



# Marliana

PT - Toscana

€ 1.099.000

Splendida villa con piscina a sfioro e vista panoramica mozzafiato



1966

2

3

4

10

6000

210

Bellissima villa ben tenuta situata in uno splendido ambiente nelle vicinanze del paese di Marliana, a breve distanza in auto dalla città di Montecatini Terme, dove troviamo una vasta scelta di ristoranti, negozi ecc.

La proprietà è composta da due appartamenti ed è quindi molto adatta per l'affitto turistico nei periodi in cui non viene utilizzata personalmente.

L'appartamento al primo piano dispone di due camere da letto, due bagni e accesso ad un ampio terrazzo con vista. Al piano terra ci sono altre due camere da letto, un ampio bagno e accesso ad un terrazzo e ad un piccolo giardino. Entrambi gli appartamenti sono dotati di aria condizionata e hanno un salotto con vista panoramica oltre a una cucina. Gli appartamenti hanno in comune un'ampia zona piscina con una graziosa piscina a sfioro con vista mozzafiato, una terrazza coperta, cucina esterna e doccia esterna.

Via Giovanni XXIII, 18  
50059 Vinci (FI)

Tel. +39 0571 56253

[www.ChangeHome.com](http://www.ChangeHome.com)  
[RealEstate@ChangeHome.com](mailto:RealEstate@ChangeHome.com)

P.IVA & C.F.: 07041950481

ChangeHome   
... Real Estate

11/6/2024

RIF.  
CH 272

TIPO IMMOBILE  
Villa

ChangeHome   
... Real Estate

## INFORMAZIONI GENERALI

La casa è stata completamente ristrutturata nel 2009 e nello stesso anno è stata costruita la piscina.

La proprietà dispone di spazi esterni molto invitanti con diverse terrazze, un piccolo giardino e una splendida area con terrazza coperta e una bellissima piscina a sfioro con vista panoramica.

Adiacente alla zona piscina, c'è una stanza tecnica separata con lavanderia e ampio spazio per riporre mobili da esterno, barbecue ecc. quando non si utilizza la proprietà.

Oltre ad un sistema di raccolta dell'acqua piovana per l'irrigazione del giardino, sono installati un impianto di pannelli solari e un impianto fotovoltaico per la generazione di energia elettrica. Entrambi gli appartamenti sono dotati di riscaldamento a pavimento e aria condizionata.

Si accede alla proprietà tramite un cancello d'ingresso automatico e un vialetto asfaltato. C'è spazio per parcheggiare diverse auto direttamente accanto alla villa.

## NELLE VICINANZE

La proprietà si trova nello incantevole paesaggio tra Firenze e Lucca, e la posizione ad un'altitudine di circa 450 metri garantisce una splendida vista sulla zona circostante e su Montecatini Alto e Firenze in lontananza. Il posto offre numerose possibilità di escursioni attraverso i tanti sentieri CAI. La zona è anche conosciuta come un luogo di allenamento preferito per i ciclisti, sia professionisti che dilettanti.

A soli 1,5 km dalla proprietà si trova il piccolo paese di Marliana, dove troviamo un piccolo negozio di alimentari, ufficio postale, farmacia, pizzeria, bar, ecc.

Uno dei migliori ristoranti della zona si trova a soli 500 metri dalla villa, mentre la città più vicina, Montecatini Terme (15 minuti in auto), offre vasta scelta di ristoranti oltre a tutti gli altri servizi.

La proprietà è il punto di partenza perfetto per escursioni in tutta la Toscana, con 60 km sia a Firenze che a Pisa, e 30 km a Lucca. Nella zona ci sono inoltre molti borghi caratteristici da visitare.

La distanza da entrambi gli aeroporti di Firenze e Pisa è di circa un'ora.

## INSIEME DI INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

Località	Marliana
Provincia	PT
Regione	Toscana
Tipo immobile	Villa
Anno di costruzione (stimato)	1966
Anno ristrutturazione	2009
Area esterna (mq)	6000
Superficie abitabile (mq)	210
Piani	2
Camere	4
Bagni e bagnetti	3
Balcone	Si
Terrazza	Si
Cantina	No
Giardino	Privato
Piscina	Si
Parcheggio	Si
Riscaldamento	Riscaldamento a pavimento
Classe energetica	
Altitudine (metri s.l.m.)	460
Vista	Natura/colline
Accesso alla proprietà	Strada asfaltata
Distanza alla strada principale (m)	100
Aeroporto più vicino	Firenze
Distanza all'aeroporto più vicino (km)	40
Alimentare più vicino (km)	1
Ristorante più vicino (km)	1
Città nelle vicinanze (max. 1 ora)	Montecatini Terme, Pistoia, Firenze, Lucca