



ROMOLINI
IMMOBILIARE
ESTATE FORTUNA DUCIT
ESTICIOSUS ITALIA PROPTERIT

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2293 – **BORGO CASTELNUOVO**

TENUTA DI 66,4 HA CON BORGO RURALE IN VENDITA NEL CHIANTI CLASSICO, TOSCANA

Gaiole in Chianti – Siena – Toscana

VEDI SUL SITO



Superficie
2.177 mq

Camere
17

Bagni
17

Piscina
15 x 5,5 m

Terreno totale
66,8 ha

Vigneto
Fino a 6,0 ha

Oliveto
2.200 piante

Olio
Fino a 1.800 kg

Sulle colline del Chianti Classico, non lontano da Gaiole e dal Castello di Brolio, tenuta di 66,4 ettari con borgo rurale e agriturismo. Gli edifici della tenuta (oltre 2.100 mq) ospitano attualmente nove appartamenti, la vecchia cantina di vinificazione, un ristorante e uno spazioso centro yoga. I terreni ospitano invece un piccolo vigneto (circa 1,1 ha con possibilità di piantare fino a 6,0 ha) e un oliveto (circa 2.200 piante), oltre a boschi e seminativi.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2293 – BORGO CASTELNUOVO

TIPOLOGIA: borgo rurale

CONDIZIONI: ristrutturata, abitabile

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (700 m)

SUPERFICI INTERNE: 2.177 metri quadrati

CAMERE: 17

BAGNI: 17

ANNESSI: vari edifici agricoli e residenziali

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto, camini originali, scale in pietra, terrazze panoramiche, piscina, ristorante, sala yoga, giardino, vista panoramica, vigneto, uliveto, cantina, cortile pavimentato, lago privato

TERRENO: 66,4 ettari

VIGNETO: fino a 6,0 ettari

OLIVETO: 2.200 piante

PRODUZIONE DI OLIO: fino a 1.800 kg

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: 15 × 5,5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo (solo irrigazione)

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Castelnuovo Berardenga (8km; 10'), Gaiole in Chianti (13km; 15'), Siena (26km; 30'), Bucine (27km; 40'), Castellina in Chianti (33km; 45'), Greve in Chianti (38km; 45'), Monteriggioni (41km; 45'), Montalcino (55km; 1h 5'), Montepulciano (57km; 55'), Pienza (63km; 1h), San Gimignano (64km; 1h 5'), Arezzo (66km; 1h 5'), Cortona (67km; 1h), Volterra (76km; 1h 15'), Firenze (77km; 1h 25')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (83km; 1h 20'), Grosseto C. Baccarini (91km; 1h 15'), Perugia San Francesco (111km; 1h 30'), Pisa G. Galilei (127m; 2h), Bologna G. Marconi (164km; 2h 10'), Roma Ciampino (239km; 2h 35'), Roma Fiumicino (253km; 2h 40')



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

BORGO CASTELNUOVO

Sulle colline del **Chianti Classico**, non lontano da **Gaiole** e dal **Castello di Brolio**, tenuta di 66,4 ettari con **borgo rurale** e **agriturismo**. Gli edifici della tenuta (oltre 2.100 mq) ospitano attualmente nove appartamenti, la vecchia cantina di vinificazione, un **ristorante** e uno spazioso **centro yoga**. I terreni ospitano invece un **piccolo vigneto** (circa 1,1 ha con possibilità di piantare fino a 6,0 ha) e un **oliveto** (circa 2.200 piante), oltre a boschi e seminativi.

La proprietà è accessibile tramite una breve strada bianca (circa 700 m) che la collega alla viabilità comunale. I servizi di base sono disponibili nei paesi di **Castelnuovo Berardenga** (circa 10' di auto) e **Gaiole** in Chianti (15' di auto), ma la posizione centrale nella **Toscana** garantisce un collegamento rapido a gran parte delle città d'arte della regione (Firenze, Siena, Montepulciano, Pienza, San Gimignano....).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (1.182 mq, 13 camere e 7 bagni) è un grande edificio in pietra e muratura che è stato nel corso dei secoli ampliato e rimaneggiato. La porzione agricola (593 mq) ospita numerosi depositi, cantine e magazzini, lavanderia, orciaia e rimesse mentre la porzione abitativa è divisa in cinque appartamenti indipendenti:

- **App. padronale** (326 mq): due ingressi, grande zona giorno con camino, sala da pranzo, cucina con dispensa, salone, sei camere e tre bagni;
- **App. N°1** (51 mq): soggiorno con cucina, camera e bagno;
- **App. N°2** (93 mq): soggiorno con cucina, tre camere e bagno;
- **App. N°3** (64 mq): soggiorno con cucina, due camere e bagno;
- **App. N°4** (55 mq): soggiorno, cucina, camera e bagno.

A fianco della villa si trova un **casale rustico** (165 mq) che viene attualmente usato come reception, ufficio amministrativo, cucina estiva e deposito.

Di fronte alla villa troviamo invece un grande **edificio polivalente** (226 mq, 2 bagni) con un grande salone vetrato che sarebbe perfetto come zona yoga e/o meditazione. Sul retro l'edificio ospita invece altre due stanze che sono attualmente adibite a zona massaggi e palestra.

Non lontano dalla villa si trova la vecchia **cantina di vinificazione** (271 mq) dove venivano un tempo conferite le uve per la lavorazione. L'edificio include vari magazzini, la stanza di imbottigliamento e un'officina per le riparazioni, il tutto posizionato su piani sfalsati con accesso diretto dall'esterno. Data la presenza di numerosi ulivi nella proprietà, si potrebbe anche riconvertire parte di questo edificio in un frantoio privato in modo da poter lavorare l'olio direttamente in azienda.

Allontanandosi dagli edifici, all'uscita del piazzale, il **ristorante** (99 mq, 3 bagni) si compone di una grande sala per gli ospiti, cucina professionale con dispensa, bagni per gli ospiti e bagni per i dipendenti. L'edificio era in passato un fienile, riconoscibile dalle finestre a mattoncini.

L'**agriturismo** (234 mq, 4 camere e 5 bagni) si trova a circa 250 m in linea d'aria dalla villa padronale ed è diviso in quattro appartamenti per gli ospiti:

- **App. N°5** (50 mq): soggiorno, cucina, camera e bagno;
- **App. N°6** (50 mq): soggiorno con zona pranzo e cucina, camera e bagno;
- **App. N°7** (41 mq): soggiorno con terrazzo, cucinotto, camera e bagno;
- **App. N°8** (93 mq): soggiorno con cucinotto e bagno di servizio, salotto/sala lettura e camera con bagno en-suite.

Il casale può anche contare una su una **piscina 15 x 5,5 m**, posta leggermente a valle rispetto all'edificio e circondata da un solarium in legno che offre un piacevole spazio all'aperto in cui rilassarsi nelle calde giornate estive.



ESTERNI

La tenuta si stende per **66,4 ettari** sulle colline del Chianti, non lontano dal Castello di Brolio. La maggior parte dell'azienda è costituita da boschi (44,2 ha) che garantiscono privacy e ottimi spunti per passeggiate ed escursioni nel verde.

A livello agricolo la proprietà include ampie sezioni di **seminativo** (4,9 ha) e **pascoli** (1,7 ha) che potrebbero essere facilmente usati per piantare nuove colture in azienda. I terreni sono anche molto adatti all'impianto di vigneti, come testimoniano le numerose aziende vitivinicole nella zona.

Un grande **oliveto** (circa 6,6 ha per totali 2.200 piante) permette di produrre fino a 1.800 kg di ottimo olio extravergine di oliva ogni anno.

Il **vigneto** (circa 1,1 ha) è attualmente inutilizzato e necessita di un quasi totale reimpianto. La proprietà ha però la possibilità di piantare fino a 6,0 ha di vigne: di questi 3,6 ha sono registrabili a Chianti Classico DOCG, la rimanente superficie potrebbe invece essere registrata a Toscana IGT o a Vinsanto del Chianti DOC (in base alle preferenze). Considerando i massimali di produzione, l'azienda potrebbe arrivare a produrre fino a 189 hl di Chianti Classico DOCG e 317 hl di Toscana IGT (equivalenti rispettivamente a 25.000 e 42.000 bottiglie di vino).

Un **lago privato**, posto sotto la villa padronale, viene usato per l'irrigazione.

USO E POTENZIALITÀ

La proprietà è in buone condizioni, in particolare l'agriturismo che è attualmente operativo. La villa padronale viene al momento usata come casa privata dai proprietari ma le grandi dimensioni dell'edificio e la possibilità di ristrutturare i locali agricoli in funzione abitativa permettono di convertire la struttura in un'espansione dell'attività ricettiva.

La posizione tranquilla della proprietà, che gode di una vista unica sulle colline del Chianti e sul Castello di Brolio, è anche perfetta per creare un centro yoga dove staccare dalla routine cittadina e lavorativa.



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE



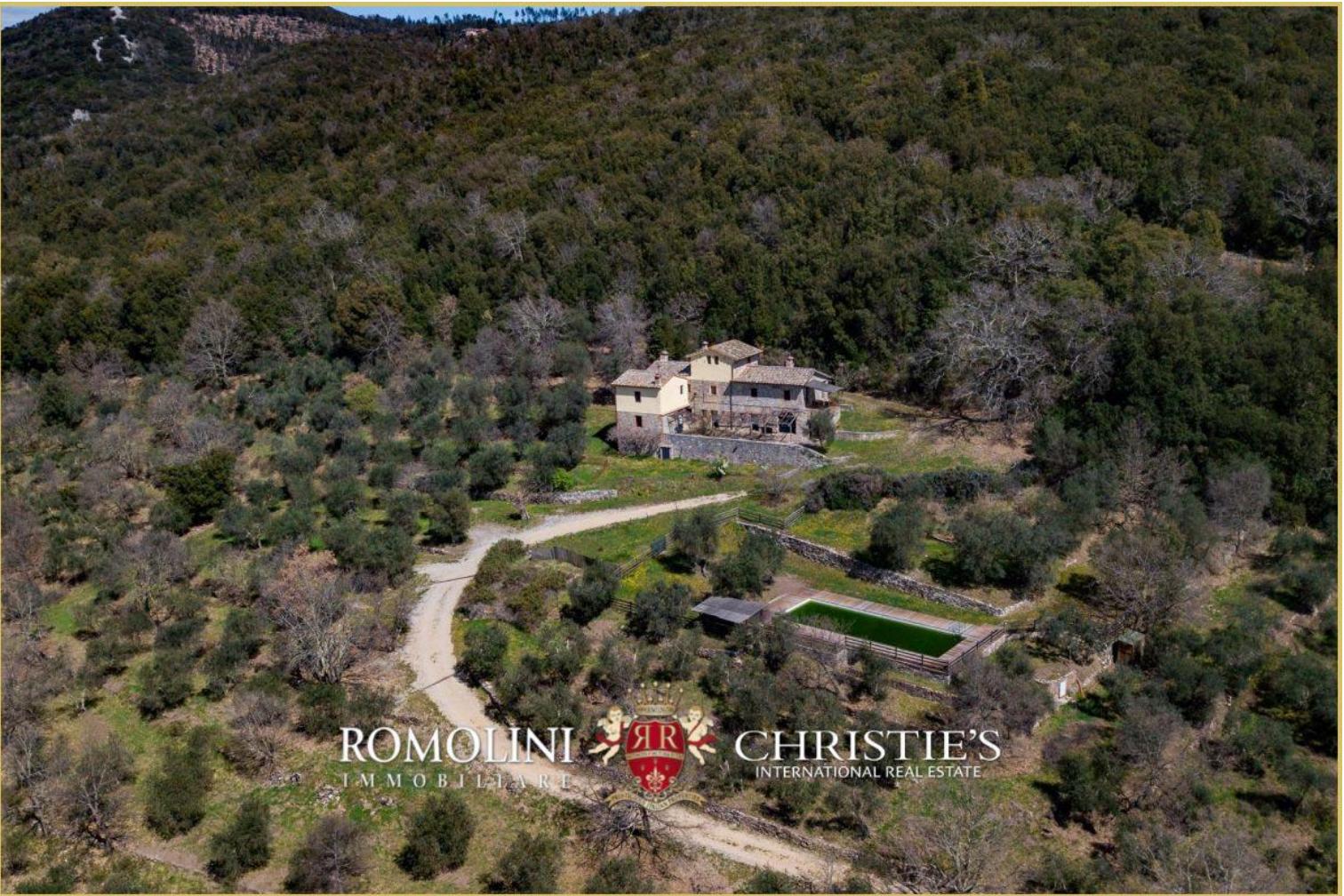
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE







ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Via Trieste 10/C
52031, Anghiari (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

www.romolini.com

info@romolini.com