



ROMOLINI
IMMOBILIARE
Prestigious Italian Properties

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 1800 – **SAN GIMIGNANO RESORT**

€ 3.950.000

RESORT IN VENDITA A SAN GIMIGNANO, TOSCANA

San Gimignano – Siena – Toscana

www.romolini.com/it/1800



Superficie
1.934 mq

Camere
31

Bagni
25

Piscina
16 x 8 m

Terreno totale
4,5 ha

Oliveto
150 piante

Non lontano da San Gimignano, questo splendido resort con 31 camere è il frutto dell'attenta ri-strutturazione di una villa storica. L'immobile è stato finemente riportato al suo aspetto originario e funziona oggi come attività ricettiva con 11 appartamenti, ristorante e piscina. La vicinanza ai centri più belli della Toscana è un ulteriore pregio dell'immobile.

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Via Trieste n. 10/c, 52031 Anghiari (AR) Italy

Tel: +39 0575 788 948 – Fax: +39 0575 786928 – Mail: info@romolini.com



ROMOLINI
IMMOBILIARE
ESTATE'S ITALIAN PROPERTIES

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 1800 – SAN GIMIGNANO RESORT

TIPOLOGIA: tenuta di 4,5 ettari con villa storica, attualmente in funzione come resort

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

COMUNE: San Gimignano

PROVINCIA: Siena

REGIONE: Toscana

SUPERFICI INTERNE: 1.934 metri quadrati

VANI: 69

CAMERE: 31

BAGNI: 25

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, caminetti, scale in pietra, scale in ferro battuto e cotto, pavimenti in cotto fatti a mano, TV satellitare, ristorante, pergole in legno e mezzane, volte a botte, tetto ventilato con coppi tegole e gronde in cotto di recupero, piscina con solarium attrezzato, bosco e oliveta, aree comuni arredate con gazebo, ombrelloni, divani e tavoli

TERRENO: 4,5 ettari

GIARDINO: sì, ben curato attorno agli edifici

ANNESSI: dependance con giardino privato

ACCESSO: ottimo

PISCINA: 16 x 8 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: presente

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: termoconvettori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

San Gimignano (5km; 10'), Colle di Val d'Elsa (10km; 15'), Monteriggioni (21km; 30'), Volterra (32km; 40'), Siena (37km; 40'), Firenze (52km; 1h), Bolgheri (73km; 1h 30'), Montalcino (75km; 1h 20'), Pisa (80km; 1h 20'), Pienza (88km; 1h 30'), Follonica (93km; 1h 40'), Lucca (123km; 1h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze Vespucci (63km; 50'), Pisa Galilei (77km; 1h 15'), Bologna Marconi (144km; 1h 40'), Perugia San Francesco (151km; 1h 50'), Roma Ciampino (279km; 3h 10'), Roma Fiumicino (294km; 3h), Milano Linate (341km; 3h 25'), Milano Malpensa (394km; 4h)



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

SAN GIMIGNANO RESORT

Splendidamente posizionata tra i vigneti e a brevissima distanza dal borgo medievale di **San Gimignano**, tenuta di 4,5 ettari con **villa padronale** ristrutturata attualmente in uso come **resort**.

La tenuta è facilmente raggiungibile e dispone di tutti i servizi nel vicino centro di San Gimignano (5km; 10'), le cui imponenti torri sono visibili dalla proprietà. La posizione è altresì comoda per spostarsi in tutta la **Toscana**, visitandone le aree e i centri più belli e conosciuti: Colle di Val d'Elsa (10km; 15') rinomata per la lavorazione del cristallo, Monteriggioni con la sua cinta muraria praticamente intatta (21km; 30'), il borgo etrusco di Volterra (32km; 40'), lo splendido centro medievale di Siena (37km; 40'), Firenze (52km; 1h) culla del Rinascimento, Bolgheri con i suoi eccezionali vini *SuperTuscan* (73km; 1h 30') e Montalcino con il suo *Brunello* (75km; 1h 20'), Pisa (80km; 1h 20') e la sua famosa torre pendente, il borgo papale di Pienza (88km; 1h 30'), lo splendido mare di Follonica (93km; 1h 40') e Lucca con la sua caratteristica piazza ovale e le sue imponenti mura (123km; 1h 30').

Gli aeroporti più comodi per raggiungere la proprietà sono Firenze Peretola (63km; 50'), Pisa Galilei (77km; 1h 15'), Bologna Marconi (144km; 1h 40'), Perugia Sant'Egidio (151km; 1h 50'), Roma Ciampino (279km; 3h 10'), Roma Fiumicino (294km; 3h), Milano Linate (341km; 3h 25') e Milano Malpensa (394km; 4h).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (28 camere e 21 bagni), frutto dell'attenta ristrutturazione di un'antica dimora storica, oggi convertita in uno splendido resort è composta di un edificio principale più una dependance. Tutti gli appartamenti sono stati ristrutturati in tipico stile toscano.

- **Appartamento N°1:** soggiorno, zona pranzo con cucinotto, due camere matrimoniali con bagno en-suite e cabina armadio, camera e bagno, terrazzo e giardino privato;
- **Appartamento N°2** (su due livelli):
 - **Piano terra:** soggiorno con cucina, camera matrimoniale e bagno; il porticato di pertinenza è attrezzato con arredi;
 - **Piano primo:** studio, camera matrimoniale con bagno en-suite e cabina armadio.
- **Appartamento N°3:** soggiorno con angolo cottura e caminetto, tre camere matrimoniali, due bagni, terrazza;
- **Appartamento N°4:** soggiorno con caminetto, pranzo con cucinotto, studio, tre camere matrimoniali, camera singola su soppalco e tre bagni;
- **Appartamento N°5:** soggiorno con angolo cottura, due camere matrimoniali e due bagni;
- **Appartamento N°6:** ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere matrimoniali (di cui una camera al piano superiore) e due bagni;
- **Appartamento N°7:** soggiorno/sala da pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno;
- **Appartamento N°8:** soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, quattro camere matrimoniali (di cui una su piano superiore) e due bagni;
- **Appartamento N°9:** soggiorno con cucinotto, tre camere (di cui una al piano superiore) e due bagni;
- **Appartamento N°10:** soggiorno/sala da pranzo con cucina, caminetto, tre camere matrimoniali, camera singola e due bagni.

La **dependance** (3 camere e 2 bagni) ospita l'**appartamento N°11**, composto di soggiorno con angolo cottura e caminetto, tre camere matrimoniali e due bagni. L'edificio dispone inoltre di un giardino attrezzato a uso esclusivo della struttura.

Oltre agli appartamenti la proprietà comprende una sala ristorazione con cucina professionale, lo-



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

cale dispensa e di servizio, costruiti al piano interrato e ricavati in quei locali un tempo adibiti a cantina. All'estero troviamo una pergola in mattoni antichi attrezzata per gli ospiti. La rimanente superficie dell'edificio è occupata da locali tecnici e di deposito, più una lavanderia attrezzata per i clienti.

Tutto l'edificio è circondato da marciapiedi, terrazzi e aia pavimentati in cotto toscano.

STORIA DELLA PROPRIETÀ, STATO E FINITURE

La proprietà, situata non lontano da San Gimignano, compare per la prima volta in documenti datati ai primi del Trecento: la storia del complesso è strettamente legata a quella di una vicina villa, al tempo proprietà di una nota famiglia toscana. L'edificio oggi cuore della proprietà era in origine una torre di avvistamento.

L'intero podere fu acquistato da un'altra nobile famiglia nel 1410 e nelle loro mani rimase fino a quando alcuni rovesci economici non li costrinsero a vendere il bene all'arcivescovo di Pisa.

Nel 1867, il matrimonio di un'erede dell'arcivescovo con un esponente della famiglia Savoia portò la villa con i suoi possedimenti nelle mani della famiglia reale. I Savoia rimarranno proprietari fino al 1946 (anno del famoso referendum e dell'esilio dei re d'Italia), dopodiché la proprietà passerà nelle mani di una contessa.

Alla fine degli anni Novanta la villa, dopo essere stata abbandonata per decenni, è stata acquistata dagli attuali proprietari che con un attento recupero hanno riportato gli edifici alla loro bellezza originaria.

ESTERNI

La tenuta si estende per circa 4,5 ettari, coperti in parte da boscaglia e rimanente parte da semi-nativi e pascoli. Un oliveto (circa 150 piante) permette di produrre un ottimo olio d'oliva che viene impiegato nella preparazione dei piatti cucinati per gli ospiti.

Non lontano dal complesso si trova la piscina 16 x 8 m, pavimentata a mosaico e circondata da un solarium in *Pietra di Izzalini* (anche conosciuta come *Pietra di Todi*) a uso esclusivo degli ospiti.

Nel giardino della proprietà si trova anche un'ampia pergola che in estate viene usata per le cene all'aria aperta, come alternativa al ristorante coperto.

USO E POTENZIALITÀ

La proprietà è stata finemente ristrutturata dagli attuali proprietari ed è attualmente in funzione come attività ricettiva grazie alle numerose camere disponibili e al ristorante. La vicinanza ai centri più interessanti della Toscana è il punto forte dell'attività che permette di raggiungere città come Firenze, Siena, Lucca e Pisa in non più di un'ora e mezza di viaggio.



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

FOTO ESTERNE



FOTO INTERNE

