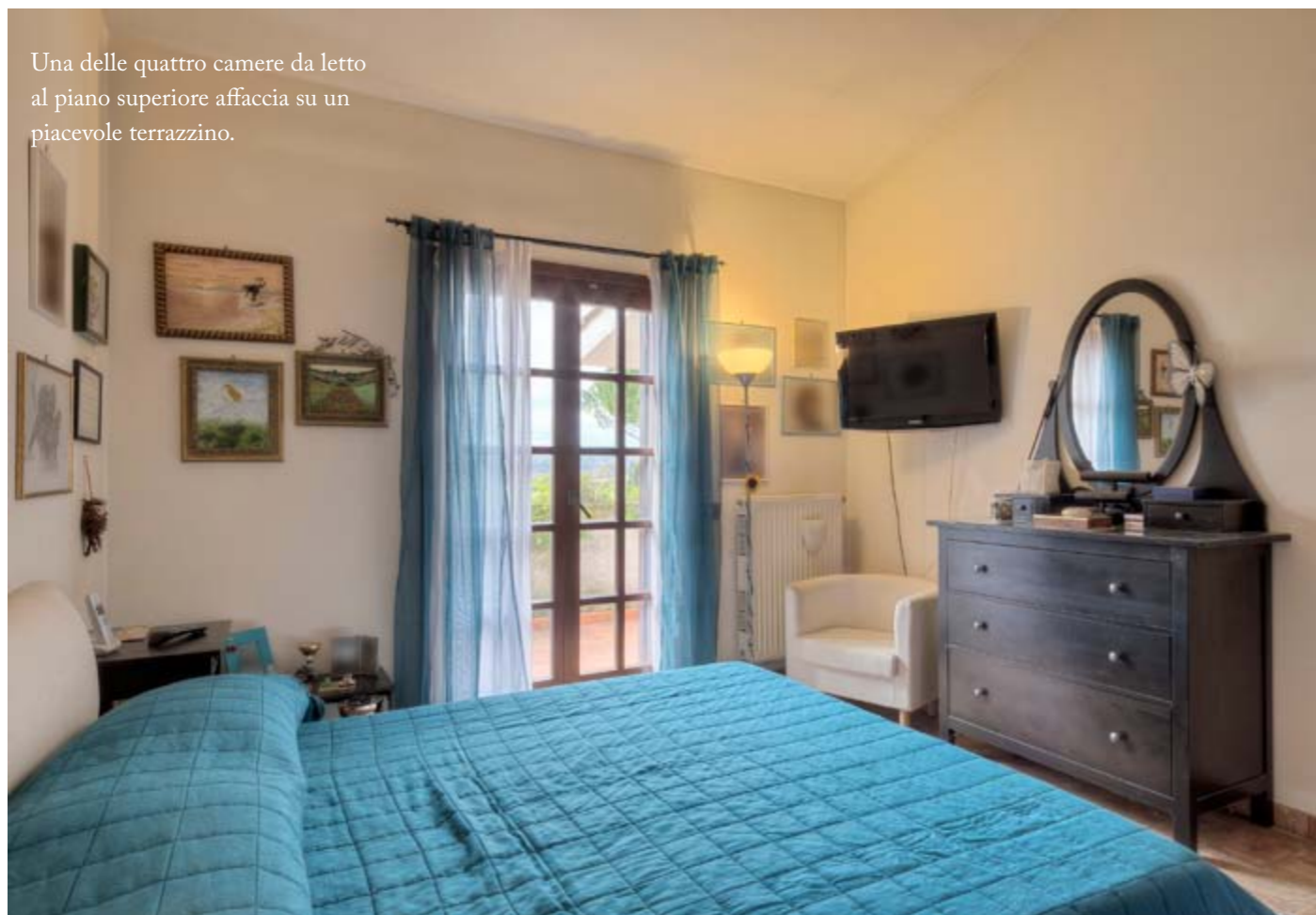
La veranda coperta offre un magnifico panorama sulla campagna romana



La camera da letto padronale gode di doppia esposizione ed è riscaldata in inverno da un romantico camino in pietra.



Una camera da letto al piano superiore.



Una delle quattro camere da letto al piano superiore affaccia su un piacevole terrazzino.

camino panoramica (circa 20 mq) e stanza da bagno con vasca. Al piano piscina si trova un altro grande salone con camino, due camere, un bagno, una cucina e vari ripostigli. All'esterno si trova una comoda zona verandata, una cucina all'aperto con forno, un garage, una cantina e soprattutto una bellissima piscina 6 metri x 12 posta in posizione panoramica. La villa è circondata da un bel giardino che si raccorda sul declivio prospiciente la vallata, un grande appezzamento di terreno con alberi d'olivo di circa 6000 mq. L'impianto di riscaldamento è affidato ad una potente caldaia a pellets; l'impianto dall'allarme comprende una difesa volumetrica ed una meccanica. La villa si presta ad una destinazione d'uso residenziale per una clientela che ama la tranquillità della campagna senza rinunciare a vivere in una zona molto vicina alla capitale (soli 17 km). ☺



Uno scorcio panoramico visto dal terrazzo al secondo piano della villa.



In apertura: Scorcio di Santa Marinella
vista dal terrazzo della villa.



Razionale e Funzionale

*Una appassionante villa d'Autore
dalla forte personalità. A Santa
Marinella, a due passi dal litorale.*

di MARCELLA NARDI

foto di CLAUDIO MOLLO / FOTOGRAFIAIMMOBILIARE.IT

Nella campagna sovrastante il Golfo di Santa Marinella, più precisamente in località Belvedere, troviamo questa villa indipendente progettata e realizzata dall'architetto Vezio Nava, collaboratore dell'architetto finlandese Alvar Aalto, maestro del movimento moderno. La Villa è in stile nord europeo anni 60/70 e potrà essere particolarmente apprezzata dagli amanti di questo stile vintage caratterizzato



L'andamento ondulato, lo sfalsamento dei livelli e il ricorso alla pianta aperta sono elementi ricorrenti dell'architettura di Alvar Aalto, maestro dell'architetto Vezio Nava che ha progettato questa villa.



La zona living è il cuore e il crocevia della villa progettata da Vezio Nava.

Posizione	Santa Marinella
Zona	Belvedere
Superficie calpestabile	255 Mq
Anno di costruzione	'60
Ultima ristrutturazione	da ristrutturare
Livelli	3 livelli
Camere da letto	6
Bagni	5
Cucina	1 Abitabile + 1 a vista
Terrazzi	100 mq
Giardino	1.100mq
Riscaldamento	Centralizzato
Tipologia catastale	A ---
Classe Energetica	G
Prezzo	440.000 €

Per info e contatti
 Marcella Nardi
 Tel. 06 377161
 Mob. 335 255153
 marcellanardire@gmail.com

da un razionale sfalsamento dei livelli per meglio adattarsi alla conformazione naturale del terreno.

Dall'uscita dell'autostrada, Santa Severa/Santa Marinella, ci si arriva in pochi minuti, inerpiciandoci sulla collina. Infatti non la definirei come una villa "al mare" ma bensì una "villa di campagna sul mare".

La posizione è dominante e leggermente isolata.

La costruzione si sviluppa su 3 livelli, sfruttando le pendenze naturali del

terreno tra stanze e terrazzi.

La superficie calpestabile coperta è di 255 mq, 100mq di terrazzi e 1.100 mq. di giardino.

Senz'altro l'ampio salone con le doppie altezze, il camino in muratura, le vetrate sulla terrazza e sul mare, ne fanno il punto più affascinante e centrale. Sullo stesso livello si trova l'ampia cucina aperta sulla zona pranzo e con uscita su altra terrazza. Il livello superiore è dedicato alla zona notte con diverse camere e 2 bagni ed altra terrazza. Il piano terra è



In alto: la villa è circondata da terrazzi e corridoi panoramici.

In basso: uno scorcio della villa in cui è possibile apprezzare la campagna circostante.

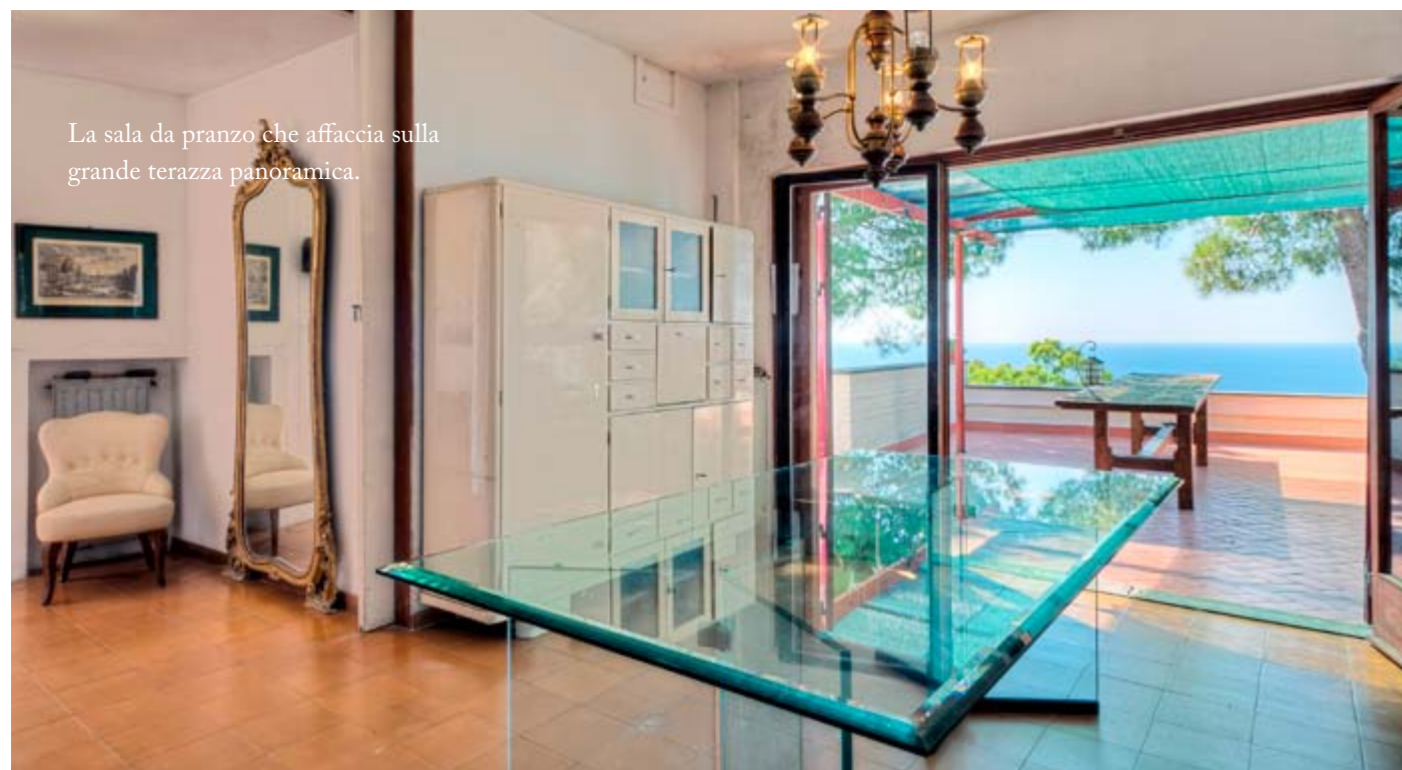


Nella pagina successiva:

In alto: la grande terrazza che in estate funge anche da zona pranzo e relax.

In basso: prospetto della villa sviluppata su tre livelli a pianta poligonale.





La sala da pranzo che affaccia sulla grande terrazza panoramica.



Una delle camere da letto presenti al piano superiore.



Il terrazzamento al piano superiore della villa è articolato secondo gli schemi ispirati all'architettura razionale di Alvar Aalto.

sfruttabile anche separatamente, perché ha diversi ingressi, salone con camino e cucina a vista, 2 bagni e 2 camere. L'altezza qui in alcuni punti è più bassa della media, tutto regolarmente condonato e con agibilità.

Sempre nello stile del maestro Alvar Aalto abbiamo armadi a muro in legno naturale, ripiani, corrimano etc.

Il giardino è anch'esso sfalsato, a terrazzamenti, la gran parte è in erba e con diverse piante da frutto.

E' una villa grande, che invita alla convivialità, senz'altro abitabile sempre e non solo stagionalmente.

Necessita di una ristrutturazione totale, e su questo si potrebbe anche pensare ad una destinazione un po' diversa, magari un piccolo hotel de charme rivolto ai turisti di passaggio per la capitale. ☺



In apertura: Il casale del 1200 presso cui ruota l'intero complesso immobiliare.



Un'Oasi Verde in stile Toscano

Struttura ricettiva polivalente nel hinterland industriale di Firenze

di VALENTINO MARRAZZI / REMAX DOLCEVITA
foto di CLAUDIO MOLLO / FOTOGRAFIAIMMOBILIARE.IT

Nel cuore della Toscana, in mezzo a città artistiche come Firenze e Siena, vicino anche a San Gimignano e Castellina in Chianti; in un piccolo paese chiamato Sambuca, nel comune di Tavarnelle Val di Pesa in provincia di Firenze, si trova un complesso immobiliare ricettivo alberghiero, composto da 4 strutture. Il primo è un casale del 1200, da ristrutturare, dei monaci di Badia



I giardini sono curati e offrono scorci romantici in ogni stagione



Essenze ad alto fusto circondano e arricchiscono l'intera proprietà immobiliare.



Il casale risale al 1200 e fu di proprietà dei monaci di Badia a Passignano.

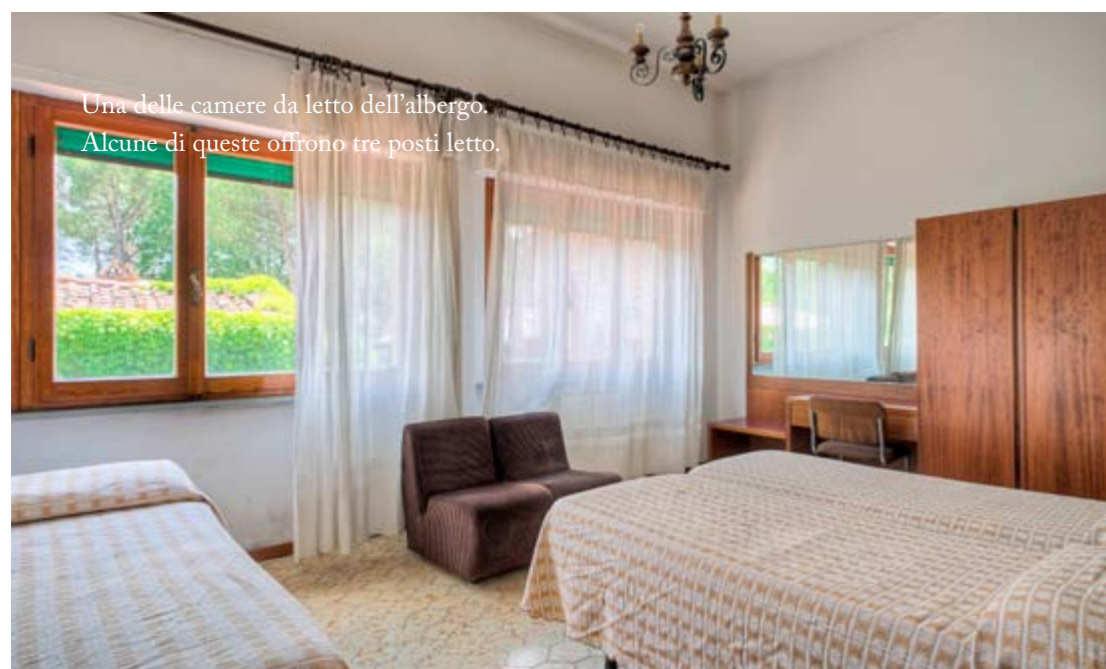
a Passignano (altro piccolo borgo caratteristico a pochi chilometri di distanza). Accanto al casale c'è un albergo con 12 camere, tutte con bagno privato, e un appartamento di rappresentanza. L'albergo è completo di sala colazioni, piccola reception e bar, più zona lavanderia. C'è anche una soffitta da utilizzare come magazzino e, al piano terra, infine si trovano 3 locali fondo-magazzino con tettoia e parcheggio per auto. Il tutto con ingresso privato con cancello e zona verde con panchine per relax. Un vialetto all'interno del giardino conduce direttamente verso il ristorante. Questo è un ristorante-pizzeria con affittacamere al primo piano, con 5 camere tutte con bagno privato. La sala ristorante è attrezzata per circa 120 coperti e un piccolo bar, con 2 ingressi sul grande giardino



Lo stemma del borgo di Badia a Passignano è posto sopra la porta di accesso del casale del XIII sec.



Il prospetto principale dell'albergo.



Una delle camere da letto dell'albergo. Alcune di queste offrono tre posti letto.

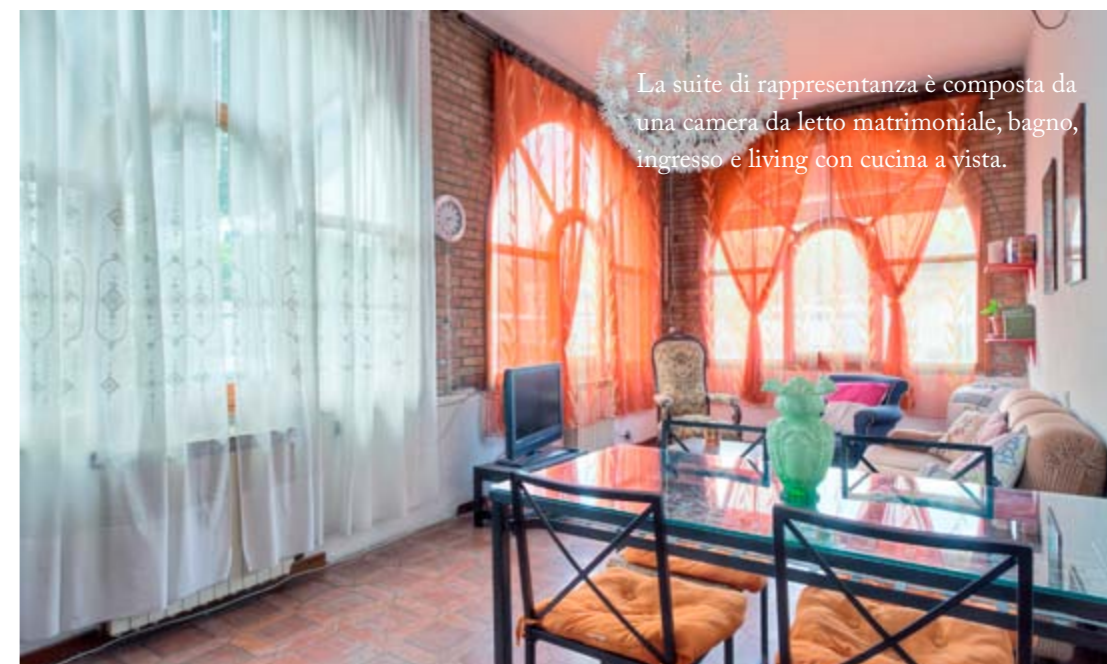


Una delle camere da letto più grandi che, oltre ad offrire tre posti letto, ha la doppia esposizione e vista sul parco.

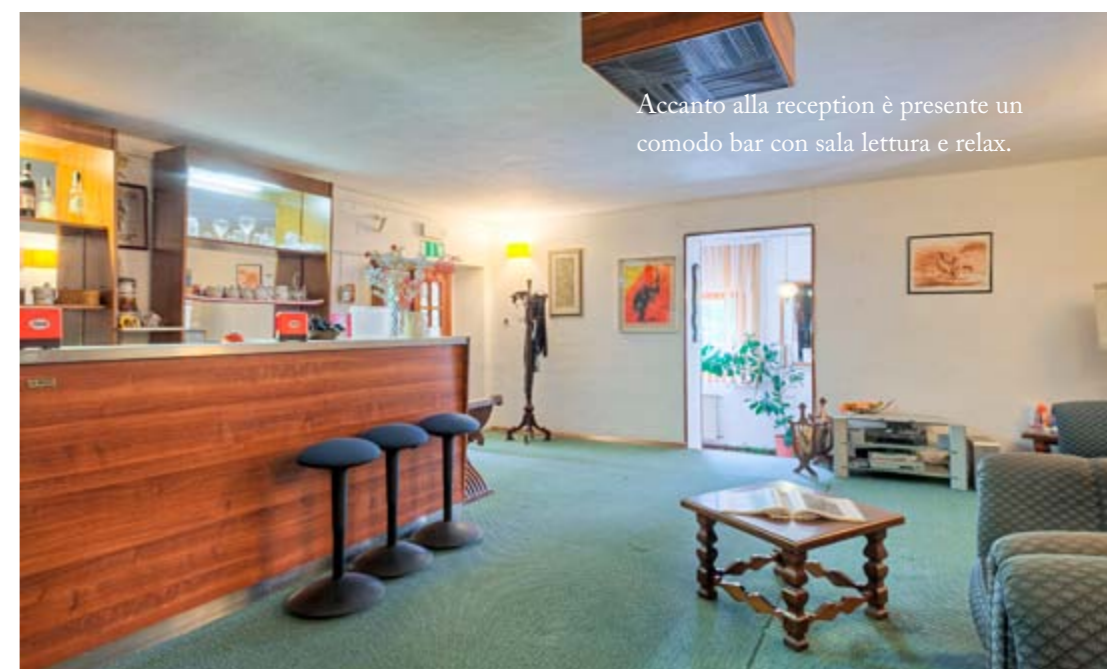
adatto a cerimonie ed eventi; qui c'è spazio attrezzato con tavoli e sedie per altri 50/60 coperti almeno. Entrando nel ristorante dall'ingresso principale si nota un bel camino per fare grigliate, mentre all'interno, vicino alla cucina, si trova il forno a legna per le pizze. Il tutto si sviluppa in un contesto luminoso e silenzioso.

La quarta e ultima struttura è rappresentata da una piccola clubhouse bar con lago da pesca sportiva

(dimensioni lago m.90 X 53) con altra piccola costruzione adiacente e cancello d'ingresso indipendente. Questo lago è conosciuto nella zona per le gare da pesca che si tenevano fino a qualche tempo fa, circondato da pini ed alberi ad alto fusto. Questa parte del complesso immobiliare è completamente divisibile dal resto. Il ristorante ed il lago condividono un ampio parcheggio auto di circa 2500 mq.



La suite di rappresentanza è composta da una camera da letto matrimoniale, bagno, ingresso e living con cucina a vista.



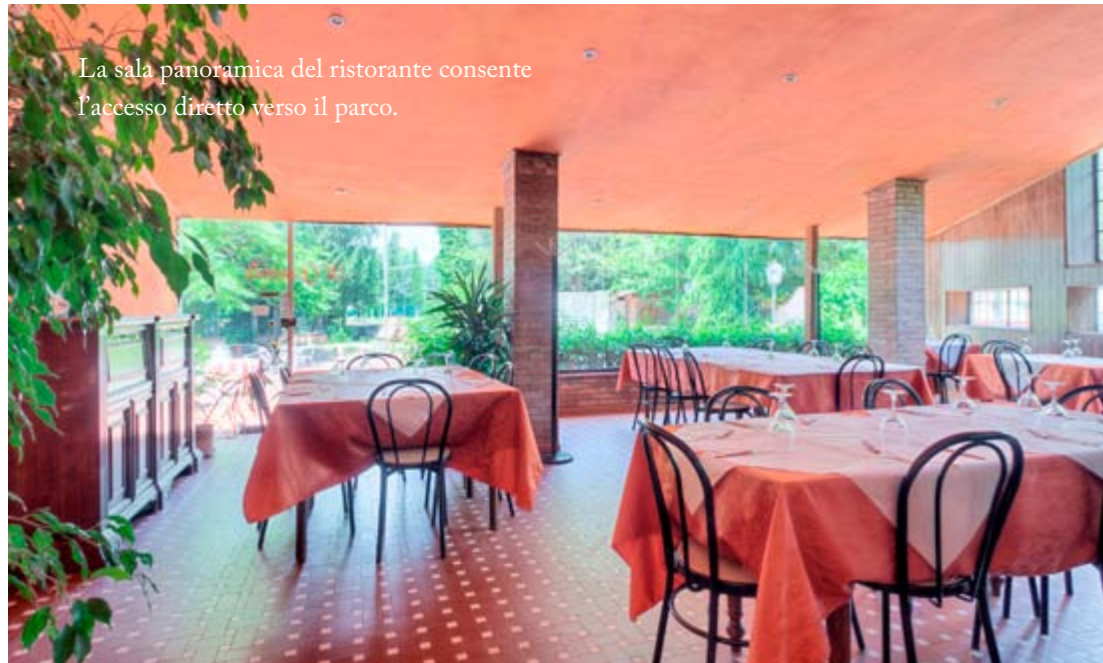
Accanto alla reception è presente un comodo bar con sala lettura e relax.



Uno scorcio dell'ampio parco che circonda tutte e quattro le strutture che compongono la proprietà.



L'esterno del ristorante è in gran parte pavimentato per poter essere sfruttato in tutte le stagioni.



La sala panoramica del ristorante consente l'accesso diretto verso il parco.



Il ristorante, al piano superiore, offre anche l'attività di affitta camere. Ce ne sono cinque, tutte con bagno privato.

Posizione	Tavernelle Val di Pesa
Zona	Sambuca
Superficie proprietà	14.500 Mq
Anno di costruzione	---
Ultima ristrutturazione	da ristrutturare
Prezzo	2.200.000 €

Descrizione:

Proprietà immobiliare composta da quattro strutture indipendenti e collegate:

- Casale del 1200
- Albergo con 12 stanze con bagno
- Ristorante - pizzeria per 120/130 coperti
- Laghetto per pesca sportiva

Per info e contatti

Valentino Marrazzi - Re/Max Dolcevita

Tel. 06 9558427

Mob. 347 8729005

www.remax.it/vmarrazzi

vmarrazzi@remax.it - dolcevita@remax.it

Tutta la proprietà è delimitata da recinzione in ferro, rete e muratura.

AREA TOTALE 14.500 MQ

Confinante con tutta la struttura si trova un piccolo centro sportivo con piscina, bar e campi da tennis che completano la piccola oasi verde

che si trova nella zona industriale, e quindi di passaggio, sulla Siena - Firenze a pochi km dall'uscita di San Donato o dall'uscita di Tavernelle Val di Pesa.

Alcune distanze: Castellina in Chianti 16 km; Firenze 25 km; San Gimignano 25 km; Siena 40 km. 📍



Il ristorante ha un grande forno a legna per l'attività di pizzeria. La capienza del locale può ospitare fino a 120/130 coperti.



Uno scorcio del ristorante pizzeria al suo interno.



Il parcheggio di 2500 mq può contenere numerose autovetture ed è in condivisione con il laghetto adiacente.

Open House Link

MINIAPPARTAMENTO IN CHIAVE DELICATA

Delizioso Appartamento Ristrutturato di 60mq su due livelli, a Le Rughe (Rm)

Città	Formello (Rm)	Piano / Livelli	2° piano	Posto auto	Si
Zona	Le Rughe	Camere da letto	1	Riscaldamento	Autonomo
Superficie	60 Mq	Bagni	1	Tipol. catastale	-----
Giardino / Parco	-----	Cucina	Angolo Cottura	Classe energ.	E
Ristrutturato	Si	Salone	12 mq	Prezzo	170.000 €



Nella zona residenziale de Le Rughe, nel comune di Formello, a soli 15 minuti dalla capitale, ho il piacere di proporre questo delizioso appartamento di recente ristrutturazione. L'immobile si trova in una zona piena di verde, in posizione panoramica, ma a poca distanza da due comodissimi centri commerciali. E' posto al secondo piano di una palazzina edificata nel 1986 e come dicevo è stato interamente ristrutturato nel 2010. La distribuzione attuale degli ambienti è la



seguito: al primo livello, con soffitti alti 3,40 m, si trova il salone con cucina a vista, una camera da letto matrimoniale, un bagno, un terrazzino panoramico di circa 7 mq. Al secondo livello, con soffitti alti 2,03 m e una finestra lucernario, c'è un comodo studio. Le finiture di questo grazioso appartamento sono un bel parquet di rovere chiaro, infissi con vetrocamera, riscaldamento autonomo un condizionatore posizionato al livello 2 e la predisposizione per l'impianto di allarme. Un posto auto di proprietà di circa 10 mq completa l'offerta. Attualmente l'immobile è affittato con contratto transitorio scadente il 31 dicembre 2014. ☺



RE/MAX DOLCEVITA
Roma

Via Campania 31 - 00187 Roma
Tel. 06 9558427
www.remax.it/dolcevita - www.jacopominiore.com
dolcevita@remax.it - jminio@remax.it