



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 Valdarbia DOC (4.000 mq) e tre paddock per i cavalli.



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')

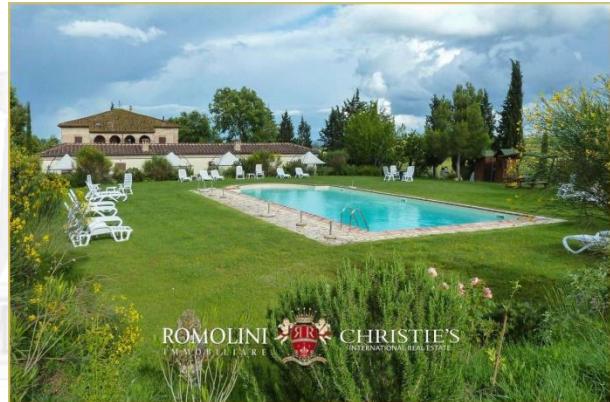


ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

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 Valdarbia 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 grosso modo 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



ROMOLINI
IMMOBILIARE
ESTATE & FINESTRA PROPERTIES

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

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.

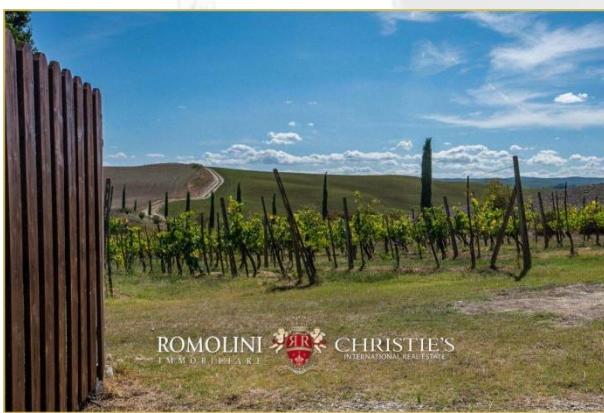


Completa la proprietà un **grande magazzino** (94 mq) che potrebbe essere convertito in un'ulteriore dependance per gli ospiti, in un appartamento per i custodi o in una cantina di vinificazione per sfruttare il vigneto di proprietà.

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 verdeggianto **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).



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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



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



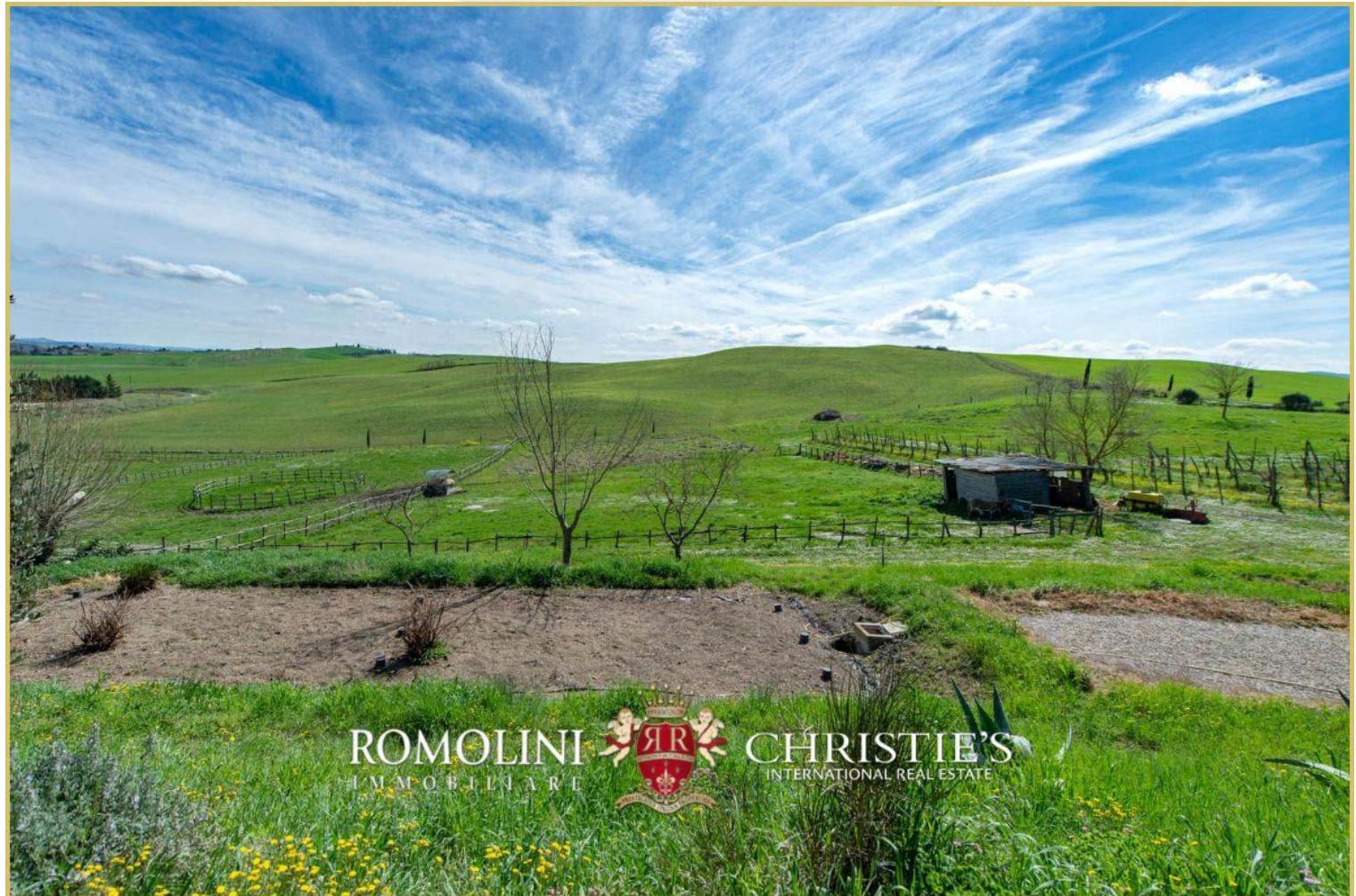
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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