



Padova

Galleria Europa 4, 35137, Padova (PD)

☎ 0492611115

✉ padova@ipi-agency.com



Colli Euganei - Villa Storica con B&B, dépendance, rustico indipendente

Residenziale | Cod. PD-00406

Vendita | 970mq

Colli Euganei - Villa storica con B&B arredato, dépendance indipendente e annesso rustico su ampio compendio privato

Nel cuore dei Colli Euganei, in località Montemerlo (Comune di Cervarese Santa Croce), proponiamo in vendita una proprietà di rara bellezza e grande valore architettonico e paesaggistico. Situata in una posizione riservata e strategica tra Padova, Vicenza e Venezia, questa dimora è la soluzione ideale per chi cerca una residenza esclusiva, un'opportunità di investimento o una struttura ricettiva di alto livello.

L'intero compendio immobiliare si presenta come una residenza privata multifunzionale, capace di coniugare rappresentanza, ospitalità e privacy. La proprietà si articola in tre corpi distinti, ciascuno dotato di una propria identità e funzione, che danno vita a un insieme armonioso e versatile: una **villa principale**, una **dépendance indipendente** e un **annesso rustico** con potenziale di

trasformazione.

Completano questo asset di grande prestigio i giardini privati e i parcheggi dedicati.

La Villa Storica (Il Cuore della Proprietà)

Il fulcro del compendio è rappresentato dalla villa storica del 1840, completamente restaurata di recente e riqualificata secondo elevati standard di efficienza energetica, fino al raggiungimento della classe A4. Qui il fascino originario dell'epoca si unisce a soluzioni tecnologiche e impiantistiche di ultima generazione. La villa si sviluppa su due livelli per circa 400 mq complessivi, dotati di ingressi indipendenti:

Piano terra: ospita la zona padronale, caratterizzata da ambienti ampi, luminosi e perfettamente integrati con il giardino esterno, che diventa un'estensione naturale della vita quotidiana.

Primo piano: attualmente destinato a B&B e completamente arredato. È composto da una raffinata zona living con cucina su misura e area pranzo, una zona relax, quattro camere matrimoniali e cinque bagni.

L'elegante dimora è impreziosita da un parco di circa 900 mq che racchiude un laghetto ornamentale, creando un'atmosfera riservata, rilassante e di assoluto benessere.

La Dépendance

All'interno della proprietà si trova una dependance indipendente di circa 170 mq, anch'essa elegantemente arredata. Dotata di garage e di un giardino privato di circa 400 mq, è ideale per la futura realizzazione di una piscina, area wellness o spazio outdoor di rappresentanza, previo approfondimento tecnico-autorizzativo. Questa unità rappresenta una seconda abitazione autonoma e perfettamente vivibile.

L'annesso Rustico con potenziale di trasformazione

In posizione distinta, ma parte dello stesso compendio, si colloca un rustico di circa 400 mq, inserito in un lotto esclusivo di circa 5.000 mq. Una struttura dall'importante potenziale di valorizzazione e personalizzazione.

Dotazioni e Tecnologie:

Classe energetica A4

Impianto fotovoltaico con capacità da 19,30kWp e batterie di accumulo da 45 kWh

Pompa di calore e impianto di riscaldamento/climatizzazione full electric

Controllo da remoto dei consumi

Arredi completi inclusi

Ingressi totalmente indipendenti per ogni unità

Parcheggi dedicati

Giardini esclusivi

Il Contesto Ambientale

La proprietà beneficia inoltre della presenza, nelle immediate vicinanze, di un'importante area verde con bamboo gigante, non compresa nella proprietà, che contribuisce a rafforzare la percezione di privacy, naturalità e isolamento visivo.

Il compendio privato si colloca all'interno della prestigiosa **Riserva della Biosfera MAB UNESCO dei Colli Euganei**, un territorio ricco di natura, storia, stabilimenti termali, percorsi enogastronomici e sportivi. La posizione si trova a pochi minuti dai principali Golf Club della zona, da Abano Terme e da Montegrotto Terme ed è ottimamente collegata alle città di Padova, Vicenza e Venezia.

Una proprietà perfetta per chi cerca una dimora di rappresentanza, una residenza familiare importante o una struttura ricettiva di alto livello, già pronta e perfettamente avviata.

Ulteriori informazioni saranno fornite esclusivamente in agenzia, previo appuntamento con l'agente incaricato.

Caratteristiche

Superficie:	970mq
Locali:	20
Camere:	10
Bagni:	8
Stato:	Libero al rogito
Classe energetica:	A4

Secondarie

Balcone: Presente

Terrazzo: Presente

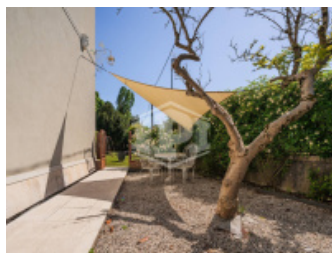
Giardino: Privato

Soffitta: Sì

Box: Singolo

Posto auto: Coperto

Foto





Planimetrie



Posizione

Cervarese Santa Croce (PD)

Tipo di contratto
Vendita

Superficie
970mq

