

# Emilia Romagna

## Toano

4175: Villa con piscina in vendita sulle colline emiliane

Prezzo: € 2.500.000



Villa Modern Chic è frutto della magistrale ristrutturazione di una colonica, in posizione panoramica sulle colline emiliane.

La proprietà è composta da due appartamenti indipendenti con alcune aree adibite a wellness e servizi comuni, piscina, un ampio terrazzo a vetri riscaldato ed un giardino di circa 1 ettaro.

Ci troviamo in Emilia Romagna, in posizione baricentrica rispetto a Modena (46 km) e Reggio Emilia (57 km), entrambe raggiungibili in meno di un'ora. Il centro abitato più vicino è Cerredolo (3 km), luogo di riferimento per gli acquisti e le necessità quotidiane.

Bologna (91 km) e Parma (98 km) distano meno un'ora e mezzo d'auto.

L'aeroporto di riferimento è quello di Bologna (87 km), raggiungibile in circa di un'ora e mezzo, mentre quello di Firenze si trova a circa 170 km.

#### Appartamento 1

Con ingresso al piano terra, l'appartamento si sviluppa ai piani primo e secondo soppalcato, per una superficie netta abitabile di circa 252 mq.

È suddiviso in un soggiorno con camino e doppi volumi a vista sul soppalco, la cucina abitabile, la sala da pranzo, due camere da letto matrimoniali, lo studio e due bagni.

Al piano soppalco, troviamo una camera matrimoniale con guardaroba e bagno con doccia con sauna e bagno turco.

Al piano terra è stato realizzato un garage doppio.

#### Appartamento 2

Anch'esso disposto ai piani primo e secondo soppalcato, ha una superficie netta abitativa di circa 186 mq così suddivisa: al primo piano, soggiorno con doppio volume a vista sul soppalco, cucina abitabile, sala da pranzo e bagno. Al piano soppalcato due camere matrimoniali (di cui una con guardaroba) entrambe con bagno en-suite.

Al piano terra troviamo un doppio garage.

#### Le aree comuni

Ad uso di entrambi gli appartamenti vi sono ampie aree comuni della superfici di 438 mq circa.

Al piano seminterrato sono stati realizzati:

- la piscina coperta, delle dimensioni di 10x8 mt, riscaldata con pannelli solari, a doppia profondità (120 e 180 cm) e con zona idromassaggio;
- gli spogliatoi;
- il bagno turco e la sauna con doccia solare, panca riscaldata e doccia emozionale;
- il bagno;
- la cantina dei vini;
- un deposito per gli attrezzi da giardino;
- la centrale termica.

Al piano terra troviamo un ampio terrazzo a vetri riscaldato.

La proprietà è stata ristrutturata utilizzando materiali di altissima qualità ed è in perfette condizioni.

L'esterno è caratterizzato dall'utilizzo della pietra a vista e del legno, con grandi vetrate panoramiche.

Gli interni sono ultramoderni, con pavimenti in resina e cotto naturale, travi a vista, infissi in rovere e, nelle zone notte, pavimenti in legno naturale.

Il riscaldamento è a pavimento e con regolazione tramite termostati elettrici in ogni vano e con radiatori a muro in alluminio di design in ogni bagno.

L'impianto elettrico è trifase, con potenza di 30 KW e con gruppo elettrogeno di 10 KW a gasolio.

In tutti gli ambienti sono presenti termocondizionatori.

L'impianto di allarme è del tipo a sensore su tutti gli infissi (fotocellule e perimetrale), con allarme rottura vetri e con 16 telecamere di cui 4 DOME con inseguitore automatico, visibili via internet mediante computer o dispositivo mobile (cellulare/smartphone).

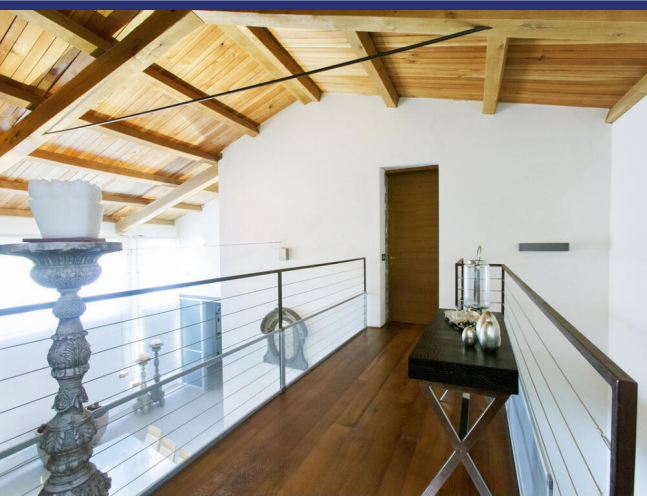
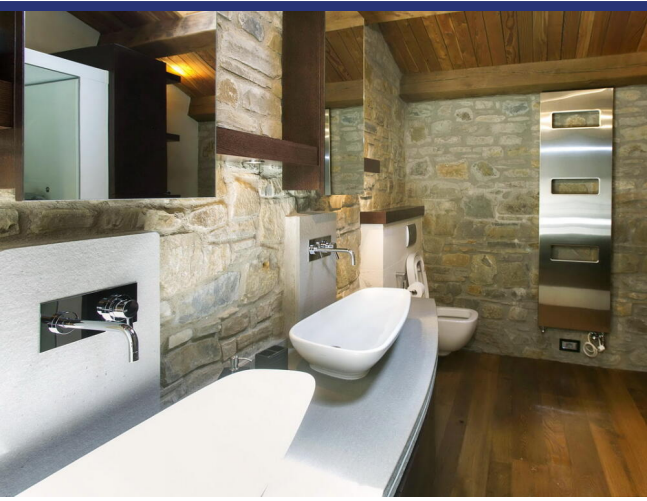
La linea telefonica ha rete cordless già configurata e linea ADSL 10 MB.

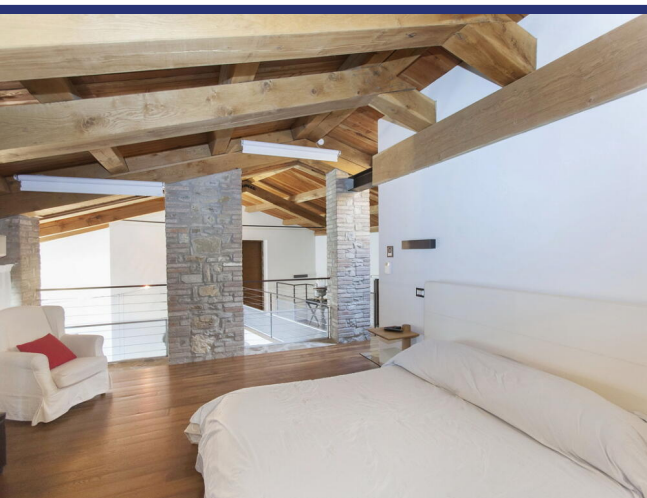
Impianto di domotica per la completa gestione della casa.

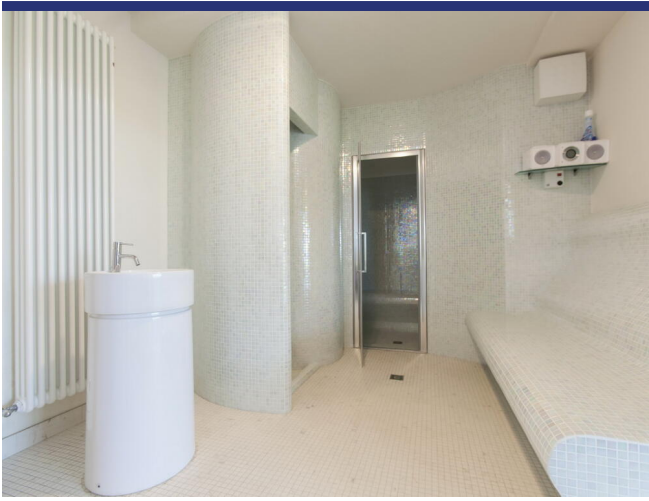
Villa Modern Chic è circondata da un ettaro di giardino perfettamente curato e piantumato con varietà di oltre 100 diverse specie, interamente recintato e con sistema di irrigazione.

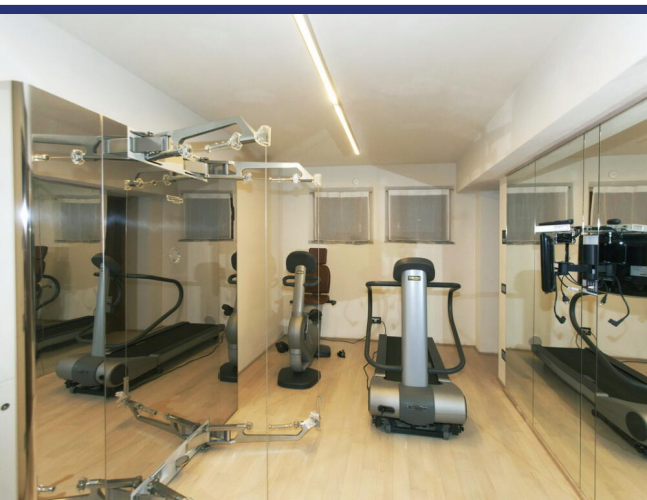
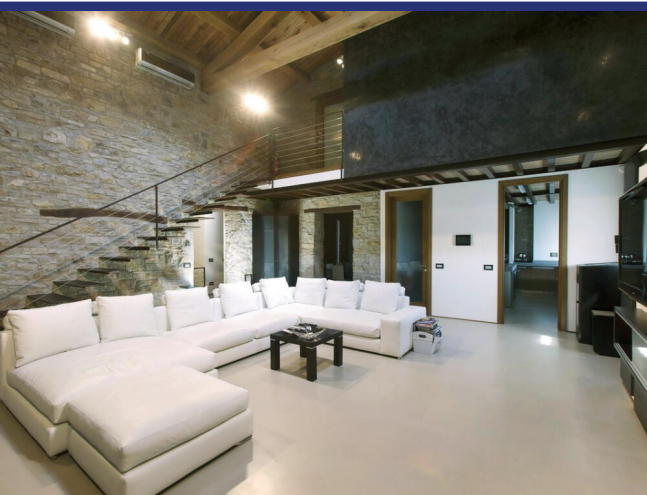
La proprietà è ideale sia come residenza stabile che come abitazione per vacanze. La suddivisione in due appartamenti la rende ideale per l'utilizzo da parte di due famiglie.





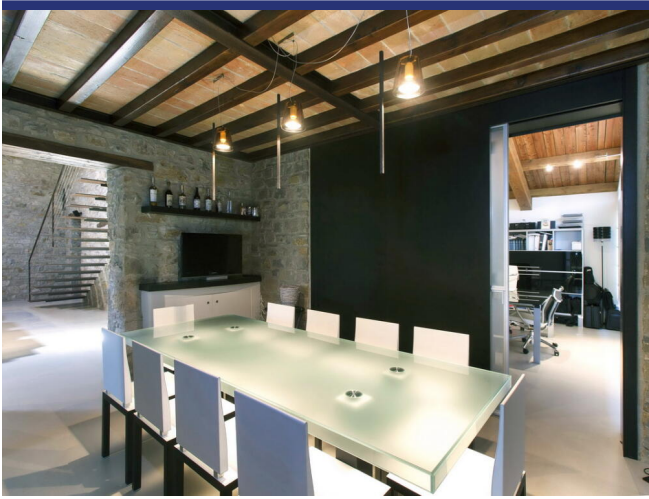
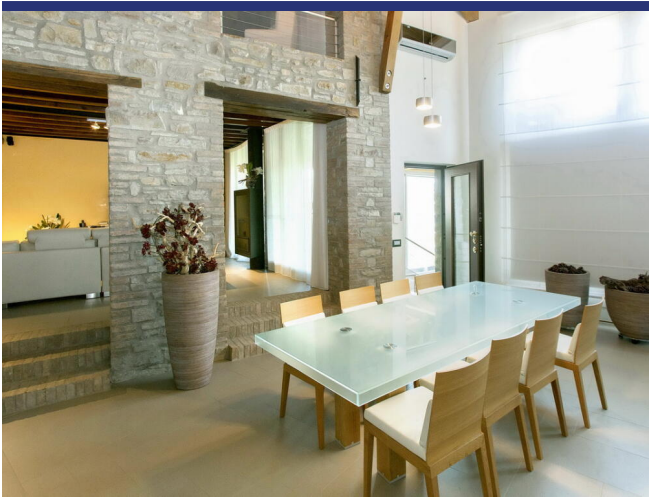
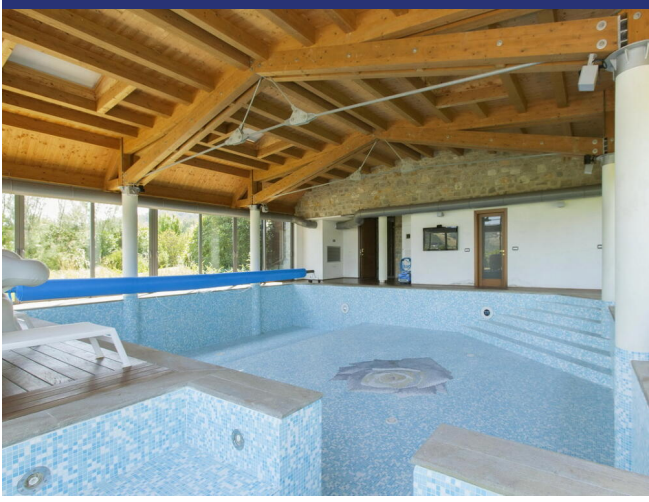


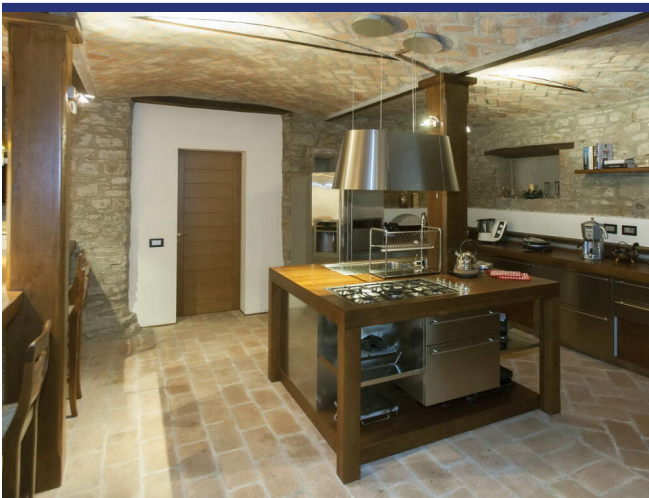
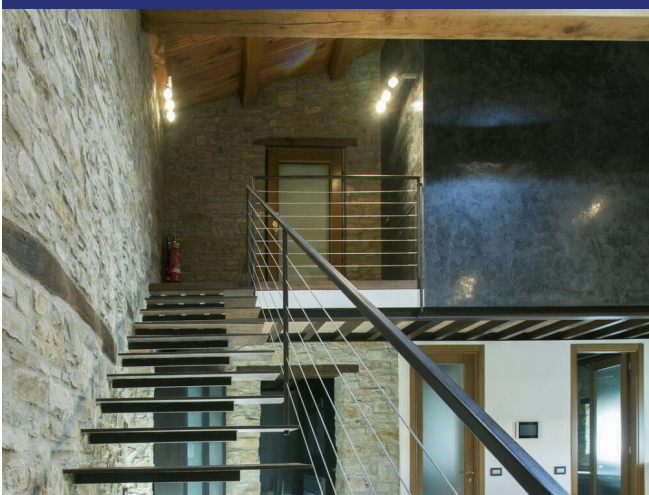
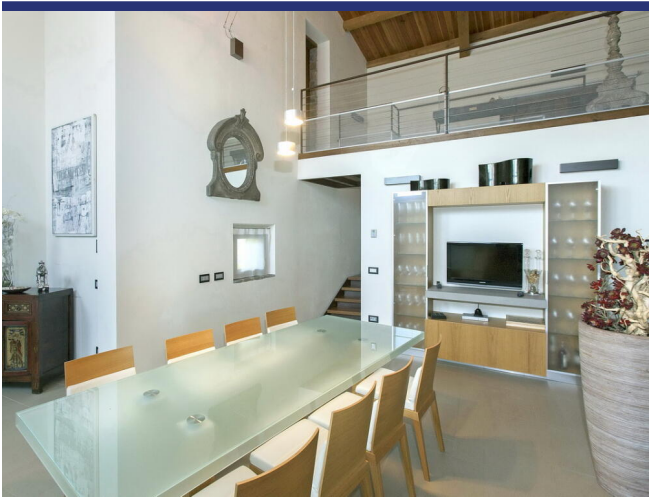
















## 4175 Toano



- Riferimento: 4175
- Villa/Casale
- Appartamento/In borgo
- 33 km dal lago
- 100 km dal mare
- 3 km dal paese
- Giardino
- Riscaldamento
- Camino
- Aria condizionata
- Garage: Si
- Guesthouse: Si
- Piscina: Si
- Prezzo: € 2.500.000
- spazio abitabile: 1168 m<sup>2</sup>
- Terreno: 10000 m<sup>2</sup>
- camere da letto: 6
- Bagni: 8
- Potenziale per l'affitto: Molto bene
- Condizione della proprietà: Molto bene
- Stato: Venduto

