

Rif. 2239 – **VILLA D'EPOCA CHIANTI**

www.romolini.com/it/2239

SPLENDIDA DIMORA D'EPOCA IN VENDITA NEL CHIANTI CLASSICO, TOSCANA

Greve in Chianti – Firenze – Toscana



Superficie
1.695 mq

Camere
21+

Bagni
20+

Terreno totale
50,1 ha

Piscina
15 × 7,5 m | 8 × 4 m

Oliveto
6,1 ha

Questa bellissima villa storica si trova sulle colline di Greve, nel cuore del Chianti Classico e a breve distanza da Firenze. La proprietà (quasi 1.700 m²) è costituita da un bellissimo borgo che include una villa padronale del Seicento (4 camere), un agriturismo (12 camere) e una fattoria da ristrutturare, ideale per ampliare l'attività ricettiva o creare una cantina di vinificazione. La tenuta si estende per un totale di 50,1 ettari.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2239 – VILLA D'EPOCA CHIANTI

TIPOLOGIA: borghetto rurale

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, molto panoramica

ACCESSO: strada bianca (300 m)

SUPERFICI INTERNE: 1.695 metri quadrati

VANI: 45+

CAMERE: 21+

BAGNI: 20+

ANNESSI: fattoria, granaio, rimessa

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto, camini originali, macine in pietra, cantine, giardino, area barbecue, piscine, piazzale pavimentato, oliveto, opportunità di sviluppo per cantina e/o agriturismo, possibilità di acquistare un vigneto

ESTERNI: 50,1 ettari

OLIVETO: 6,1 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 8 × 4 m | 15 × 7,5 m

ELETTRICITÀ: già collegato

ACQUA: pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (2km; 1'), Greve in Chianti (12km; 15'), Figline Valdarno (12km; 20'), Radda in Chianti (15km; 20'), Panzano in Chianti (19km; 25'), Gaiole in Chianti (25km; 30'), Castellina in Chianti (27km; 35'), San Casciano in Val di Pesa (28km; 35'), Monteriggioni (43km; 55'), Firenze (45km; 50'), Siena (49km; 1h 5'), Arezzo (53km; 55'), San Gimignano (64km; 1h 10'), Volterra (86km; 1h 30'), Montepulciano (86km; 1h 20'), Pienza (94km; 1h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (61km; 55'), Pisa G. Galilei (102km; 1h 30'), Perugia San Francesco (37km; 1h 45'), Bologna G. Marconi (143km; 1h 40'), Roma Ciampino (264km; 2h 50'), Roma Fiumicino (280km; 3h)

VILLA D'EPOCA CHIANTI

Questa bellissima **villa storica** si trova sulle colline di **Greve**, nel cuore del **Chianti Classico** e a breve distanza da **Firenze**. La proprietà (quasi 1.700 m²) è costituita da un bellissimo borgo che include una **villa padronale del Seicento** (4 camere), un **agriturismo** (12 camere) e una fattoria da ristrutturare, ideale per ampliare l'attività ricettiva o creare una cantina di vinificazione. La tenuta si estende per un totale di **50,1 ettari**.

I servizi di base sono disponibili nel vicino paese (2km; 1') e le città d'arte della **Toscana** sono tutte raggiungibili in non più di un'ora e mezza di auto (Greve, Castellina, Monteriggioni, Firenze, Siena, Arezzo, Montepulciano, Pienza...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (430 m², 4 camere e 6 bagni) si snoda su tre piani. Al piano terra si trovano le vecchie cantine, l'ingresso, la sala da pranzo con cucina e un bagno di servizio. Salendo al piano rialzato, accessibile anch'esso dall'esterno, troviamo il salone di rappresentanza, un ufficio privato e quattro camere con bagno privato. Nel sottotetto sono al momento presenti sei locali adibiti a soffitte e depositi.

L'**agriturismo** (660 m², 12 camere e 13 bagni) è stato creato nella continuazione della villa e ospita attualmente sei appartamenti, uno dei quali destinato ai proprietari della struttura.

- **Appartamento N°1** (120 m², piano primo): ampio soggiorno con cucina a vista, tre camere e due bagni;
- **Appartamento N°2** (120 m², piano rialzato, piano primo): soggiorno, sala da pranzo con cucina, soppalco con zona lettura, bagno di servizio e due camere con bagno privato;
- **Appartamento N°3** (120 m², piano terra): soggiorno e cucina con uscita sul porticato, due camere e tre bagni;
- **Appartamento N°4** (90 m², piano terra): soggiorno con zona pranzo e cucina a vista, dispensa, due camere e due bagni;
- **Appartamento N°5** (120 m², piano ammezzato): sala da pranzo con camino e cucina, due camere con bagno privato (una delle quali con cabina armadio);
- **Appartamento N°6** (90 m², piano rialzato): ampio soggiorno con zona pranzo, cucina, magazzino, camera e bagno.

A breve distanza dall'agriturismo si trova un **ex annesso agricolo** (160 m²). Questo edificio è stato convertito in un'ala in un'accogliente zona barbecue con grande terrazza pavimentata per le cene all'esterno. Al centro si trovano la lavanderia e un laboratorio. I restati locali sono invece costituiti da magazzini, depositi e rimesse agricole.

Di fronte alla villa e all'agriturismo, leggermente più in alto lungo il pendio, si trova la **vecchia fattoria** (280 m², 5 camere e 1 bagno), suddivisa come di consueto in locali agricoli al piano terra e appartamento dei contadini ai piani superiori. L'edificio necessita di una completa ristrutturazione e potrebbe essere convertito sia in ulteriori alloggi per gli ospiti sia in una cantina di vinificazione per sfruttare il vigneto presente nella proprietà.

- **Piano terra e seminterrato**: cantine, magazzini e stalla;
- **Piano rialzato**: sala da pranzo con cucina, soggiorno, cinque camere e bagno
- **Piano primo**: stanza nella torre e magazzino sottotetto.

Accanto alla fattoria si trova il vecchio **deposito** (70 m²) strutturato su due piani con una piccola corte pavimentata su un lato.

Completano la proprietà una **rimessa agricola** (40 m²) e un vecchio **fienile** (55 m²) su due piani, posti a breve distanza dalla fattoria in punti strategici per la loro originaria funzione.

ESTERNI

La villa e la fattoria dispongono di grandi aree verdi tutto attorno, prevalentemente pianeggianti e piantumate a giardino con muretti in pietra, siepi e piante ornamentali. La villa ha uso esclusivo di una **piscina 8 x 4 m** situata nel cortile murato dell'edificio (circa 350 m² a giardino), mentre l'agriturismo può contare su una grande **piscina 15 x 7,5 m** condivisa tra i vari ospiti e situata leggermente più in alto nei pressi della fattoria al centro di un giardino di 1.200 m² che potrebbe anche essere usato come zona eventi. Accanto all'agriturismo, andando verso la zona barbecue, si trova poi un comodo piazzale pavimentato con vista sulle colline del Chianti, molto adatto anche questo per eventi e incontri.

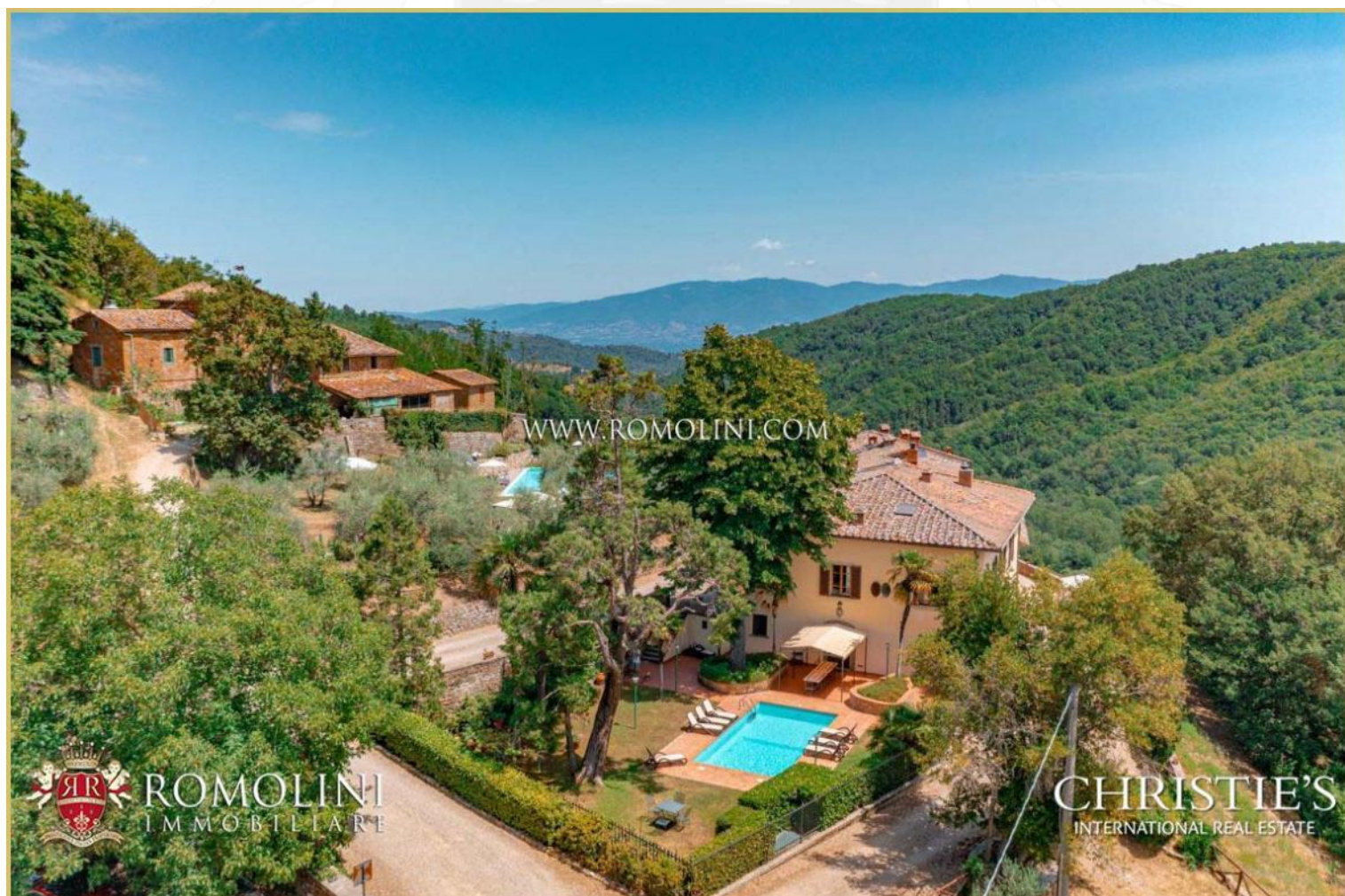
Oltre i giardini, la tenuta si estende per oltre **50,0 ettari** sulle colline del Chianti. Il bosco (circa 40 ha) include sia alberi da taglio (30,3 ha) che un castagneto da frutto (6,0 ha). La rimanente superficie ospita invece l'**oliveto** (6,1 ha). I terreni a seminativo (3,4 ha) potrebbero essere usati per l'impianto di viti.

POSSIBILITÀ DI ACQUISTO AGGIUNTIVO

Se interessati, il vigneto accanto alla proprietà (5,9 ha) può essere acquistato con trattativa separata e il prezzo richiesto è di **€ 400.000**. Tale vigneto è attualmente gestito da terzi, con contratto di affitto in comodato d'uso gratuito in scadenza nel **2033**. Si potrebbe terminare il contratto prima della scadenza, previo accordo con l'affittuario, oppure sfruttare il tempo mancante alla scadenza per la creazione di una cantina che servirà poi come base per la produzione di vino in azienda.

Per quanto riguarda il vigneto, le piante più vecchie (varietà **Cabernet**) risalgono al 1995, mentre gli impianti più recenti includono **Sangiovese** (2009, 2020) e **Chardonnay** (2020). Il sesto d'impianto è uniforme (2,60 x 0,80 m) per le piante più giovani, mentre rimane del vecchio tipo (3,00 x 1,20 m) nell'impianto degli anni Novanta. Per la produzione, i vigneti sono registrati in parte come **Chianti Classico DOCG** (3,0 ha) e **Toscana IGT** (2,9 ha).





















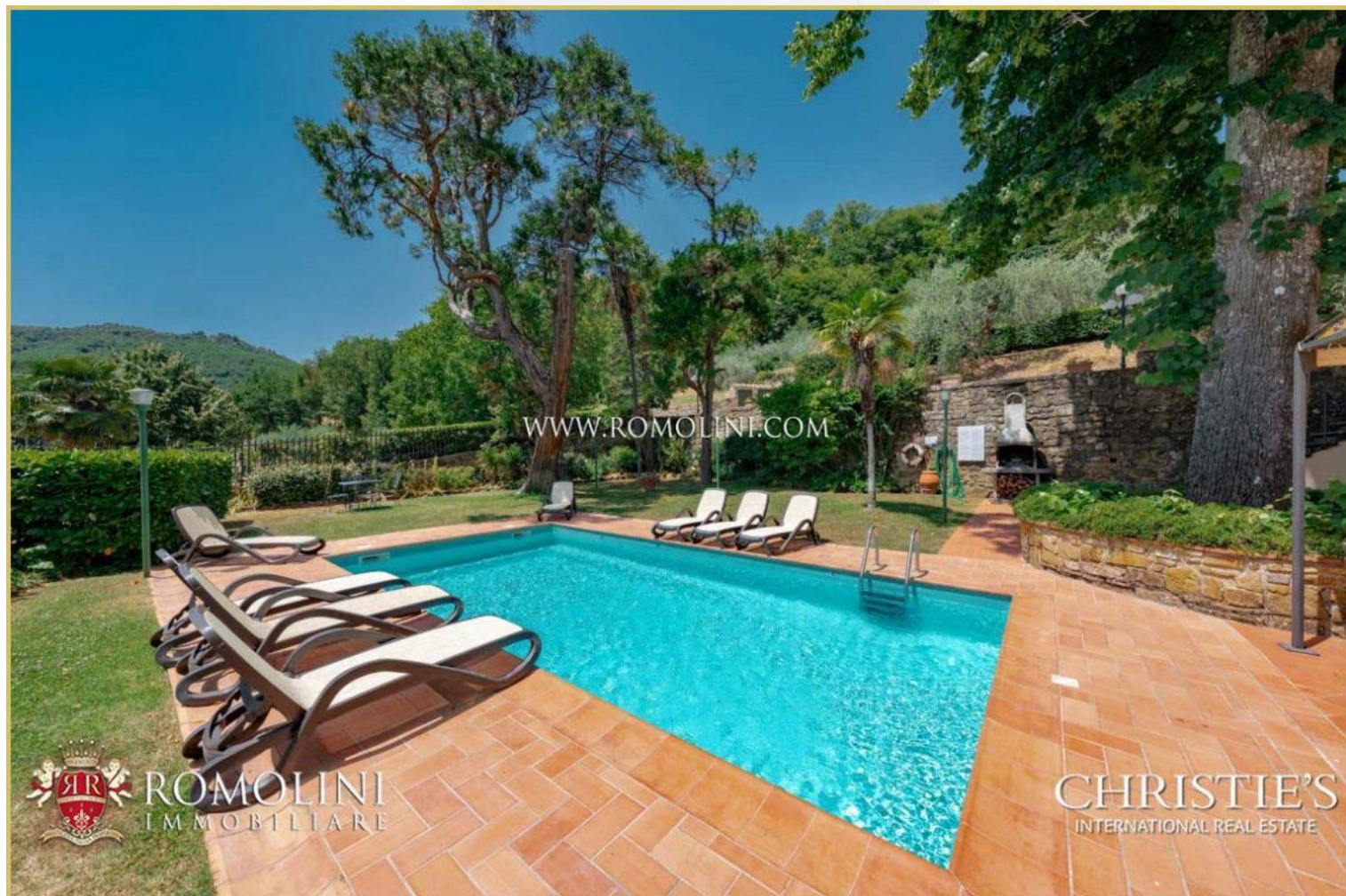
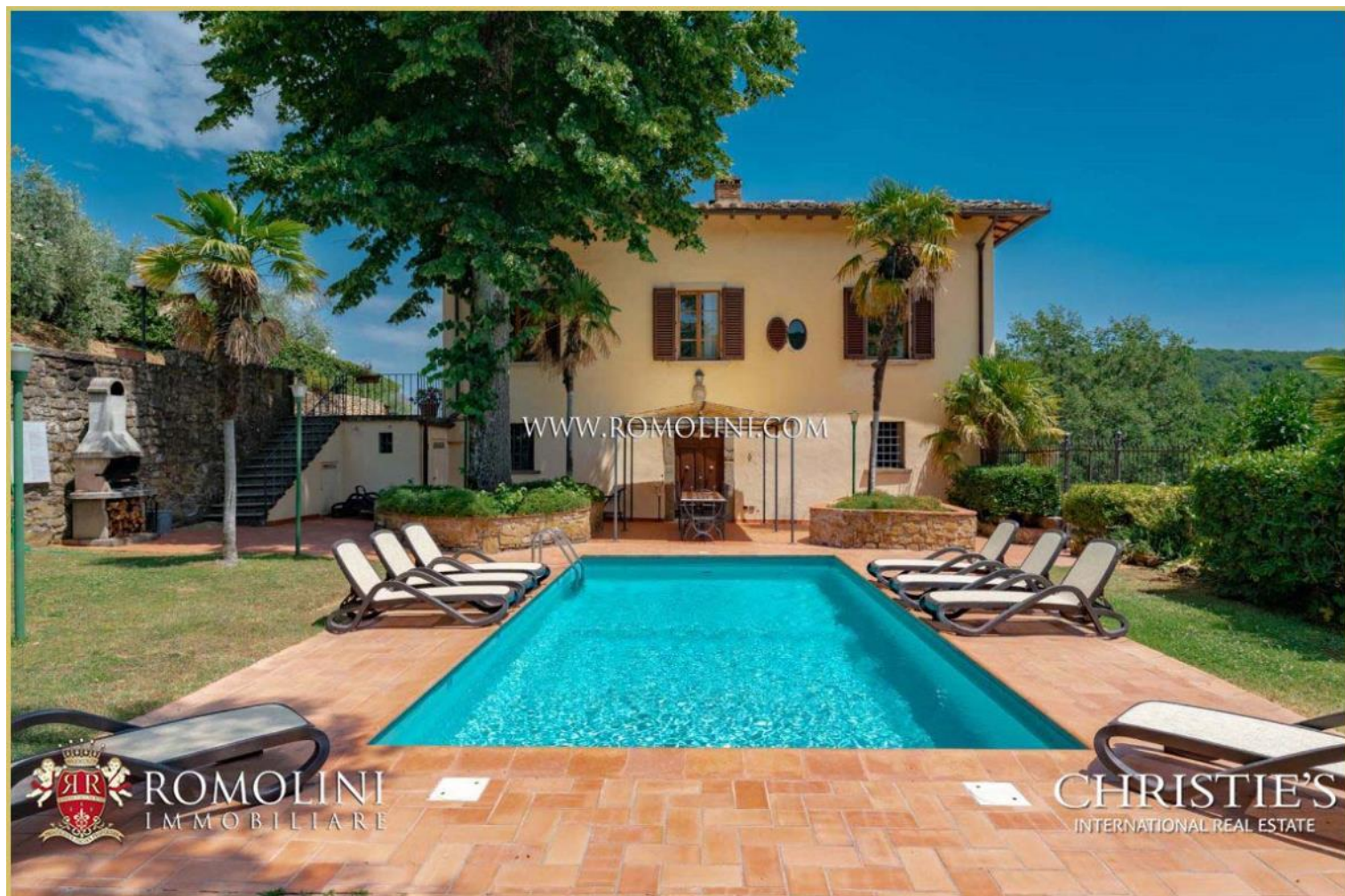




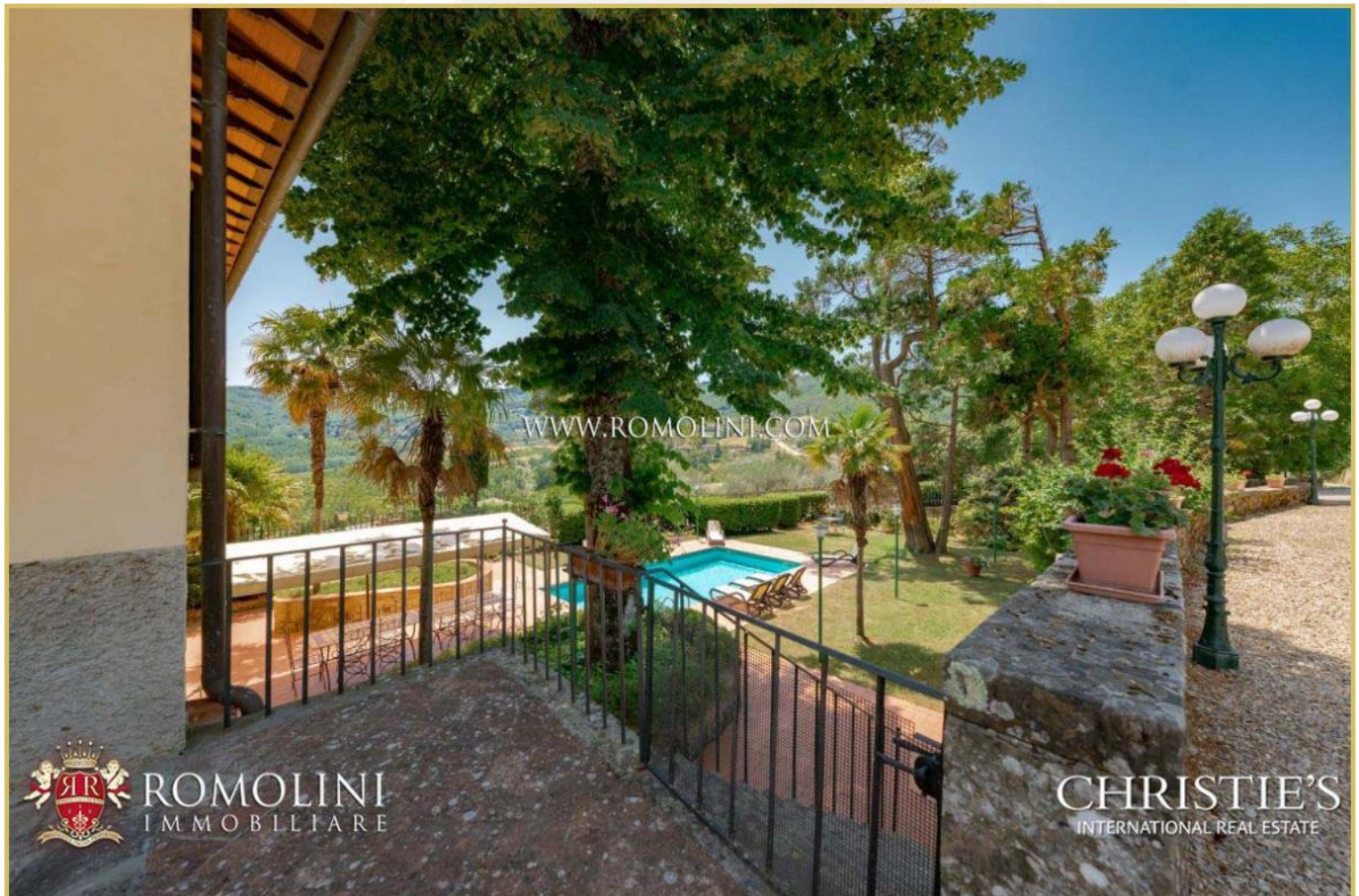
























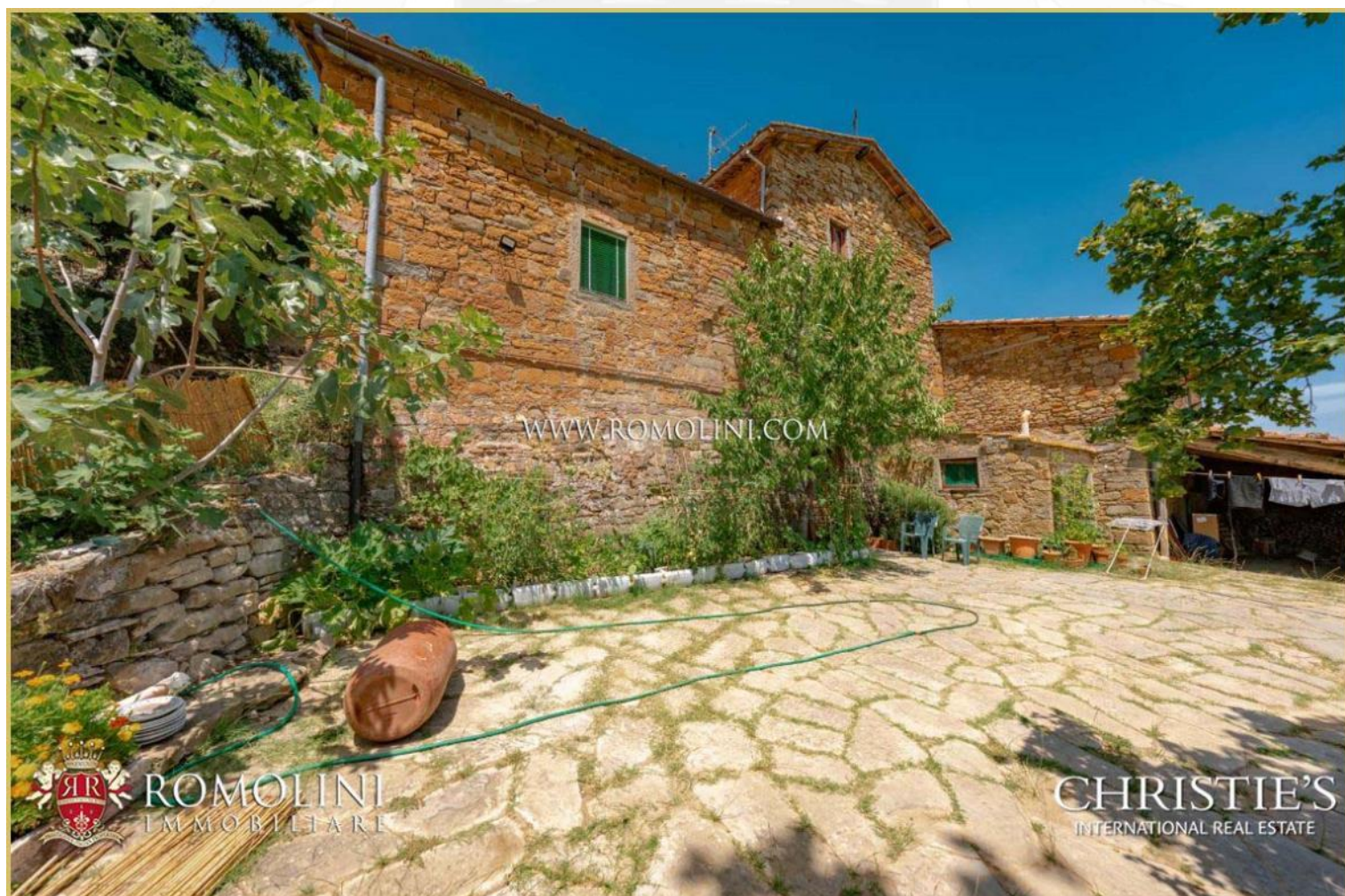




















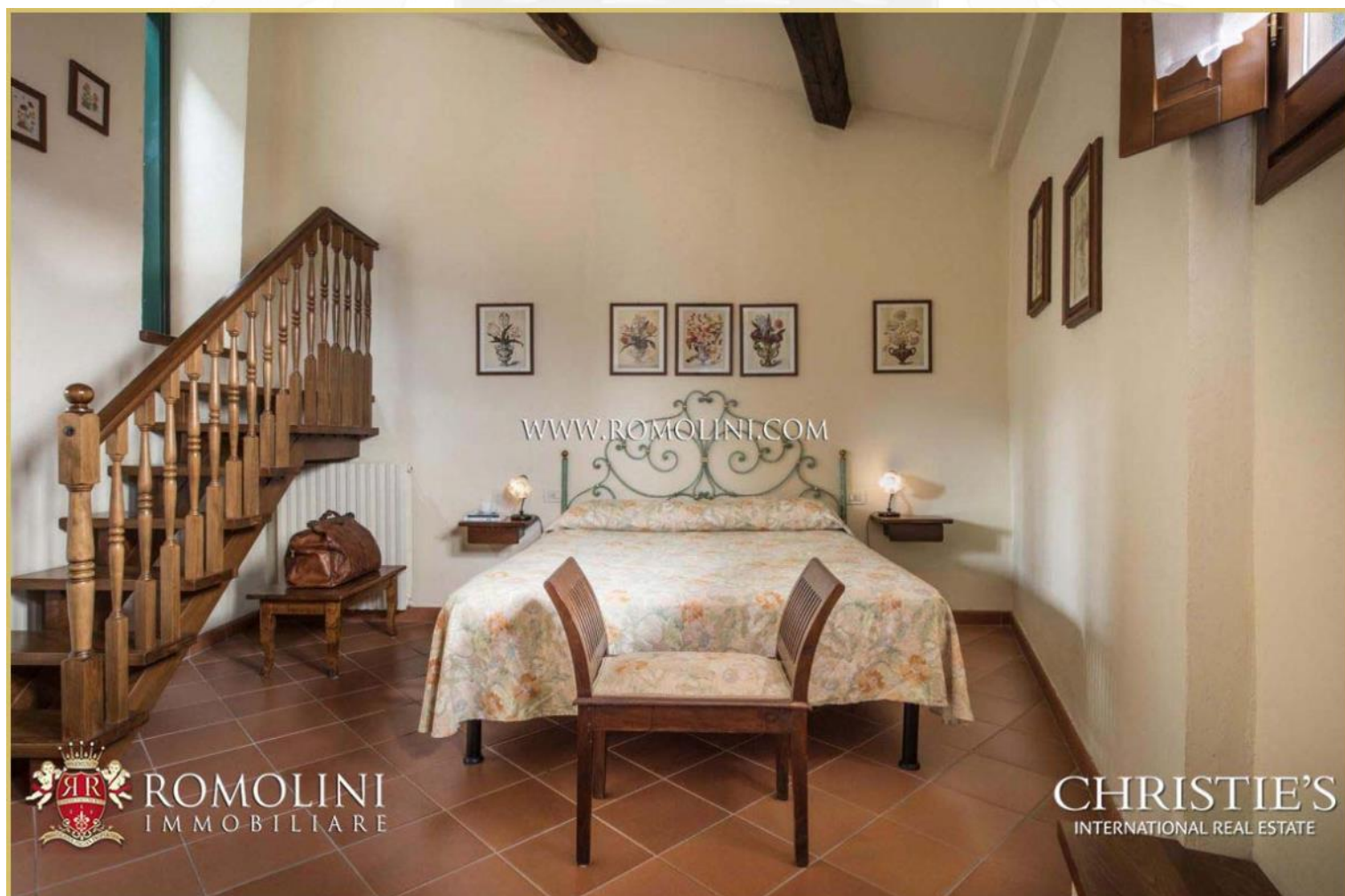












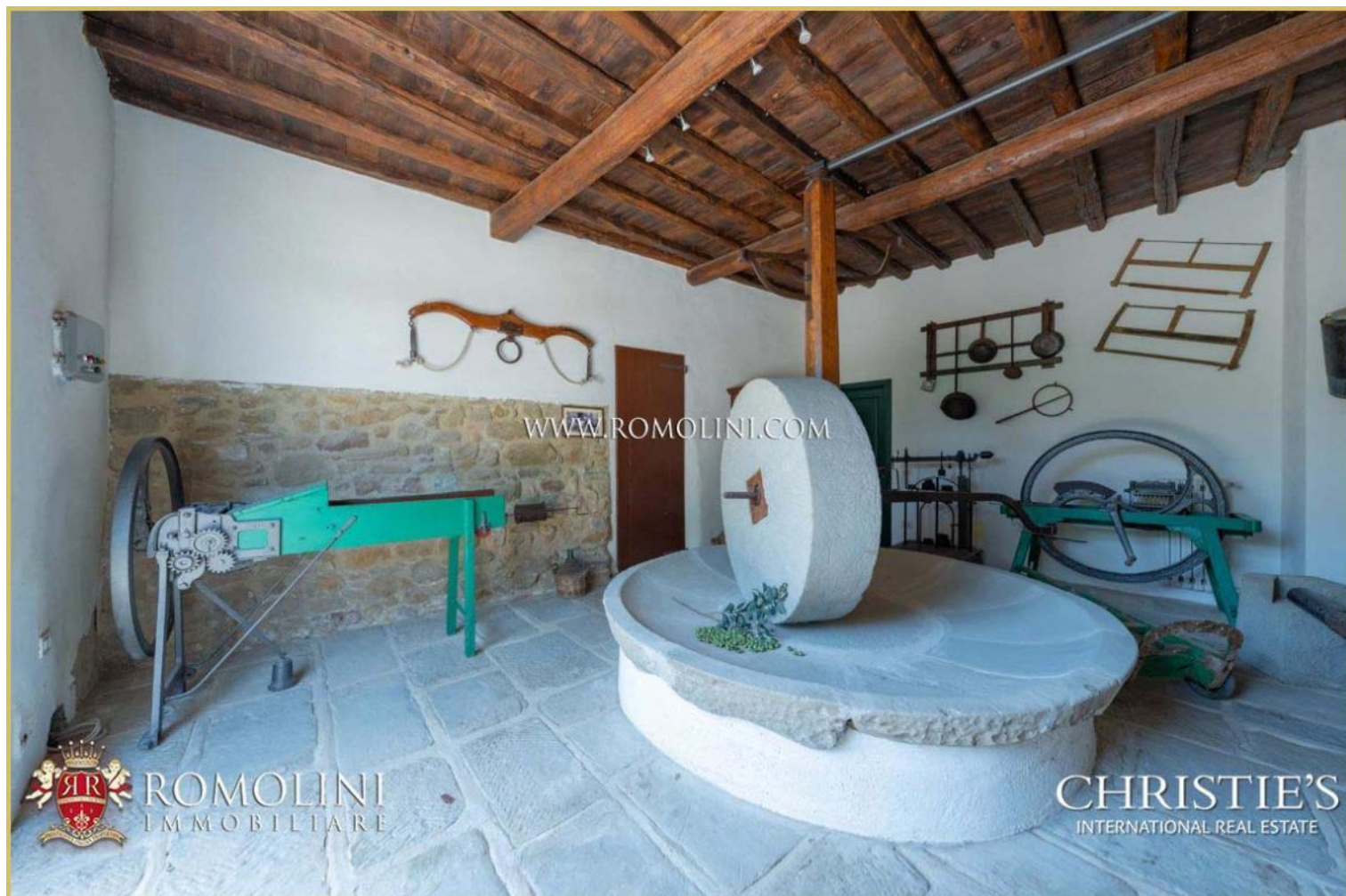














ROMOLINI
IMMOBILIARE

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

www.romolini.com

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com