

## TENUTA DI 168 HA CON VIGNETO CHIANTI DOCG E AGRITURISMO IN VENDITA A CERTALDO

**Certaldo – Firenze – Toscana**



**Superficie**  
4.706 m<sup>2</sup>

**Camere**  
37

**Bagni**  
36

**Piscina**  
14 × 7 m | 12 × 6 m

**Terreno totale**  
168,3 ha

**Vigneto**  
26,8 ha

**Bottiglie**  
450.000 max

**Oliveto**  
4.500 piante

**Olio**  
7.000 kg

Sulle colline del Chianti, non lontano da Certaldo, tenuta di 168,3 ettari in vendita con agriturismo, vigneto Chianti DOCG e oliveto. L'azienda è ben avviata sia dal punto di vista turistico ricettivo (37 camere distribuite in vari edifici ristrutturati) che da quello produttivo con un potenziale di circa 140.000 bottiglie di vino e 7.000 kg di olio l'anno. Sono presenti alcuni edifici da ristrutturare che potrebbero espandere ulteriormente la capacità ricettiva o andare a creare spazi comuni come centro benessere e/o zone eventi.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 1151 – BORGO NEL CHIANTI

**TIPOLOGIA:** tenuta vitivinicola con borgo

**CONDIZIONE:** ristrutturato

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (2,7 km)

**SUPERFICI INTERNE:** 4.706 metri quadrati

**VANI:** 73

**CAMERE:** 37

**BAGNI:** 36

**ANNESSI:** vari edifici residenziali e agricoli

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, travi in legno, camini originali, torretta panoramica, ristorante, cantina attrezzata, vigneto Chianti DOCG, oliveto, piscine, giardino, zona eventi, cappella gentilizia

**ESTERNI:** 168,3 ettari

**VIGNETO:** 26,8 ettari

**PRODUZIONE DI VINO:** 150.000 bottiglie / anno

**OLIVETO:** 4.500 piante

**PRODUZIONE DI OLIO:** 7.000 kg / anno

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 14 × 7 m | 12 × 6 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzi privati

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (3km; 5'), Certaldo (10km; 20'), San Gimignano (21km; 35'), Monteriggioni (35km; 40'), Firenze (40km; 40'); Fiesole (41km; 50'), Siena (51km; 50'), Lucca (80km; 1h 10'), Pisa (83km; 1h 5'), Montalcino (88km; 1h 25'), Livorno (91km; 1h 10'), Montepulciano (112km; 1h 30'), Forte dei Marmi (120km; 1h 25')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (37km; 35'), Pisa G. Galilei (80km; 1h), Bologna G. Marconi (130km; 1h 30'), Perugia San Francesco (164km; 1h 50'), Roma Ciampino (308km; 2h 55'), Roma Fiumicino (312km; 3h 5')

## BORGO NEL CHIANTI

Sulle colline del **Chianti**, non lontano da **Certaldo**, tenuta di **168,3 ettari** in vendita con **agriturismo**, **vigneto Chianti DOCG** e **oliveto**. L'azienda è ben avviata sia dal punto di vista turistico ricettivo (**37 camere** distribuite in vari edifici ristrutturati) che da quello produttivo con un potenziale di circa **140.000 bottiglie di vino** e **7.000 kg di olio** l'anno. Sono presenti alcuni edifici da ristrutturare che potrebbero espandere ulteriormente la capacità ricettiva o andare a creare spazi comuni come centro benessere e/o zone eventi.



La proprietà si raggiunge tramite una breve strada bianca in buone condizioni (circa 2,7 km) e nelle vicinanze è presente un piccolo borgo rurale con un supermercato e un ristorante per le esigenze quotidiane. Il borgo medievale di Certaldo, punto di riferimento per gli altri servizi (supermercati, scuole, banche, ufficio postale, farmacie...) è a circa 20' di auto e facilmente raggiungibile.

## IL BORGO PRINCIPALE

La **villa padronale** (1.076 m<sup>2</sup>, 8 camere e 10 bagni) è un edificio signorile risalente nel suo aspetto attuale al Settecento, sebbene il nucleo originario possa essere ricondotto alla prima metà del Cinquecento. Al piano terra sono ancora ben visibili i grandi saloni di rappresentanza, con cucina e bagni di servizio. Al piano superiore si trovano invece un grande salone centrale che dà accesso a otto bellissime suite per gli ospiti, tutte dotate di bagno privato. All'ultimo piano si trovano delle grandi soffitte parzialmente abitabili e potenzialmente convertibili in ulteriori stanze di servizio.

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Mail: info@romolini.com

Come tutte le ville rinascimentali che si rispettino, la proprietà dispone anche di una piccola **capella gentilizia privata** (32 m<sup>2</sup>), ancora consacrata e tuttora in uso.

La **dependance** (770 m<sup>2</sup>, 13 camere e 11 bagni) è un grande edificio a forma di S, posto in adiacenza alla villa padronale. Al piano terra dei grandi saloni ospitano il ristorante con cucina professionale e bagni di servizio. Il resto dell'edificio è invece diviso in otto appartamenti indipendenti a disposizione degli ospiti.

- **App. Brunelleschi:** soggiorno con zona pranzo e cucina, camera e bagno;
- **App. Michelangelo:** monolocale con bagno e studio;
- **App. Perugino:** soggiorno con zona pranzo e cucina, due camere e bagno;
- **App. Mantegna:** soggiorno con zona pranzo e cucina, camera e bagno;
- **App. Ghirlandaio:** soggiorno con zona pranzo e cucina, camera e bagno;
- **App. Ghiberti:** soggiorno con zona pranzo e cucina, tre camere e due bagni;
- **App. Botticelli:** soggiorno con zona pranzo e cucina, due camere e bagno;
- **App. Donatello:** soggiorno con zona pranzo e cucina, due camere e bagno.

Di fronte alla villa, oltre il giardino, si trova un **casale rustico** (312 m<sup>2</sup>, 5 camere e 5 bagni) ristrutturato diviso in quattro appartamenti indipendenti:

- **App. Dante:** soggiorno con zona pranzo e cucina, camera e bagno;
- **App. Boccaccio:** soggiorno con zona pranzo e cucina, camera e bagno;
- **App. Machiavelli:** soggiorno con zona pranzo e cucina, due camere e due bagni;
- **App. Cavalcanti:** soggiorno con zona pranzo, cucina, due camere e due bagni.

A fianco della villa si trova la **vecchia tinaia** (677 m<sup>2</sup>), attualmente inutilizzata e da ristrutturare completamente. L'edificio era stato proposto in passato per la creazione di un centro benessere all'interno del borgo.

Gli edifici sono circondati da un giardino ben curato con vialetti, siepi e alberi ornamentali che offrono piacevoli spazi ombreggiati per le giornate estive. Di fronte alla dependance trova posto la **piscina 14 x 7 m** a uso degli ospiti, corredata da una seconda vasca per i bambini.

## IL PODERE RUSTICO

La **leopoldina** (436 m<sup>2</sup>, 8 camere e 7 bagni) è un edificio rustico, tipicamente toscano nell'aspetto, che è stato interamente ristrutturato mantenendo lo stile rustico. L'abitazione ospita ad oggi tre appartamenti indipendenti

- **App. Galileo:** soggiorno con zona pranzo e cucina, tre camere e due bagni;
- **App. Da Vinci:** soggiorno, sala da pranzo con cucina, tre camere e tre bagni;
- **App. Pacioli:** soggiorno con zona pranzo e cucina, due camere e due bagni.

Il **fiendale della leopoldina** (184 m<sup>2</sup>, 3 camere e 3 bagni) è stato interamente ristrutturato e convertito in una graziosa abitazione indipendente su tre livelli. Al piano terra si trova la zona giorno composta da soggiorno con cucina mentre al primo piano la zona notte ospita tre camere con bagno en-suite. Il seminterrato ospita un grande locale adibito a cantina e una cabina armadio.

Gli edifici dispongono di un proprio giardino privato impreziosito da una **piscina 12 x 6 m** condivisa dalle due strutture.

## GLI EDIFICI AGRICOLI E PRODUTTIVI

La **cantina di vinificazione** (551 m<sup>2</sup>) si trova non lontano dal borgo, in una posizione defilata e facilmente raggiungibile così da semplificare al massimo il processo produttivo. L'edificio si compone di una sezione moderna, realizzata appositamente per facilitare la produzione (con tutti i locali ne-

cessari dalla pigiatura allo stoccaggio del prodotto finito), e di una parte storica interrata.

All'interno del borgo si trovano poi vari edifici di servizio che includono **officine/rimesse per i mezzi agricoli** (332 m<sup>2</sup>), un **ufficio amministrativo** (44 m<sup>2</sup>), un **edificio polivalente** (152 m<sup>2</sup>, attualmente usato come spogliatoio per i dipendenti ma potenzialmente trasformabile in zona eventi), la vecchia **fornace** (95 m<sup>2</sup> da ristrutturare) e una **limonaia** (45 m<sup>2</sup>).

## ESTERNI E PRODUZIONE AGRICOLA

La tenuta copre nella sua interezza **168,3 ettari** in posizione collinare e con ottima esposizione al sole. L'azienda si concentra prevalentemente sulla produzione di vino e olio e può contare su grandi estensioni di seminativi (50,8 ha) per incrementare ulteriormente le rese. La coltivazione è condotta dal **2009** con **metodi biologici**. I boschi che coprono il resto della tenuta (circa 51,7 ha) sono perfetti per camminate ed escursioni in campagna.

Il **vigneto** (26,8 ha) è composto per la maggior parte di varietà toscane (Sangiovese, Canaiolo, Trebbiano, Traminer e Colorino) ma non mancano uve straniere (Cabernet Sauvignon, Merlot, Pinot Grigio, Chardonnay) che insieme ai suoli sabbiosi-argillosi della tenuta conferiscono ai vini caratteristiche particolari e ricercate. La produzione annua si aggira sulle 150.000 bottiglie di vino

- **Chianti DOCG**: Sangiovese 95%, Canaiolo 5%
- **Chianti DOCG Riserva**: Sangiovese 100%
- **Toscana IGT Bianco**: Trebbiano 30%, Chardonnay 15%, Pinot Grigio 15%, Traminer 15%
- **Toscana IGT Rosé**: Sangiovese 100%
- **Toscana IGT Rosso**: Sangiovese 40%, Merlot 30%, Cabernet Sauvignon 30%
- **Vinsanto del Chianti DOC**: Trebbiano 100%

Gli **oliveti** (28,5 ha) sono costituiti da circa **4.500 piante** di varietà Frantoio, Moraiolo, Leccino e Pendolino che permettono la produzione ogni anno di circa **7.000 kg di olio extravergine d'oliva**.







ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

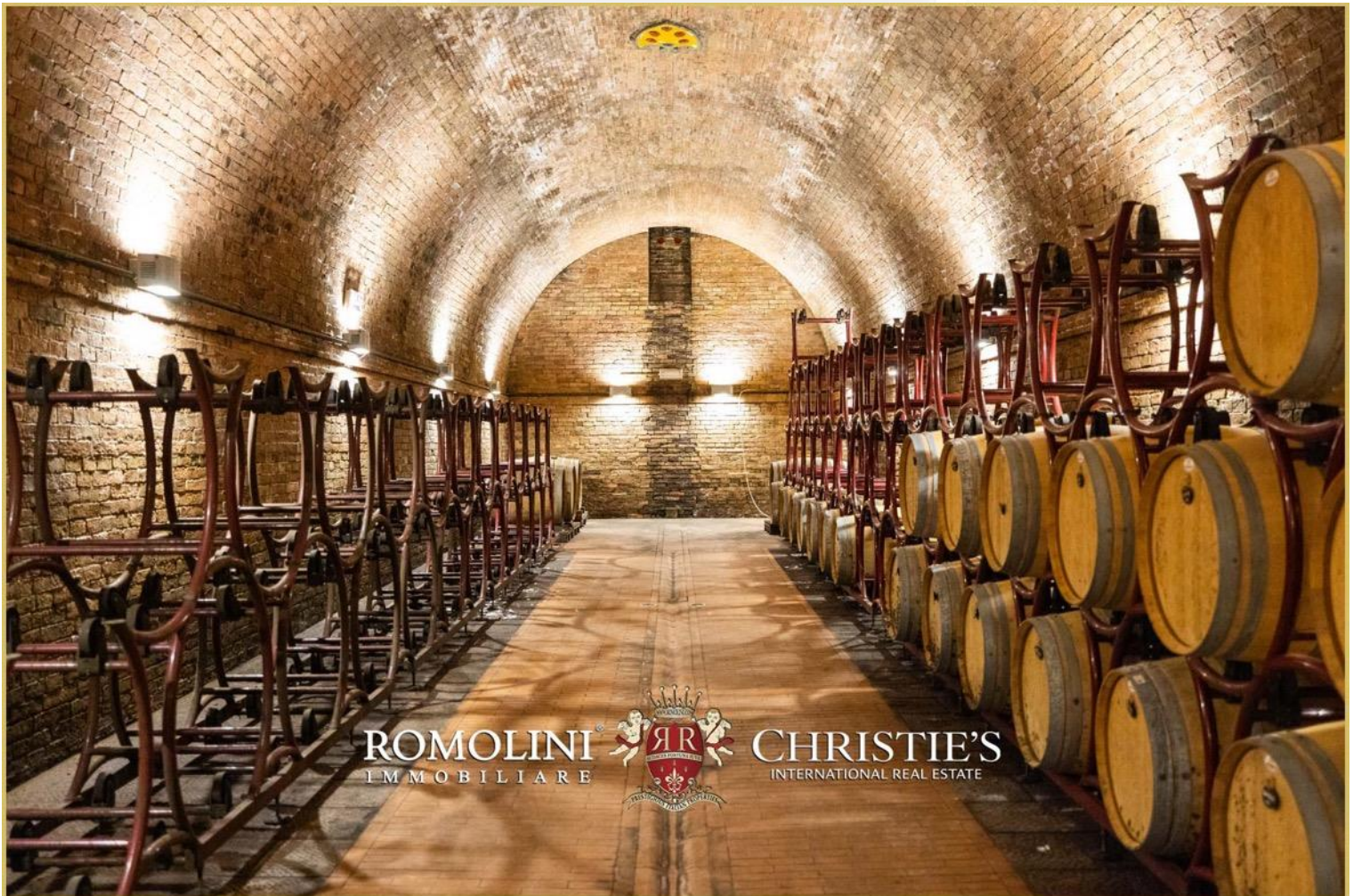


CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE











ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



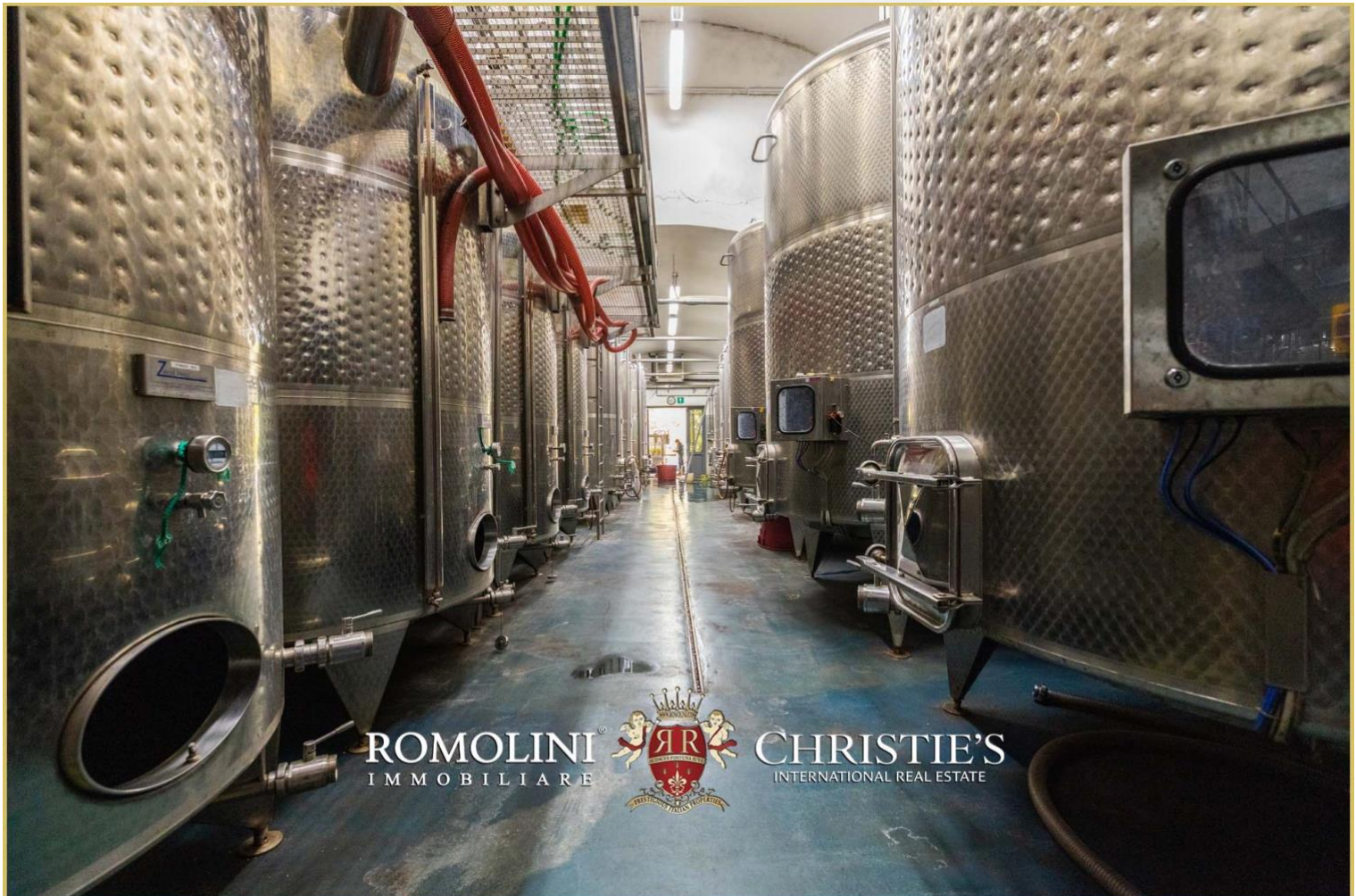
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



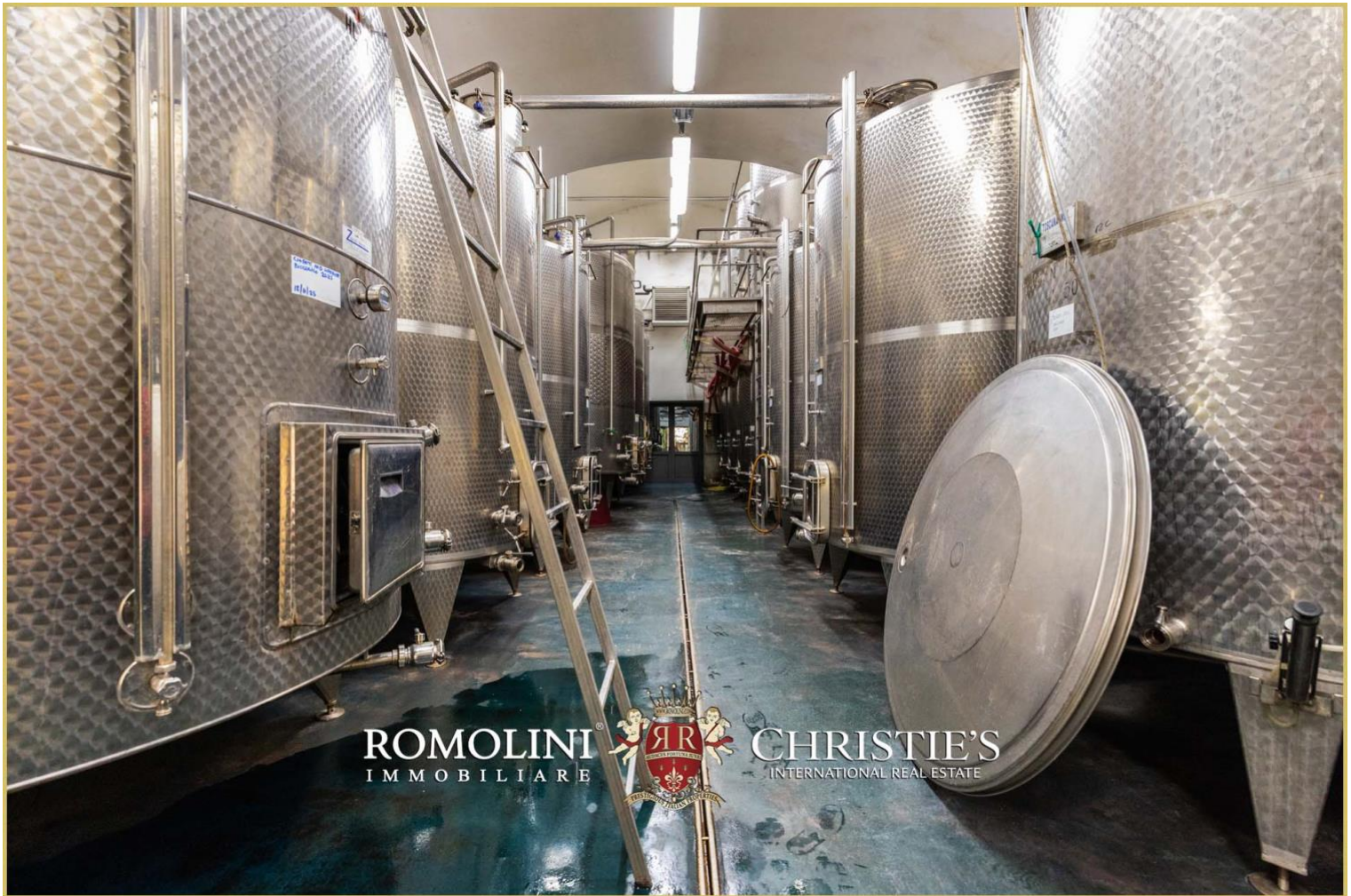
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE







ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE







ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S<sup>®</sup>  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S<sup>®</sup>  
INTERNATIONAL REAL ESTATE









ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE







ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE









ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S<sup>®</sup>  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S<sup>®</sup>  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**ROMOLINI**  
I M M O B I L I A R E

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

**VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM**

**VISITATE IL NOSTRO  
CANALE YOUTUBE**

**AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.**

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

**(+39) 0575 788 948**

**www.romolini.com**

**info@romolini.com**