



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 1795 – **CHIANTI ARETINO ESTATE**

SPLENDIDO RESORT VITVINICOLO IN VENDITA NEL CHIANTI, TOSCANA

Arezzo – Arezzo – Toscana
www.romolini.com/it/1795



Superficie 1.520 mq	Camere 30	Bagni 25	Piscina 17 x 8 m 20 x 7 m	
Terreno totale 92,3 ha	Vigneto 11,3 ha	Bottiglie 50.000 max	Oliveto 1,1 ha	Olio 5,4 hl

In posizione panoramica ai confini del Chianti, nella provincia di Arezzo, questa tenuta di 92,3 ettari offre uno splendido agriturismo con 30 camere, un ampio ristorante, due piscine ad acqua salata e 11,3 ettari di vigneto. Il borghetto, cuore della proprietà, risale al XVII secolo e gli edifici sono stati attentamente ristrutturati per preservarne le caratteristiche salienti.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 1795 – CHIANTI ARETINO ESTATE

TIPOLOGIA: tenuta vitivinicola con agriturismo, ristorante e 11,3 ha di vigneto

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramica

COMUNE: Arezzo

PROVINCIA: Arezzo

REGIONE: Toscana

SUPERFICI INTERNE: 1.530 metri quadrati

VANI: 55

CAMERE: 30

BAGNI: 25

CARATTERISTICHE: muri in pietra, archi in muratura, stipiti in pietra lavorata, travi in legno, pavimenti in cotto e parquet, portici, ristorante, piscina con acqua salata

TERRENO: 92,3 ettari (11,3 ha vigneto + 1,1 ha uliveto + 12,8 ha seminativo + 67,1 ha bosco)

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

ANNESSI: vari edifici ricettivi e agricoli

ACCESSO: ottimo

PISCINA: 17 x 8 m | 20 x 7 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì, con diffusione in tutti gli ambienti

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (5km; 10'), Montevarchi (14km; 25'), Arezzo (35km; 45'), Castiglion Fiorentino (40km; 50'), Siena (41km; 50'), Greve in Chianti (49km; 1h), Firenze (61km; 1h), Montepulciano (62km; 1h), Montalcino (73km; 1h 15'), San Gimignano (88km; 1h 25')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze Peretola (78km; 1h 5'), Perugia Sant'Egidio (115km; 1h 30'), Pisa Galilei (139km; 1h 45'), Bologna Marconi (160km; 2h), Roma Ciampino (244km; 2h 35'), Roma Fiumicino (258km; 2h 40'), Milano Linate (356km; 3h 45'), Milano Malpensa (410km; 4h 20')



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

CHIANTI ARETINO ESTATE

In posizione panoramica sulle **colline del Chianti**, tra **Arezzo** e **Firenze**, splendido **borghetto** del XVII secolo con **Agriturismo**, due piscine, ristorante e 11,3 ha di **vigneto**.

Il borghetto è situato in una posizione estremamente comoda, non lontano da un centro in grado di offrire tutti i servizi necessari (5km; 10'), e permette di muoversi con estrema facilità per tutta la **Toscana**, visitandone i centri più belli e conosciuti: Montevarchi (14km; 25'), Arezzo (35km; 45'), Castiglion Fiorentino (40km; 50'), le medievale Siena (41km; 50'), Greve in Chianti (49km; 1h), lo splendido centro rinascimentale di Firenze (61km; 1h), Montepulciano (62km; 1h), il paese del *Brunello di Montalcino DOCG* (73km; 1h 15') e San Gimignano con le sue imponenti torri (88km; 1h 25'). Se siete invece amanti dello shopping e del relax, in poco più di mezz'ora potrete raggiungere sia l'outlet di lusso *The Mall* (40km; 45') che le terme di Rapolano (28km; 35').

Gli aeroporti più comodi per raggiungere la proprietà sono Firenze Peretola (78km; 1h 5'), Perugia Sant'Egidio (115km; 1h 30'), Pisa Galilei (139km; 1h 45'), Bologna Marconi (160km; 2h), Roma Ciampino (244km; 2h 35'), Roma Fiumicino (258km; 2h 40'), Milano Linate (356km; 3h 45') e Milano Malpensa (410km; 4h 20').

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'**Edificio A** (605 mq, 14 camere e 13 bagni) è un ampio casale, strutturato prevalentemente in lunghezza, che ospita sette appartamenti su due piani:

- **Appartamento N°1** (90 mq, piano terra): soggiorno, cucina con zona pranzo, due camere matrimoniali e due bagni;
- **Appartamento N°2** (55 mq, piano terra): soggiorno con area pranzo e cucina, camera matrimoniale e bagno;
- **Appartamento N°3** (130 mq, piano terra): sala da pranzo con cucina, soggiorno, tre camere matrimoniali, camera doppia e tre bagni;
- **Appartamento N°4** (90 mq, piano primo): soggiorno, cucina con zona pranzo, due camere matrimoniali con bagno en-suite;
- **Appartamento N°5** (55 mq, piano primo): soggiorno con area pranzo e cucina, camera matrimoniale e bagno;
- **Appartamento N°6** (130 mq, piano primo): soggiorno, sala da pranzo con cucina, due camere matrimoniali, due camere doppie e tre bagni;
- **Appartamento N°7** (55 mq, piano primo): soggiorno con area pranzo e cucina, camera matrimoniale e bagno.

L'**Edificio B** (200 mq, 6 camere e 4 bagni) è un casale diviso in due appartamenti, uno per piano:

- **Appartamento N°8** (100 mq, piano terra): soggiorno con area pranzo, cucina, due camere matrimoniali, camera doppia e due bagni.
- **Appartamento N°9** (100 mq, primo piano): soggiorno, sala da pranzo con cucina, due camere matrimoniali, camera doppia e due bagni.

L'**Edificio C** (190 mq, 5 camere e 4 bagni) è anch'esso un casale diviso in due appartamenti:

- **Appartamento N°10** (90 mq, piano terra): soggiorno, cucina con sala da pranzo, camera matrimoniale, camera doppia e due bagni;
- **Appartamento N°11** (100 mq, piano terra): soggiorno con area pranzo, cucina, tre camere matrimoniali e due bagni.

La **villetta** (120 mq, 4 camere e 2 bagni) è composta di ampio soggiorno con area pranzo, cucina con isola, quattro camere e due bagni.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

La **sala multifunzione** (415 mq) è un'ampia struttura che ospita un ristorante (con annesso wine bar) con cucina e servizi igienici, uno splendido salone finemente ristrutturato e decorato e la reception dell'attività.

STATO E FINITURE

Il nucleo originario del borgo risale al XVII secolo e fu costruito lungo un'importante strada che collegava Siena e Arezzo con Firenze. Gli edifici sono realizzati in pietra e laterizio, in tipico stile rustico toscano, e sono stati finemente ristrutturati così da non perderne i tratti caratteristici. Ecco che nei vari appartamenti troviamo travi in legno, pavimenti in cotto, stipiti e cornici in pietra lavorata.

La proprietà è dotata di collegamento internet Wi-Fi dedicato con diffusione in tutti i locali.

ESTERNI

La proprietà copre una superficie totale di circa 92,3 ettari, suddivisa tra vigneto (11,3 ha), uliveto (1,1 ha), seminativo (12,8 ha) e boscaglia (67,1 ha).

Il complesso è dotato di due splendide piscine con acqua salata, rispettivamente 17 x 8 m e 20 x 7 m. Accanto alle vasche, ogni appartamento possiede un gazebo privato con lettino e solarium. Poco lontano dagli edifici si trova anche un ampio parcheggio auto con tettoie.

DETTAGLI SULLA PRODUZIONE DI VINO

- **Superficie vitata:** 11,3 ha
- **Varietà:** Sangiovese, Merlot, Colorino, Trebbiano, Malvasia
- **Anno impianti:** 1968, 1972, 2000
- **Altitudine:** circa 290 m slm
- **Produzione annua:** ~500 q di uva (approssimativamente 50.000 bottiglie di vino)

DETTAGLI SULLA PRODUZIONE DI OLIO

- **Superficie a uliveta:** 1,1 ha
- **Numero di alberi:** circa 350
- **Cultivar:** Moraiolo, Leccino, Pendolino
- **Altitudine:** circa 290 m slm
- **Esposizione:** sud-ovest
- **Composizione del terreno:** argille calcareo-marnose
- **Produzione annua:** circa 40 q di olive (considerando una resa tra il 12% e il 15%, questo significa un totale di circa 540 litri d'olio)

FOTO ESTERNE



FOTO INTERNE

