

Rif. 1943 – **VILLA GELSOMINO**

€ 1.650.000

VILLA DI CAMPAGNA CON 9 CAMERE IN VENDITA A SAN GIMIGNANO, TOSCANA

San Gimignano – Siena – Toscana

www.romolini.com/it/1943

Superficie
 610 mq

Camere
 9

Bagni
 9

Giardino
 6.200 mq

Piscina
 12 × 7 m

Oliveto
 50 piante

Non lontano dalla splendida San Gimignano, nel cuore della campagna toscana, questa villa rustica con dependance offre un totale di 9 camere e 9 bagni ed è attualmente operativa come affittacamere / B&B. Il parco (6.200 mq), punteggiato di ulivi, ospita una splendida piscina ed è ideale per eventi all'aperto.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 1943 – VILLA GELSOMINO

TIPOLOGIA: villa storica attualmente in funzione con B&B/affittacamere

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare

COMUNE: San Gimignano

PROVINCIA: Siena

REGIONE: Toscana

SUPERFICI INTERNE: 610 metri quadrati

VANI: 18

CAMERE: 9

BAGNI: 9

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto, soffitti a volta, archi, piscina con solarium, giardino, parcheggio

TERRENO: 6.200 metri quadrati

GIARDINO: sì, ben curato

ANNESSI: dependance

ACCESSO: strada asfaltata

PISCINA: 12 x 7 m

ELETTRICITÀ: già collegata (classe energetica G)

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (5km; 10'), San Gimignano (9km; 15'), Colle di Val d'Elsa (25km; 25'), Monteriggioni (32km; 30'), Volterra (33km; 40'), Siena (48km; 45'), Firenze (56km; 1h), Pisa (77km; 1h 10'), Lucca (79km; 1h 25'), Montalcino (86km; 1h 20'), Montepulciano (108km; 1h 25')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze Vespucci (69km; 55'), Pisa Galilei (74km; 1h 5'), Bologna Marconi (151km; 1h 45'), Roma Ciampino (290km; 2h 55'), Roma Fiumicino (305km; 3h)



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VILLA GELSOMINO

Non lontano dalla splendida **San Gimignano**, nel cuore della campagna toscana, questa **villa rustica** con dependance offre un totale di 9 camere e 9 bagni ed è attualmente operativa come **affittacamere / B&B**. Il parco (6.200 mq), punteggiato di ulivi, ospita una splendida piscina ed è ideale per eventi all'aperto.

I servizi (bar, ristoranti, banche, uffici postali) sono tutti disponibili nel vicino centro abitato (5km; 10') e le città d'arte più note della **Toscana** possono essere raggiunte in meno di un'ora e mezza: San Gimignano, Monteriggioni, Volterra, Siena e Firenze sono solo alcune.

Gli aeroporti più comodi sono quelli di Firenze (69km; 55') e Pisa (74km; 1h 5').

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (410 mq, 7 camere e 7 bagni) è divisa in quattro appartamenti indipendenti, tutti serviti da un ingresso comune:

- **Appartamento N°1**: salotto con camino, ampia cucina con area pranzo e due camere matrimoniali con bagno en-suite;
- **Appartamento N°2**: zona giorno con salotto, angolo cottura e area pranzo, due camere matrimoniali con bagno en-suite;
- **Appartamento N°3**: zona giorno con area pranzo, cucinotto, due camere matrimoniali con bagno en-suite;
- **Appartamento N°4**: zona giorno con area pranzo e angolo cottura e camera matrimoniale con bagno en-suite.

La **dependance** (200 mq, 2 camere e 2 bagni) è stata ottenuta dalla conversione di un vecchio fienile e ospita oggi una graziosa abitazione su due piani composta di sala da pranzo, cucina, due camere e due bagni.

STATO E FINITURE

La proprietà è stata recentemente ristrutturata, ammodernandone tutti i sistemi ma mantenendo inalterate le caratteristiche tipiche degli edifici di campagna tra cui travi in legno a vista, soffitti a volta, archi, pavimenti in cotto, muri in pietra e i grandi camini in muratura.

ESTERNI

Il giardino che circonda la proprietà, circa 6.200 mq, è punteggiato di ulivi (circa 50 piante) e ospita una splendida piscina 12 x 7 m con solarium pavimentato. Gli ampi spazi aperti possono essere equipaggiati con gazebi ombreggianti, tavoli e sedie, offrendo quindi una splendida cornice per cene all'aperto.

Un ampio parcheggio permette agli ospiti di parcheggiare in tutta tranquillità nei pressi della proprietà.

USO E POTENZIALITÀ

La proprietà è attualmente operativa come affittacamere (B&B) con ottimi risultati, anche grazie alla vicinanza ad alcune delle città storiche e artistiche più belle e interessanti della Toscana. La dependance può essere usata dai proprietari come residenza privata oppure convertita così da incrementare ulteriormente il numero di camere disponibili per gli ospiti.

Infine, nulla vieta di interrompere l'attività ricettiva riconvertendo la villa in un'abitazione privata di livello, con la dependance disponibile per eventuali ospiti.

FOTO ESTERNE



FOTO INTERNE

