



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 1953 – **TUSCAN RETREAT**

DIMORA D'EPOCA IN VENDITA NON LONTANO DA FIRENZE, TOSCANA

Firenze – Firenze – Toscana
www.romolini.com/it/1953



Superficie
2.720 mq

Camere
52

Posti letto
85

Bagni
50

Terreno totale
53,9 ha

Piscina
20 x 10 m

Oliveto
5.300 piante

Olio
45,0 q.li

Al limitare del Chianti e non lontano da Firenze, questa tenuta di 53,9 ha ospita un agriturismo con 35 appartamenti (85 posti letto) divisi in tre splendidi edifici storici. Una cappella e un ristorante offrono la location perfetta per matrimoni ed eventi. Un ampio oliveto (circa 5.300 piante) permette di produrre ogni anno 45 q.li di olio extravergine di oliva. L'azienda ha ottenuto nel 2014 la certificazione biologica.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 1953 – TUSCAN RETREAT

TIPOLOGIA: azienda agricola biologica con agriturismo

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

COMUNE: Firenze

PROVINCIA: Firenze

REGIONE: Toscana

SUPERFICI INTERNE: 2.720 metri quadrati

VANI: 80+

APPARTAMENTI: 24 bilocali + 8 trilocali + 3 quadrilocali

CAMERE: 52

BAGNI: 50

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto fiorentino, elementi decorativi in pietra serena, camini in pietra, cappella gentilizia, ristorante, giardini ben curati, piscina con vasca idromassaggio, oliveto biologico, impianto fotovoltaico, impianto solare termico, centrale termica biomassa, campo da tennis

TERRENO: 53,9 ha (18,5 ha oliveto + 10,9 ha bosco ceduo + 19,3 ha bosco misto + 2,5 ha castagno da frutto + 1,6 ha seminativo + 1,1 ha giardini e resedi)

GIARDINO: sì, ben curato attorno agli edifici

ANNESI: cappella, lavanderia, ristorante, annesso agricolo

ACCESSO: ottimo

PISCINA: 20 x 10 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (19 kW)

ACQUA: pozzo privato + sorgente naturale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: caldaia a biomassa (35 kW) + GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (2km; 5'), Rufina (15km; 20'), Firenze (30km; 30'), San Casciano in Val di Pesa (39km; 40'), Arezzo (69km; 1h), San Gimignano (76km; 1h 15'), Monteriggioni (78km; 1h 10'), Siena (94km; 1h 20'), Volterra (97km; 1h 35'), Pisa (115km; 1h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze Vespucci (51km; 50'), Pisa Galilei (112km; 1h 25'), Bologna Marconi (133km; 1h 35'), Roma Ciampino (280km; 2h 50'), Roma Fiumicino (295km; 3h)



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

TUSCAN RETREAT

Al limitare del **del Chianti** e non lontano da **Firenze**, questa **tenuta** di 53,9 ha ospita un **agriturismo** con **35 appartamenti** (85 posti letto) divisi in tre splendidi edifici storici. Una cappella e un **ristorante** offrono la location perfetta per matrimoni ed eventi. Un ampio **oliveto** (circa 5.300 piante) permette di produrre ogni anno 45 q.li di olio extravergine di oliva. L'azienda ha ottenuto nel 2014 la certificazione biologica e tutte le attività sono condotte nel massimo rispetto per la natura.

I servizi sono tutti disponibili nel vicino paese (2km; 5') e le città d'arte più famose della Toscana sono tutte raggiungibili in meno di un'ora e mezza di auto (Firenze, Siena, Pisa, San Gimignano, Volterra...). Per gli amanti dello shopping l'outlet di lusso *The Mall*, situato a Reggello, è facilmente raggiungibile in circa 20' di auto.

L'aeroporto più vicino è quello di Firenze (51km; 50') e per i voli internazionali sono molto vicini i terminal di Bologna (133km; 1h 35') e Roma (290km; 3h).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La proprietà è costituita da vari edifici. La porzione residenziale/agrituristica offre un totale di 85 posti letto in 35 unità abitative indipendenti, tutte poste all'interno di tre edifici finemente ristrutturati e ammodernati per garantire il massimo del comfort agli ospiti.

La **villa padronale** (1.604 mq, 24 camere e 23 bagni), risalente al Settecento, ospita diciassette appartamenti per gli ospiti, la reception, una sala TV e due ampie cantine/orciaie al piano seminterrato dove viene conservato l'olio della tenuta (77 mq). L'edificio è stato attentamente ristrutturato preservandone l'aspetto rustico ma dotandolo di tutti i comfort necessari all'accoglienza degli ospiti: tutti gli appartamenti sono completi di cucina e bagno privato e presentano le tipiche travi a vista e i pavimenti in cotto fiorentino.

Adiacente alla villa si trova anche il **ristorante** (168 mq, 3 bagni) in grado di accogliere fino a 60 ospiti. Il locale organizza anche degustazioni e attività didattiche.

Il **casale N°1** (297 mq, 10 camere e 9 bagni) ospita la residenza dei proprietari e altri sei appartamenti con bagno privato e angolo cottura a uso degli ospiti. Anche questo edificio è stato ristrutturato mantenendone praticamente inalterato l'aspetto rustico.

Ultimo edificio destinato agli ospiti, il **casale N°2** (466 mq, 17 camere e 18 bagni) ospita ben dodici appartamenti, tutti finemente ristrutturati e dotati di cucina/angolo cottura e bagno privato.

Completano la proprietà una **cappella gentilizia** del Settecento (45 mq), che offre una cornice unica per matrimoni, una **lavanderia** e un **capanno agricolo** (140 mq).

ESTERNI

Davanti alla villa è stato recuperato e riportato al suo splendore il giardino storico, solcato da vialetti in ghiaia e decorato da splendida piante ornamentali e fiori. Panche in cotto forniscono un ottimo luogo per rilassarsi nel piacevole clima della Toscana.

Non lontano dalla villa si trovano una piscina 20 x 10 m con vasca idromassaggio e solarium pavimentato (450 mq), un campo polivalente (tennis, calcetto, pallavolo) e un parco giochi per i più piccoli.

La tenuta copre nella sua interezza una superficie di 53,9 ettari. La maggior parte dei terreni è coperta da boscaglia mista (19,3 ha), bosco da taglio (10,9 ha) e un castagneto da frutto (2,5 ha).

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

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

Tel: +39 0575 788 948 – Fax: +39 0575 786 928 – Mail: info@romolini.com

Proprio questi boschi, grazie a una rete di sentieri (circa 20 km) recentemente recuperata, sono ideali per camminate e uscite nella natura.

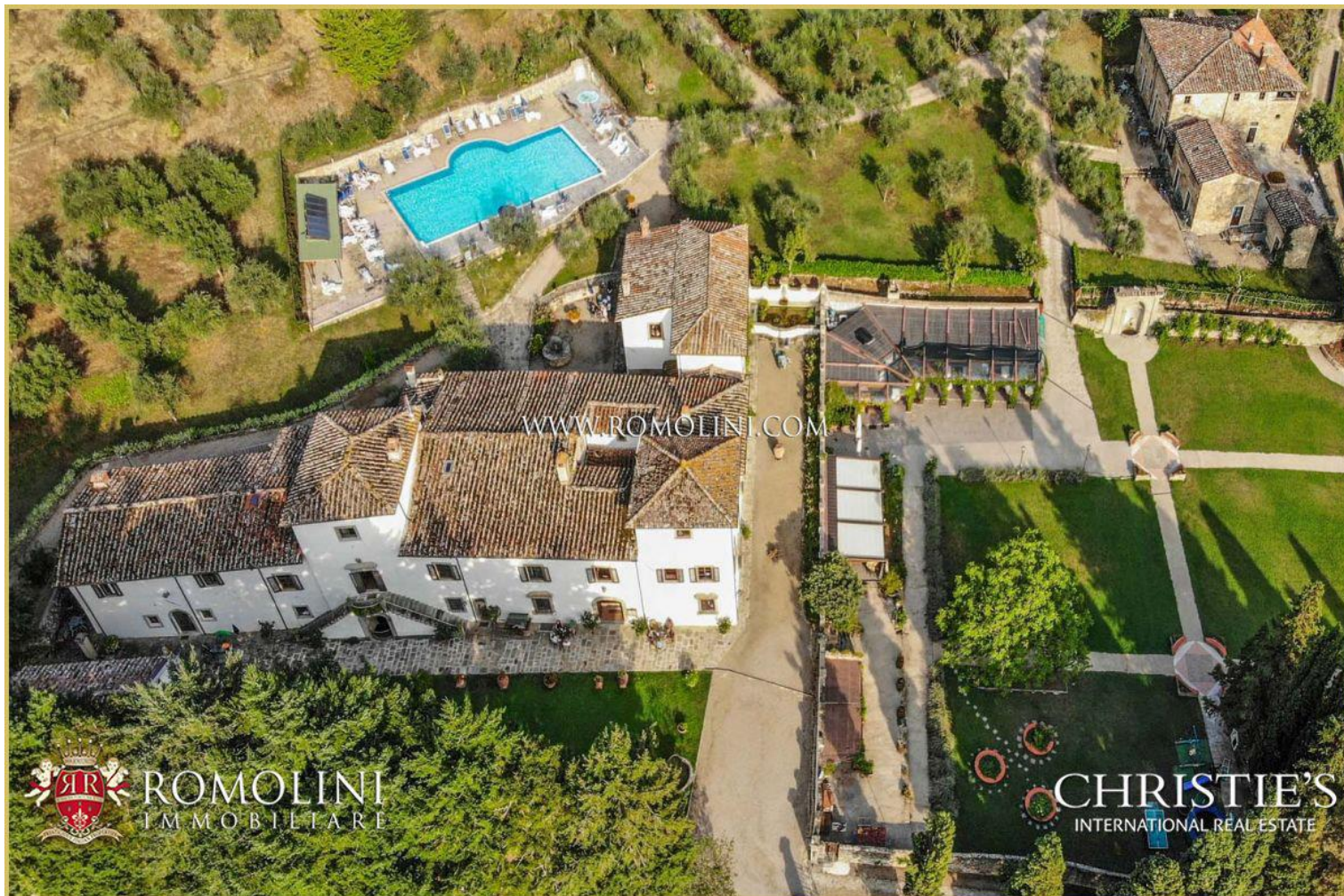
L'**oliveto** (18,5 ha) è sicuramente la porzione più interessante e con i suoi 5.300 alberi permette di produrre ogni anno circa 4.500 litri di olio extravergine di oliva *IGP Colline di Firenze* (Frantoio, Leccino e Moraiolo).

La rimanente superficie è coperta dai giardini della proprietà (circa 1,1 ha contando anche i resedi degli edifici, come esposto sopra) e da seminativo (1,6 ha) su cui si trovano orti e alberi da frutto. Le api della tenuta producono anche dell'ottimo miele: accanto al più comune millefiori, la tenuta produce anche miele di acacia (particolarmente ricercato) e di castagno.

Le coltivazioni in azienda sono tutte portate avanti con criteri rigorosamente biologici (certificazione ottenuta nel 2014) e anche per le fonti di energia ci si è affidati al rinnovabile ovunque possibile. Un **impianto fotovoltaico** (80 pannelli in totale per circa 19 kW di potenza) fornisce il 40% dell'energia elettrica necessaria a mandare avanti la struttura, mentre una **caldaia a biomassa** (35 kW) alimentata dalla legna ricavabile nei boschi della tenuta è ospitata in un piccolo annesso appositamente realizzato.





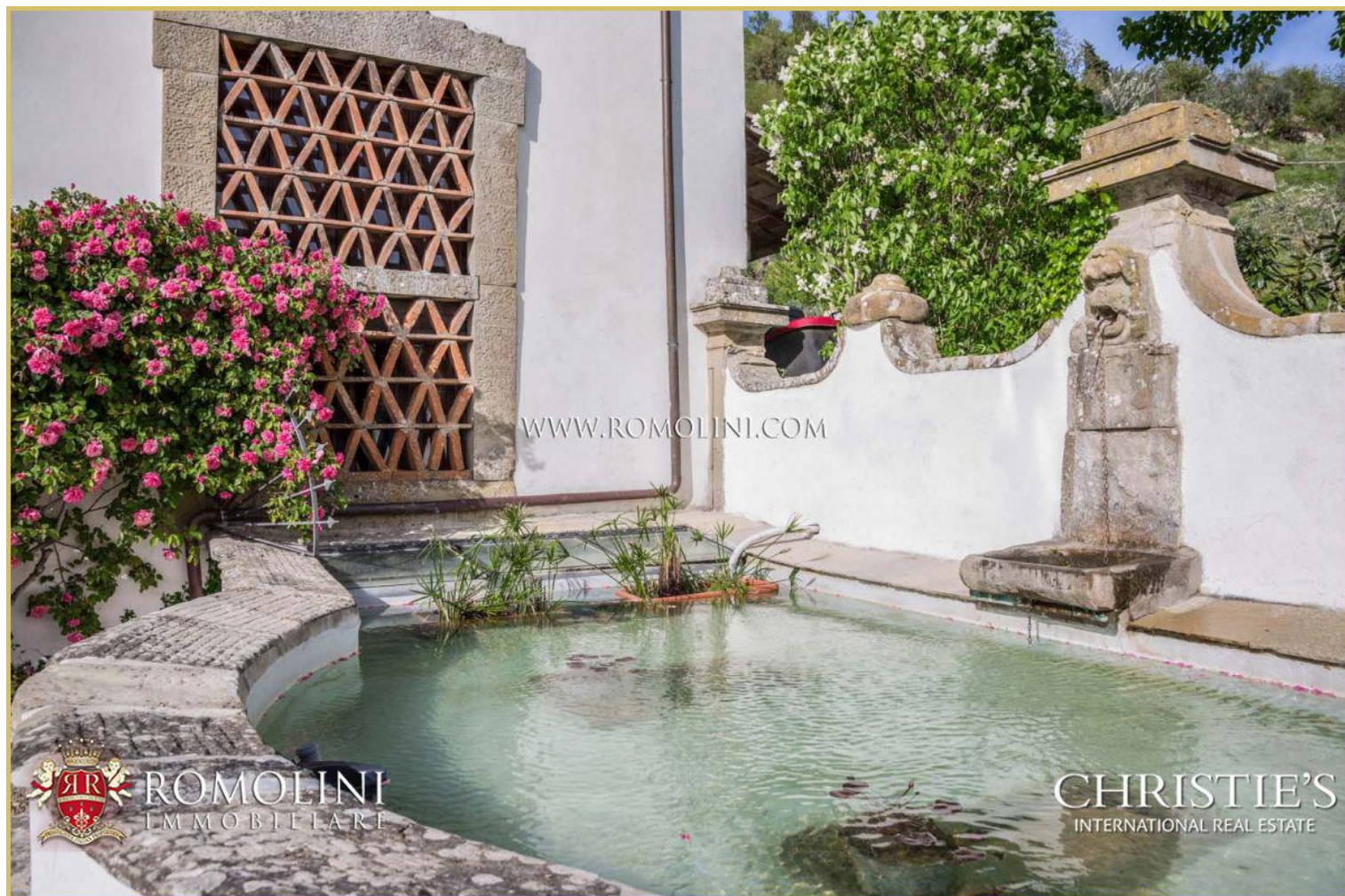








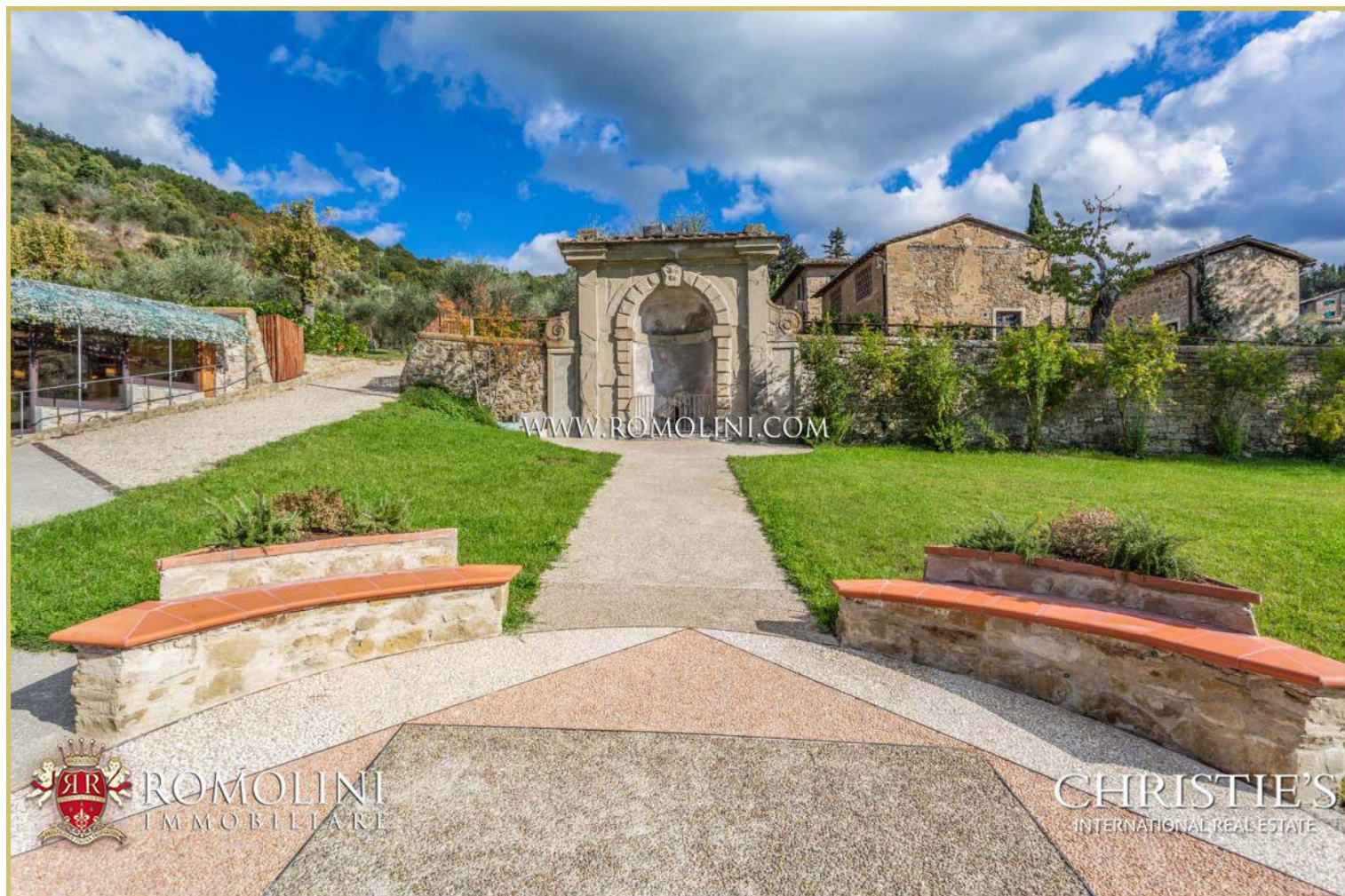


















ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



