



Villa Nencioni



Informazioni sull'Agente

Nome:	ArKadia
Nome della ditta:	
Nazione:	United Kingdom
Telefono:	
Languages:	Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

Dettagli dell'inserzione

Proprietà per:	Saldi
Prezzo:	USD 340,311.55

Posizione

Nazione:	Italia
Stato / Regione / Provincia:	Umbria
Città:	Tuoro sul Trasimeno
Pubblicato:	21/04/2026

Descrizione:

Questa villa bifamiliare rappresenta un'opportunità da cogliere per chi ricerca uno stile di vita riservato e immerso nella natura, situata sulle colline incontaminate di Tuoro sul Trasimeno, nel cuore della valle del Trasimeno. Il contesto prestante si distingue per l'altissimo livello di privacy e per una vista panoramica straordinaria che abbraccia i dolci rilievi circostanti e si estende fino al vicino lago Trasimeno, a pochi chilometri di distanza. Un accesso mediante strada sterrata inferiore a un chilometro rende il luogo raffinato e riservato, mantenendo un collegamento agevole con i servizi essenziali situati nella cittadina a circa 3-5 km. Il corpo principale della proprietà in oggetto, si sviluppa su tre livelli, configurandosi come un fabbricato cielo-terra, si estende su una superficie commerciale di circa 350 metri quadrati, conferendo ampi spazi a ciascuna unità abitativa. L'edificio si presenta con finiture curate e ambienti razionali e funzionali, pensati per un utilizzo sia residenziale che ricettivo. A pochi passi dal fabbricato principale è presente un annesso ad uso fondo e legnaia per una superficie complessiva di 47 mq. L'esterno comprende un giardino di modeste dimensioni, ideale per una possibile piscina privata da realizzare, che andrebbe a valorizzare ulteriormente la qualità della proprietà. Il verde circostante contribuisce a creare una cornice suggestiva, che enfatizza la quiete e la bellezza naturale del territorio umbro. La posizione collinare offre inoltre un'esposizione equilibrata tra est e ovest, garantendo luce naturale diffusa e gradevole durante tutto l'arco della giornata. Internamente, la villa dispone di sette locali tra camere e soggiorni, distribuiti su diversi livelli che sono collegati da una scala di design semplice e funzionale. Ogni appartamento integra cucine separate e tre bagni complessivi, garantendo comfort e autonomia agli occupanti. Gli spazi interni presentano finiture di buon livello, pur mantenendo elementi strutturali originari degli anni '80, con impianti elettrici, di riscaldamento e idraulici risalenti all'epoca della costruzione, affidabili ma suscettibili di eventuale aggiornamento per migliorare



l'efficienza energetica, attualmente in classe G.

Questa proprietà presenta finiture esterne di qualità elevata, caratterizzate da materiali resistenti e curati nel dettaglio, capaci di garantire longevità e un aspetto raffinato nel tempo. Gli interni rivelano una progettazione funzionale e razionale, con un'organizzazione degli spazi che favorisce la comodità e un fluido rapporto tra le diverse stanze, ideali per uno stile di vita contemporaneo e confortevole. Le finiture interne sono di livello mediocre, con pavimenti in materiali standard, come il gres porcellanato, e rivestimenti attentamente selezionati, che abbinano estetica a durabilità. Le pareti, perfettamente intonacate e verniciate con colori neutri e sobri, esprimono un'armonia che esalta la luce naturale e arricchisce l'ambiente di sobrietà e calore. I bagni, tre in totale, conservano condizioni eccellenti; sono dotati di sanitari moderni e rivestimenti, con superfici che mantengono una pulizia impeccabile nel tempo. Le due cucine, progettate con attenzione alla funzionalità, presentano finiture di media qualità e materiali resistenti, pensate per un utilizzo quotidiano senza compromessi. Le porte e le finestre, anch'esse in ottimo stato, integrano sistemi di isolamento termo-acustico all'avanguardia e si presentano con design raffinato, donando agli ambienti un nuovo equilibrio tra sicurezza e comfort. Il tetto, solidamente costruito, e le fondamenta mantengono condizioni stabili e affidabili, frutto di una manutenzione regolare e di controlli costanti che assicurano la durabilità strutturale. Il giardino si distingue con delle superfici ben finite, mentre gli spazi esterni sono mantenuti con cura per offrire un'oasi di tranquillità e privacy. Il complesso residenziale rispecchia l'equilibrio tra un'eleganza classica e tocchi moderni, perfettamente conservato e pronto ad accogliere chi cerca una proprietà perfettamente mantenuta e ricca di dettagli raffinati.

Le utenze e i servizi di questa proprietà si caratterizzano per impianti datati, tutti realizzati oltre trent'anni fa, che riflettono uno stato tecnologico e funzionale risalente a diverse decadi fa. L'impianto elettrico, pur essendo presente, necessita di un adeguamento per rispondere agli standard di sicurezza e funzionalità attuali. Il sistema di riscaldamento è tradizionale e anch'esso risale a oltre trent'anni, con un livello di efficienza energetica che consente un riscaldamento basilare degli ambienti, senza soluzioni innovative o sistemi di regolazione evoluti. Analogamente, l'impianto di climatizzazione segue uno schema convenzionale, risultato di una progettazione ormai superata. Dal punto di vista idrico, sia l'impianto di distribuzione dell'acqua sia quello di fognatura risalgono al medesimo periodo e richiedono interventi per assicurare buone prestazioni e affidabilità nel tempo. L'approvvigionamento idrico è garantito da una rete standard, ma l'usura degli impianti suggerisce analisi e interventi di manutenzione mirata. La proprietà dispone di connessioni per elettricità e acqua, ma manca di sistemi ecosostenibili o soluzioni a risparmio energetico avanzate, fatto confermato dalla classificazione energetica "G". Tuttavia, la presenza di impianti base rende possibile valutare interventi futuri per l'efficientamento energetico. Servizi come allarme, videocitofono, connessione internet a banda larga, e predisposizione per TV sono assenti o da integrare, offrendo così spazi di personalizzazione per dotare l'immobile di tecnologie moderne e sistemi di sicurezza aggiornati. La presenza di ascensore, spa, sauna o dispositivi deumidificatori è assente, mentre eventuali servizi dedicati alle esigenze di persone con disabilità potrebbero essere implementati secondo necessità. L'immobile rappresenta quindi un'opportunità interessante per chi desidera intervenire con ristrutturazioni e aggiornamenti tecnologici, al fine di integrare soluzioni innovative e impianti all'avanguardia in termini di comfort, efficienza e sicurezza, trasformandolo in un ambiente moderno e funzionale alle esigenze attuali.

La proprietà si presta idealmente come prima abitazione da vivere in totale privacy, immersa in un



contesto panoramico che abbraccia le dolci colline umbre e la vicinanza al lago Trasimeno, valorizzando un ambiente tranquillo e riservato. Grazie alla sua struttura cielo-terra e agli ampi spazi interni, si configura come soluzione versatile anche per l'attività di locazione turistica, offrendo potenziali ritorni con un coinvolgimento diretto nel territorio della Valle del Niccone, area di interesse naturalistico e ricreativo a pochi passi da strutture per il tempo libero.

Immersa nella quiete della Valle del Trasimeno, questa proprietà si trova a breve distanza dal pittoresco Lago Trasimeno, a soli 3 chilometri dal centro di Tuoro sul Trasimeno, e a circa 25 minuti da Perugia, ricca di storia e cultura. La villa gode di un contesto collinare che offre una vista aperta e panoramica sulle dolci ondulazioni umbre, con scorci sul lago e ampie vedute verso le campagne circostanti. Situata in un'area riservata e soleggiata, la tua quotidianità sarà scandita da pace e riservatezza, complice la strada bianca privata di meno di un chilometro che garantisce accesso discreto e sicuro.

Il gruppo Great Estate su ogni immobile acquisito effettua, tramite il tecnico del cliente venditore, una due diligence tecnica che ci permette di conoscere dettagliatamente la situazione urbanistica e catastale di ogni proprietà. Tale due diligence potrà essere richiesta dal cliente al momento di un reale interesse sulla proprietà.

La proprietà è detenuta con diritto di piena proprietà, garantendo a te la completa disponibilità del bene immobile. Il venditore è un privato, assicurando una trattativa diretta e trasparente. Questa configurazione offre massima autonomia e sicurezza nell'uso e nella gestione dell'immobile, elementi ideali per chi cerca unicità e stabilità nel patrimonio immobiliare.

Nuovo: Sì
Costruito: 1985

Comune

Dimensione del lotto: 1210 mq

Lease terms

Date Available:

Informazioni aggiuntive

URL del sito: http://www.arkadia.com/KPMQ-T2554/?utm_campaign=multicast&utm_medium=web&utm_source=IMLIX.COM

Contact information

IMLIX ID: 9922



IMLIX

Mercato Immobiliare IMLIX

<https://www.imlix.com/it/>

