

## **VILLA RISTRUTTURATA, BOUTIQUE HOTEL IN VENDITA A SIENA, TOSCANA**

**Sinalunga – Siena – Toscana**



<b>Superficie</b> 901 m <sup>2</sup>	<b>Camere</b> 6 (fino a 14)	<b>Bagni</b> 8 (fino a 14)
<b>Terreno totale</b> 2,3 ha	<b>Piscina</b> 14 × 7 m	<b>Uliveto</b> 100 piante

Ai bordi di un piccolo paese della campagna Senese, non lontano da Montepulciano e Torrita di Siena, villa leopoldina con boutique hotel. La proprietà (circa 900 m<sup>2</sup> in totale) è costituita da vari edifici: la villa è già ristrutturata e ospita al momento un ristorante e 6 camere, mentre gli annessi da ristrutturare potrebbero portare il totale di camere a 14. Il giardino di 3.600 m<sup>2</sup> include una piscina 14 × 7 m, mentre 2,0 ha di terreni agricoli permettono di impiantare un vigneto.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2362 – VILLA DEL GRANDUCA

**TIPOLOGIA:** leopoldina, boutique hotel

**CONDIZIONI:** ristrutturata (2009)

**POSIZIONE:** collinare, panoramica ai bordi di un paese

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 901 metri quadrati

**VANI:** 42

**CAMERE:** 6 (fino a 14)

**BAGNI:** 8 (fino a 16)

**ANNESSI:** vari edifici da ristrutturare

**CARATTERISTICHE:** muri in mattoni, loggiato, soffitti a volta, travi in legno con pianelle in cotto, pavimenti in cotto originale, camini, ristorante, annessi da ristrutturare, giardino, parcheggio in ghiaia, cancelli automatici, piscina, terreno agricolo

**TERRENO:** 2,3 ettari

**OLIVETO:** 100 piante

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 14 × 7 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale + pompa di calore

**RISCALDAMENTO:** aria condizionata + radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (400m; 2'), Torrita di Siena (8km; 10'), Foiano della Chiana (11km; 15'), Sinalunga (12km; 15'), Montepulciano (17km; 20'), Cortona (21km; 25'), Castiglion Fiorentino (28km; 30'), Cetona (43km; 40'), Arezzo (44km, 40'), Montalcino (45km; 50'), Siena (59km; 50'), Monteriggioni (78km; 1h), Firenze (98km; 1h 10'), San Gimignano (101km; 1h 25')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (71km; 1h), Firenze A. Vespucci (118km; 1h 20'), Grosseto C. Baccarini (128km; 1h 30'), Pisa G. Galilei (179km; 2h), Bologna G. Marconi (200km; 2h 5'), Roma Ciampino (201km; 2h 5'), Roma Fiumicino (215km, 2h 10')

## VILLA DEL GRANDUCA

Ai bordi di un piccolo paese della campagna Senese, non lontano da **Montepulciano** e **Torrita di Siena**, **villa leopoldina** con **boutique hotel**. La proprietà (circa 900 m<sup>2</sup> in totale) è costituita da vari edifici: la villa è già ristrutturata e ospita al momento un **ristorante** e 6 camere, mentre gli annessi da ristrutturare potrebbero portare il totale di camere a 14. Il **giardino** di **3.600 m<sup>2</sup>** include una **piscina 14 × 7 m**, mentre **2,0 ha di terreni agricoli** permettono di impiantare un vigneto. La proprietà si trova in una posizione estremamente comoda, con i servizi a poche centinaia di metri e lo svincolo dell'**autostrada A1** a meno di un chilometro. Da qui si possono raggiungere facilmente città come Firenze, Siena, Cortona, Arezzo e San Gimignano in poco più di un'ora.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **leopoldina** (403 m<sup>2</sup>, 6 camere e 8 bagni) è un edificio in muratura, nello stile tipico della campagna senese. Ristrutturata nel 2009, la villa mantiene inalterate tutte le caratteristiche salienti tra cui spiccano i bellissimi soffitti voltati al piano terra e l'orditura lignea dei piani superiori. La scala esterna sale direttamente al primo piano, coprendo al di sotto una loggia vetrata.

Il piano terra dell'edificio è interamente destinato a ristorante, con una grande e luminosa sala per gli ospiti (circa 40 posti a sedere), i bagni per gli ospiti, una grande cucina professionale con area adibita a spogliatoio/bagno per i dipendenti. Una grande terrazza pavimentata in cotto all'esterno permette di aumentare la capacità del ristorante in estate.

La scala esterna porta al piano superiore: entrando ci si trova in uno spazioso salone centrale che disimpegna cinque camere, molto spaziose e tutte dotate di bagno privato. Le quattro camere sui lati corti dell'edificio sono anche dotate di uno spazioso soppalco a tetto. Dal salone centrale una scala interna sale dal piano primo fino alla colombaia panoramica dove è stata ricavata una camera matrimoniale con bagno e vista sul giardino.

Sottoterra, sul retro della villa e raggiungibili tramite una scala dal piazzale, si trovano poi i **locali tecnici** (64 m<sup>2</sup>) che ospitano le stanze di controllo per gli impianti della proprietà.

La **vecchia tabaccaia** (294 m<sup>2</sup>, fino a 6 camere e 6 bagni) è un grande edificio in muratura posto sul lato destro della leopoldina. Attualmente accatastata come magazzino e deposito agricolo su tre livelli, la struttura necessita di un completo restauro (tra cui un rifacimento completo dei tetti) ma potrebbe essere convertita in una dependance con quattro appartamenti indipendenti.

La **porcilaia** (72 m<sup>2</sup>, fino a 2 camere e 2 bagni), a sinistra dalla villa, è attualmente usata come deposito e rimessa per gli attrezzi e necessiterebbe di interventi di carattere strutturale. Ristrutturando l'edificio e installando gli opportuni impianti si potrebbe creare una graziosa dependance per gli ospiti.

La **ex rimessa** (42 m<sup>2</sup>) è riconoscibile dai muri perimetrali rimanenti: anche in questo caso si potrebbe procedere alla completa demolizione e ricostruzione del fabbricato, che manterebbe comunque una destinazione prettamente agricola. Una seconda **rimessa** (26 m<sup>2</sup>) esisteva a fianco della tabaccaia: il volume dell'edificio rimane disponibile per la ricostruzione se interessati.

## ESTERNI

La villa è circondata da circa **3.200 m<sup>2</sup> di giardino**, ben curato e punteggiato di fiori e piante decorative che rendono la proprietà colorata e accogliente, soprattutto in estate. Dietro alla villa e leggermente a valle sul lato opposto si trovano due comode aree parcheggio per gli ospiti.

A circa 25 m dalla leopoldina si trova la **piscina 14 × 7 m** con solarium in pietra, circondata da siepi che la riparano alla vista. A bordo piscina, varie pergole ombreggianti possono essere usate per rilassarsi nella calde giornate estive oppure per colazioni e/o cene all'aperto.

Uscendo dal giardino, la proprietà dispone di altri **2,0 ettari di terreno agricolo**, prevalentemente seminativi in leggera collina, su cui si potrebbero piantare facilmente anche delle viti se interessati a produrre una piccola quantità di vino per uso privato.







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



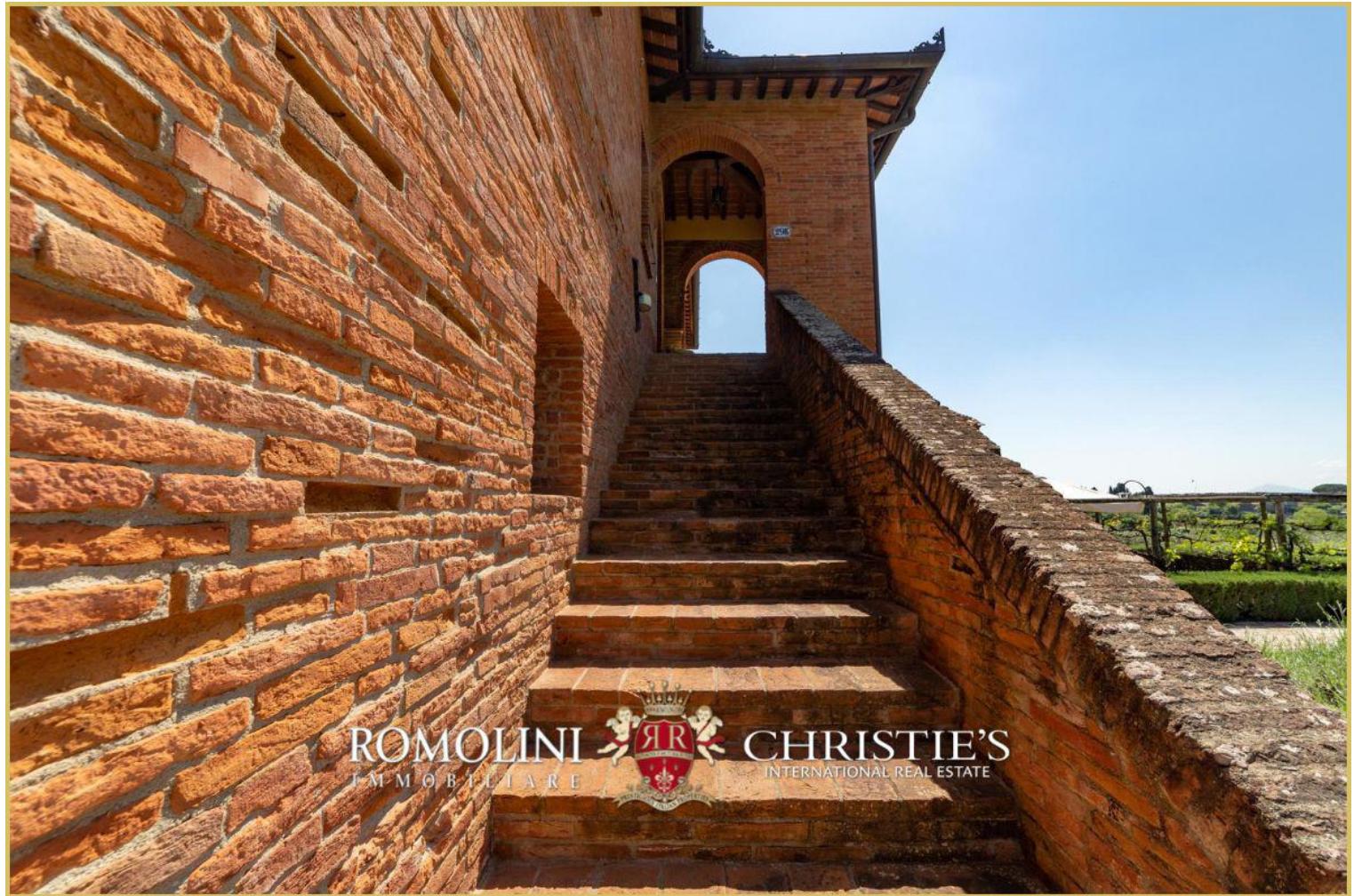
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



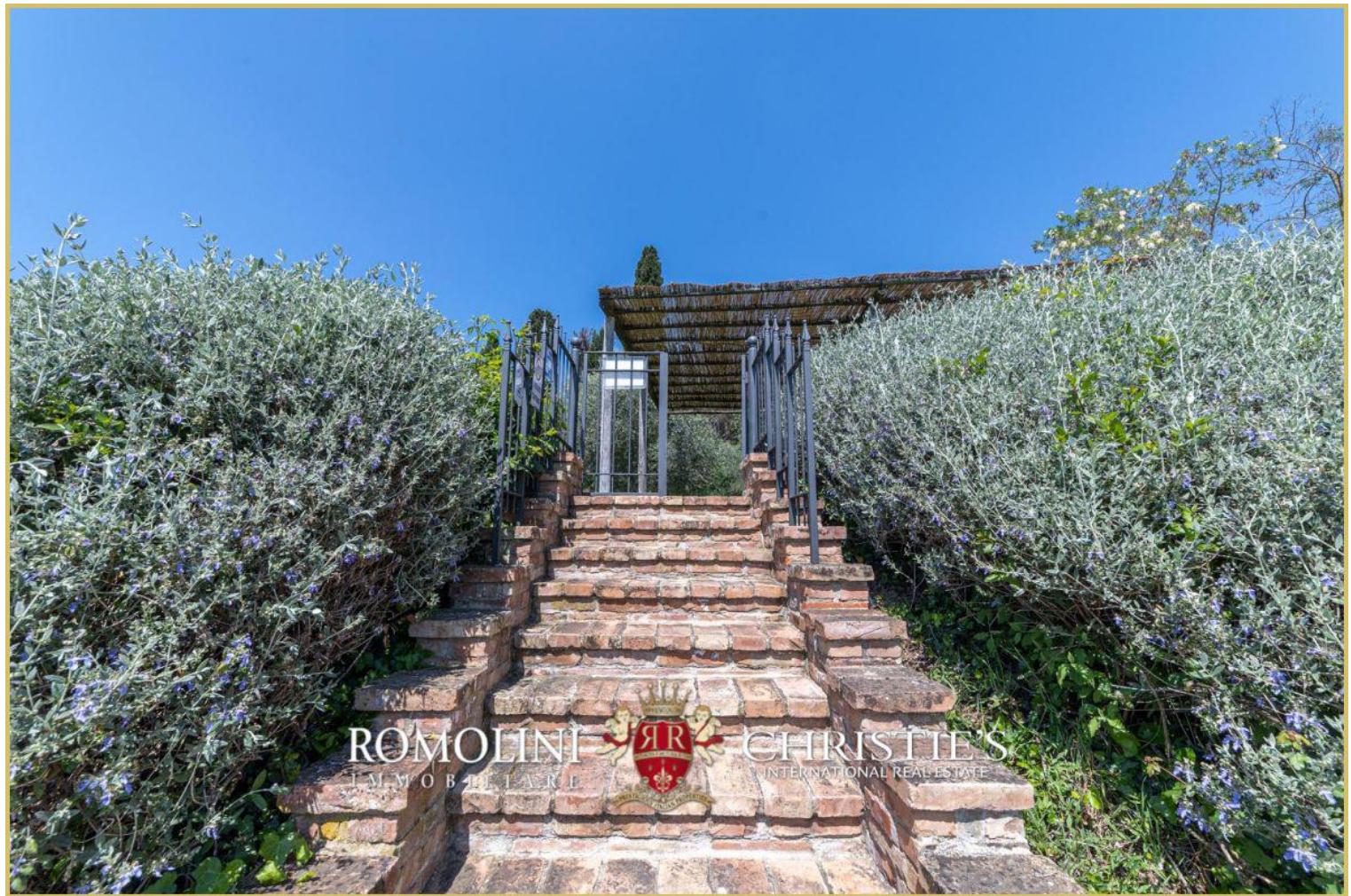
ROMOLINI  
IMMOBILIARE

RR  
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

RR  
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  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE 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



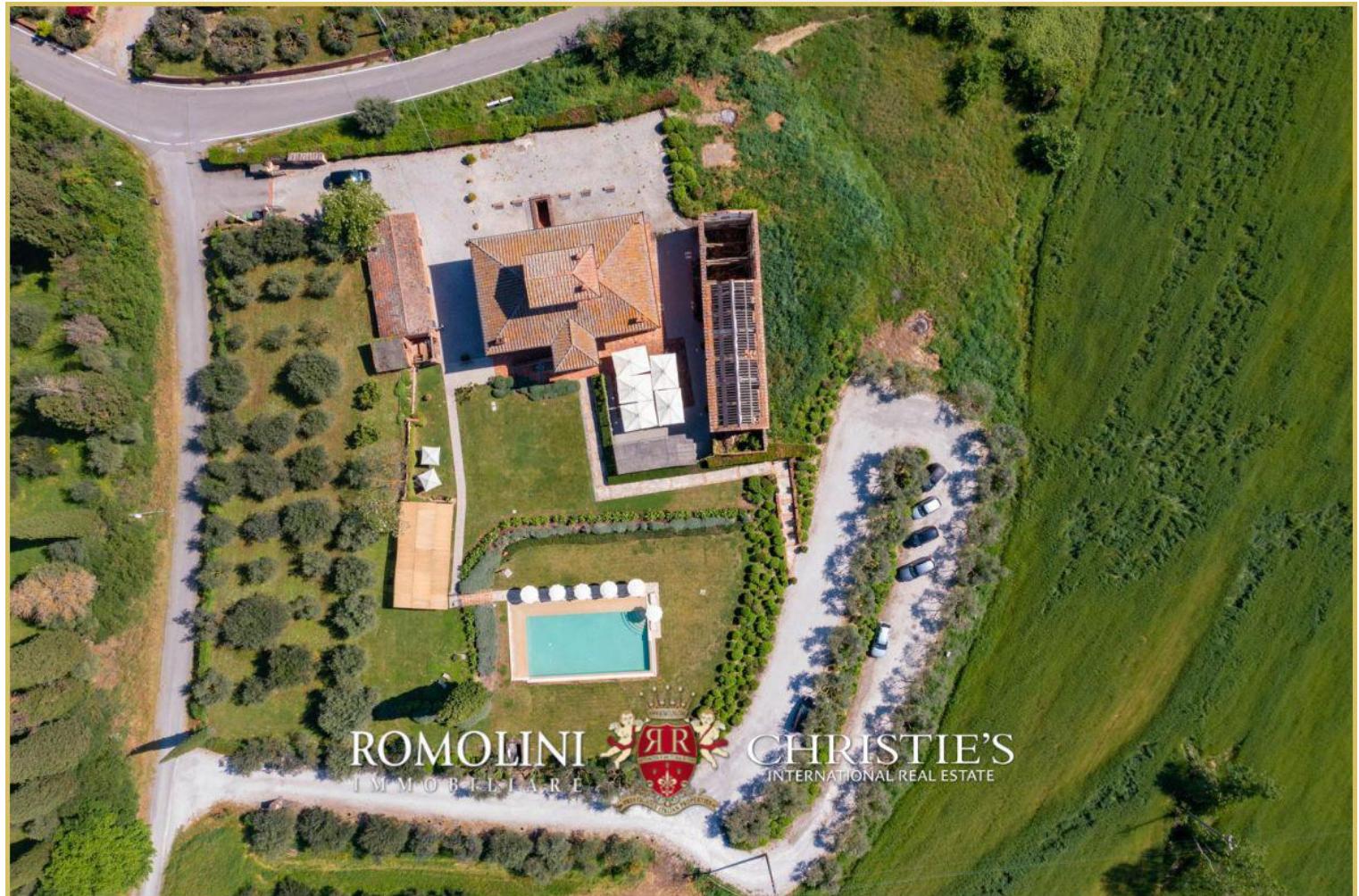
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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

I M M O B I L I A R E

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

(+39) 0575 788 948

[www.romolini.com](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)