



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2405 – **VILLA VALDARBIA**

## **VILLA DI CAMPAGNA CON PISCINA E PICCOLO VIGNETO IN VENDITA NELLE CRETE SENESI**

**Siena – Siena – Toscana**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
839 mq

**Camere**  
12

**Bagni**  
14

**Terreno totale**  
3,8 ha

**Piscina**  
14 x 7 m

**Vigneto**  
4.400 mq

Sulle colline delle Crete Senesi, non lontano da Siena, azienda agricola di 3,8 ettari con Agriturismo. La proprietà (oltre 800 mq in totale) è stata ristrutturata di recente ed è attualmente destinata in gran parte all'accoglienza degli ospiti con 12 camere e un accogliente ristorante. Il giardino ben curato ospita una piscina 14 x 7 m mentre i terreni agricoli includono un piccolo vigneto Valdardia DOC (4.000 mq) e tre paddock per i cavalli.

© 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](mailto:info@romolini.com)



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2405 – VILLA VALDARBIA

**TIPOLOGIA:** villa di campagna

**CONDIZIONI:** ristrutturato

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (1 km)

**SUPERFICI INTERNE:** 839 metri quadrati

**CAMERE:** 12

**BAGNI:** 14

**ANNESSI:** dependance, stalla, magazzino

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, travi in legno, camini originali, grandi vetrate, loggia panoramica, cortile murato, stalle per gli animali, giardino, piscina con impianto a sale, pannelli fotovoltaici, pannelli solari, lago artificiale, sistema di recupero delle acque piovane e reflue, videosorveglianza, connessione dati satellitare, impianto d'irrigazione computerizzato, vigneto Valdarbia DOC, recinti per i cavalli

**TERRENO:** 3,8 ettari

**VIGNETO:** 4.400 metri quadrati

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 14 x 7 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (19,85 kW)

**ACQUA:** pozzi privati + laghetto privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (2km; 5'), Siena (15km; 25'), Castelnuovo Berardenga (26km; 30'), Montalcino (30km; 35'), Monteriggioni (31km; 40'), Gaiole in Chianti (39km; 45'), Pienza (43km; 50'), San Gimignano (54km; 1h 5'), Greve in Chianti (56km; 1h 10'), Montepulciano (65km; 1h), Volterra (65km; 1h 15'), Arezzo (75km; 1h 10'), Cortona (75km; 1h 5'), Castiglione del Lago (81km; 1h 5'), Tuoro sul Trasimeno (84km; 1h 10'), Firenze (86km; 1h 25'), Sansepolcro (108km; 1h 35'), Pisa (133km; 2h), Roma (234km; 2h 45')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (78km; 1h 10'), Firenze A. Vespucci (96km; 1h 20'), Perugia San Francesco (120km; 1h 35'), Pisa G. Galilei (130km; 1h 55'), Bologna G. Marconi (178km; 2h 5'), Rimini F. Fellini (238km; 3h 15'), Roma Ciampino (248km; 2h 40'), Roma Fiumicino (263km; 2h 45')

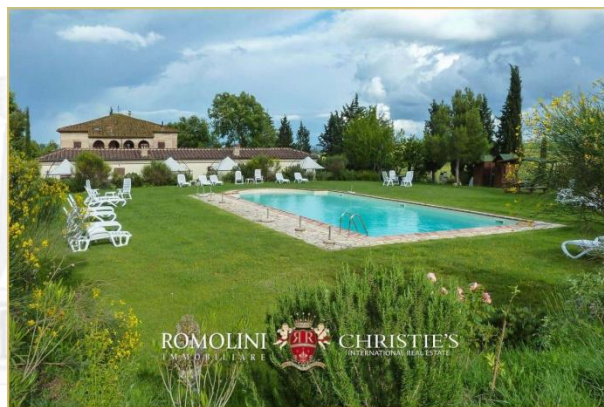
© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

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

Tel: +39 0575 788 948 – Fax: +39 0575 786 928 – Mail: [info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)

## VILLA VALDARBIA

Sulle colline delle **Crete Senesi**, non lontano da **Siena**, **azienda agricola di 3,8 ettari con Agriturismo**. La proprietà (oltre 800 mq in totale) è stata ristrutturata di recente ed è attualmente destinata in gran parte all'accoglienza degli ospiti con 12 camere e un accogliente **ristorante**. Il giardino ben curato ospita una **piscina 14 x 7 m** mentre i terreni agricoli includono un piccolo **vigneto Valdardia DOC** (4.000 mq) e **tre paddock** per i cavalli.



I servizi di base sono disponibili nel vicino paese (2km; 5') e il centro storico di Siena è poco più lontano e raggiungibile in auto in circa 20'. La posizione centrale della proprietà garantisce anche rapido accesso alle città storiche più note della **Toscana** (Montalcino, Monteriggioni, Pienza, San Gimignano, Montepulciano, Firenze...).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (576 mq, 8 camere e 10 bagni) è un grande edificio rurale, espanso nel corso dei secoli fino ad assumere l'aspetto attuale. La forma dell'edificio è tipicamente Cinquecentesca, con elementi del primo Seicento, e il casale compare ben visibile nel *Catasto Granducale* del 1826 grossomodo con la forma attuale. L'edificio è stato ristrutturato di recente, con l'adozione di nuove soluzioni antisismiche integrate nella muratura e rifacimento del tetto per un migliore isolamento termico (2021).



Il piano terra della colonica include il ristorante con cucina professionale, una sala giochi comune a collegamento dei due corpi, un grande salone che funge da reception per gli ospiti, studio privato, due camere con bagno en-suite e appartamento indipendente (zona giorno, camera e bagno), tutto accessibile direttamente dall'esterno. Il cortile murato prospiciente il ristorante può essere attrezzato in estate e fungere da estensione dell'attività.

Salendo al piano superiore si arriva a un grande salone centrale con uscita sulla loggia e che disimpegna cinque camere per gli ospiti con bagno en-suite. Il piano superiore potrebbe anche essere convertito in un appartamento padronale.

© 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](mailto:info@romolini.com)

La **dependance** (132 mq, 4 camere e 4 bagni) si trova a pochi passi dalla villa ed è divisa in due appartamenti speculari con accessi indipendenti. Entrambe le unità sono dotate di spazio esterno esclusivo sul retro (lato piscina).

- **App. A:** zona giorno e due camere con bagno en-suite;
- **App. B:** zona giorno e due camere con bagno en-suite.



Completa la proprietà un **grande magazzino** (94 mq) che potrebbe essere convertito in un'ulteriore dependance per gli ospiti, in un appartamento per i custodi o in una cantina di vinificazione per sfruttare il vigneto di proprietà.

A breve distanza dalla villa si trova poi una **stalla** (37 mq) che viene usata per mettere al riparo cavalli e altri animali allevati nell'azienda.

## ESTERNI

La villa è circondata da un verdeggiante **parco di 10.000 mq** con piante ad alto fusto, arbusti e fiori che donano colore alla proprietà in estate. Nel mezzo del giardino, oltre la dependance, trova posto la **piscina 14 x 7 m** ad acqua salata con scala romana e docce esterne per gli ospiti.



Il giardino è dotato di impianto di irrigazione computerizzato a dodici settori: l'acqua proviene sia da un sistema di cisterne per la raccolta dell'acqua piovana che dal lago artificiale a breve distanza dagli edifici che raccoglie le acque bianche di scarico (opportunamente fitodepurate e filtrate).

Il terreno agricolo di **2,8 ettari** costeggia poi la proprietà su due lati e ospita un **orto biologico** a uso dei proprietari in cui vengono coltivate le verdure per il ristorante, tre **recinti** per i cavalli e gli asini (serviti da acqua potabile) e un piccolo **vigneto Valdarbia DOC** (4.400 mq, con possibilità di espansione per altri 6.000 mq circa).



Dettaglio non da poco, l'intera proprietà è recintata con rete metallica e dotata di due cancelli di accesso automatici. Accanto agli edifici la proprietà dispone anche di una comoda **area parcheggio coperta** sopra la quale è stato installato l'**impianto fotovoltaico da 19,85 kW** (produzione annua di circa 25.000 kW).











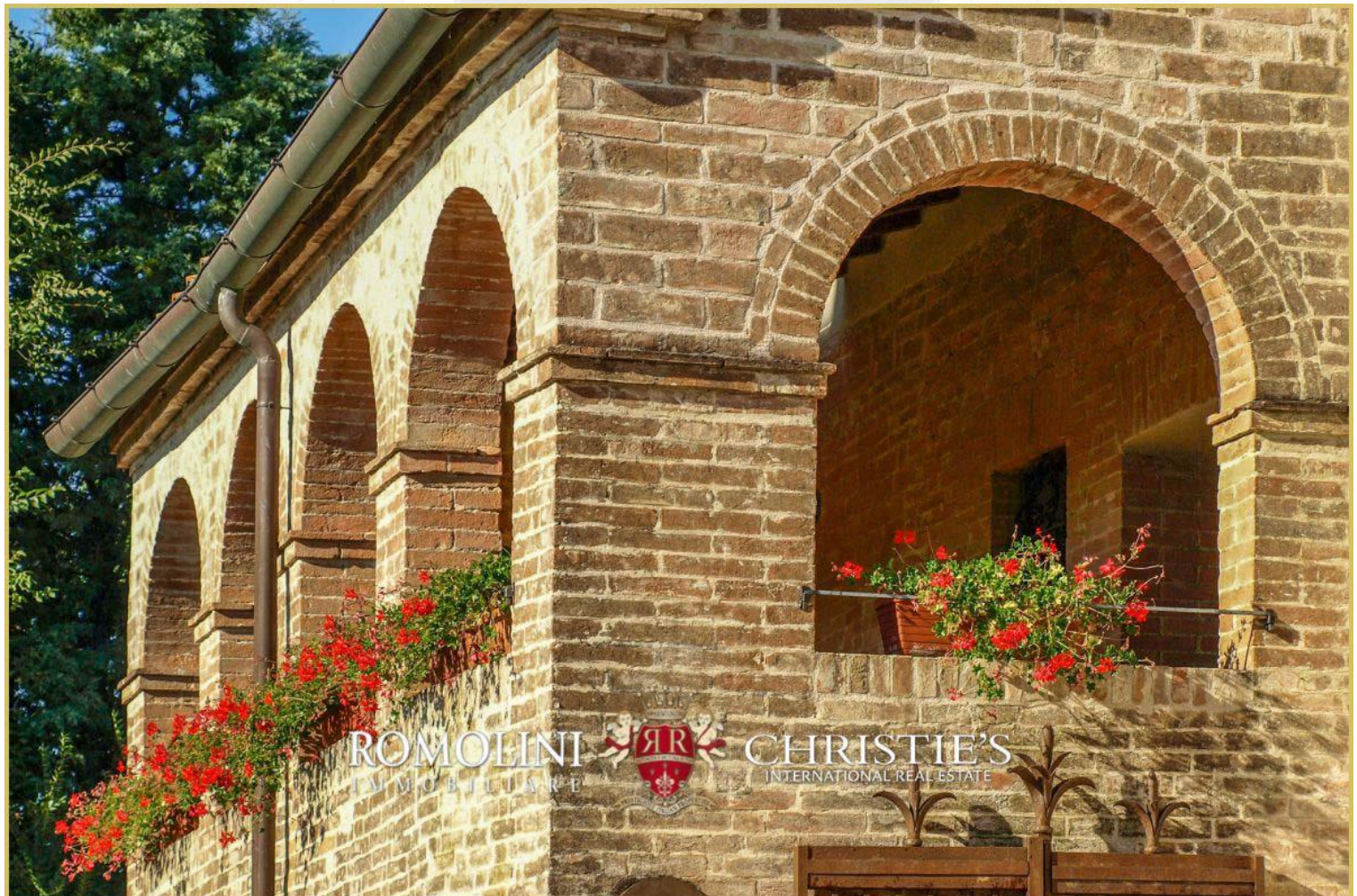






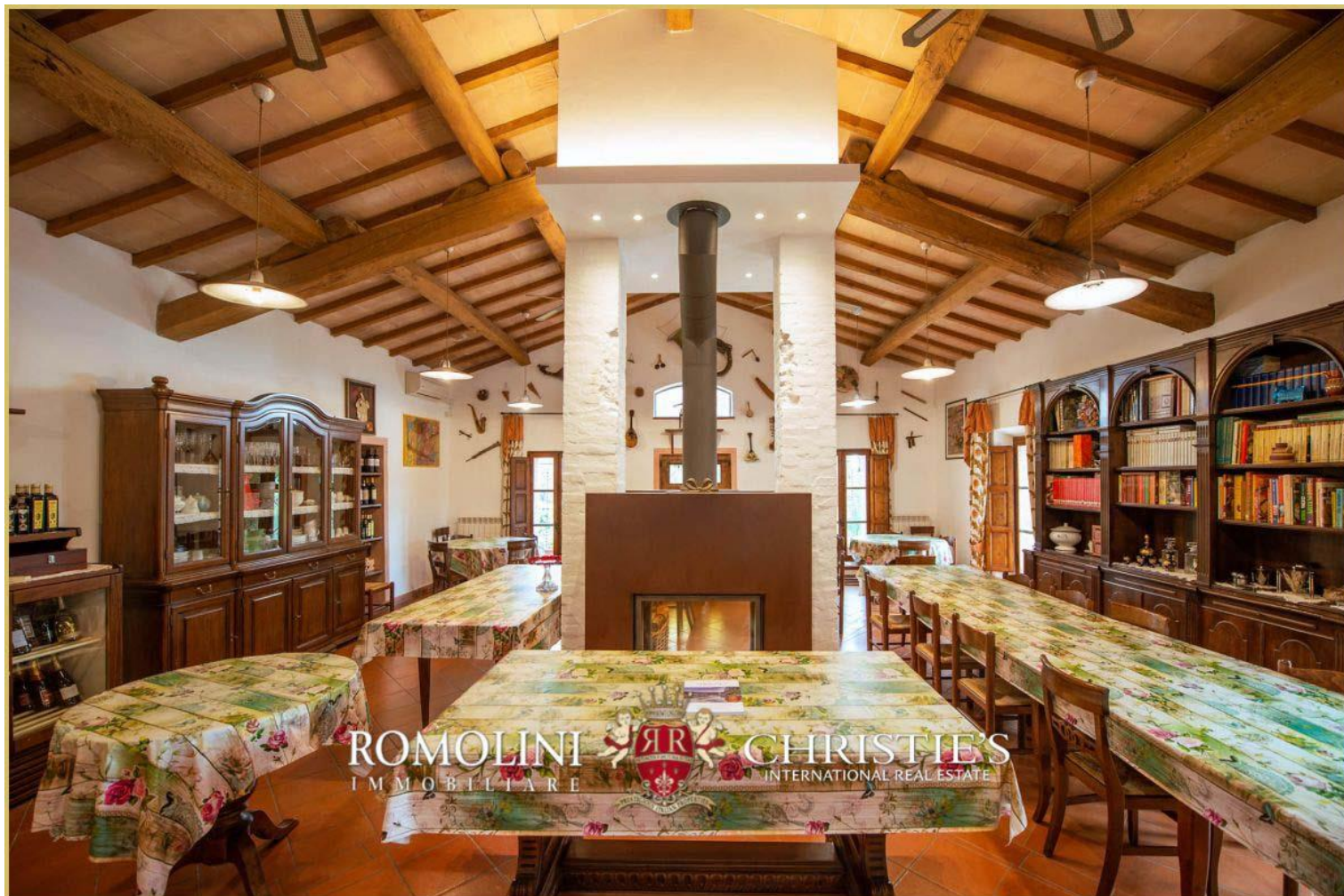
































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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

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