

Rif. 2425 – **BORGIO CHIANTI FIORENTINO**

www.romolini.com/it/2425

PICCOLO BORGIO RISTRUTTURATO IN VENDITA A CERTALDO, CHIANTI

Certaldo – Firenze – Toscana

VEDI SUL SITO



Superficie
834 mq

Camere
13

Bagni
15

Terreno totale
11,7 ha

Piscina
12 x 6 m

Oliveto
4,4 ha

Sulle colline del Chianti Fiorentino, non lontano da Certaldo e Barberino Val d'Elsa, villa di campagna ristrutturata con dependance, teatro e piscina in vendita. Gli edifici (oltre 800 mq) sono stati finemente ristrutturati e convertiti in un grazioso boutique hotel con 13 camere. Gli 11,7 ettari di terreno che circondano la villa includono il parco con piscina 12 x 6 m e un oliveto di 4,4 ha.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2425 – BORGO CHIANTI FIORENTINO

TIPOLOGIA: villa di campagna

CONDIZIONI: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (2 km)

SUPERFICI INTERNE: 834 metri quadrati

VANI: 30

CAMERE: 13

BAGNI: 15

ANNESSI: dependance, teatro

CARATTERISTICHE: muri in pietra, pavimenti in cotto originale e legno, travi in legno, camini originali, pareti intonacate a calce, teatro, dependance, cortile pavimentato, parco, piscina, oliveto, impianto fotovoltaico

TERRENO: 11,7 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 12 x 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 5'), Poggibonsi (11km; 20'), Certaldo (17km; 25'), San Casciano in Val di Pesa (17km; 30'), Colle di Val d'Elsa (18km; 25'), Castellina in Chianti (20km; 35'), San Gimignano (22km; 35'), Monteriggioni (27km; 30'), Casole d'Elsa (34km; 40'), Firenze (41km; 55'), Gaiole in Chianti (41km; 1h 5'), Siena (42km; 45'), Volterra (45km; 1h), Arezzo (100km; 1h 25'), Cortona (112km; 1h 30'), Roma (271km; 3h 10')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (48km; 50'), Pisa G. Galilei (89km; 1h 20'), Grosseto C. Baccarini (112km; 1h 30'), Bologna G. Marconi (130km; 1h 35'), Perugia San Francesco (156km; 2h), Roma Ciampino (284km; 3h 5'), Roma Fiumicino (298km; 3h 10')

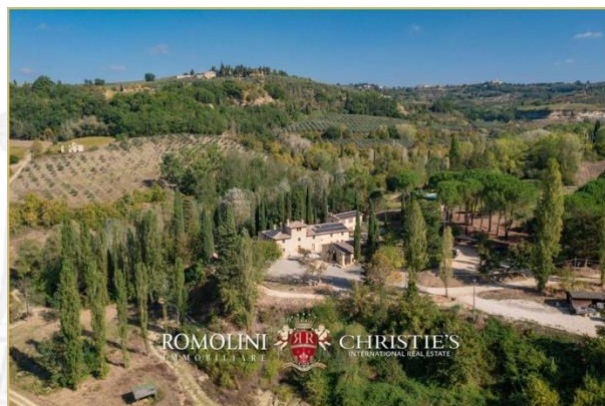
© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Mail: info@romolini.com

BORGHI CHIANTI FIORENTINO

Sulle **colline del Chianti**, non lontano da **Certaldo** e **Barberino Val d'Elsa**, **villa di campagna** ristrutturata con dependance, **teatro** e **piscina** in vendita. Gli edifici (oltre 800 mq) sono stati finemente ristrutturati e convertiti in un grazioso **boutique hotel** con 13 camere. Gli **11,7 ettari** di terreno che circondano la villa includono il parco con piscina e un **oliveto di 4,4 ha**.



I servizi più vicini si trovano nel vicino paese (2km; 5') e sono facilmente raggiungibili tramite una breve strada bianca in buone condizioni. La posizione centrale nel cuore della **Toscana** permette anche di raggiungere facilmente gran parte delle città d'arte della regione in poco più di un'ora (San Casciano in Val di Pesa, Colle di Val d'Elsa, San Gimignano, Monteriggioni, Firenze, Siena, Cortona...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (538 mq, 7 camere e 8 bagni) è un edificio storico su due piani che ospita il ristorante dell'attività ricettiva e l'abitazione padronale ai piani superiori. Al piano terra trovano posto l'ingresso per gli ospiti, due uffici aziendali e un disimpegno che conduce al ristorante vero e proprio, composto di cinque sale per la cena, una grande cucina professionale con dispensa e un bagno per gli ospiti.



Al primo piano, cui si accede tramite due scale esterne, si trova invece l'abitazione dei proprietari. In un'ala si trovano la grande sala da pranzo con cucina a vista, un piccolo soggiorno e due camere con bagno privato. Sul lato opposto, raggiungibile tramite un corridoio centrale, si trovano invece un soggiorno e cinque camere con bagno privato. L'edificio potrebbe essere facilmente riorganizzato in ottica ricettiva.

L'edificio è stato ristrutturato con grande cura e prestando attenzione alla biocompatibilità: i muri sono tutti trattati a calce e con l'occasione si è anche provveduto a riportare alla luce gli intonaci originali dell'Ottocento nelle sale in cui erano ancora presenti. I materiali usati sono originali e di indubbio valore e convivono armoniosamente con i comfort moderni.

A livello energetico, e sempre con un occhio all'ambiente, la proprietà è dotata di **due impianti fotovoltaici** (totali 19,68 kW) installati sui tetti degli edifici residenziali.



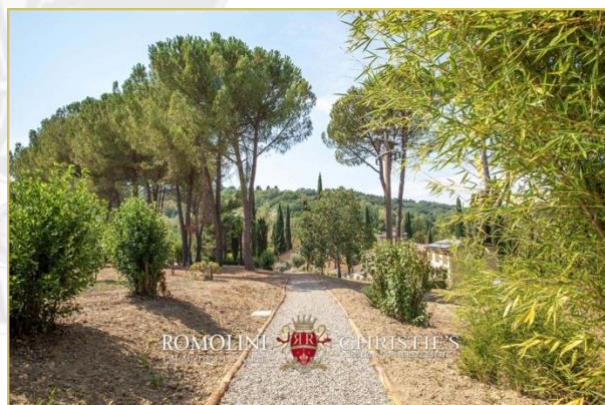
La **dependance** (132 mq, 4 camere e 4 bagni) è un edificio su due piani diviso in quattro camere per gli ospiti, ognuna con il proprio bagno. Le due camere al piano terra hanno accesso diretto dall'esterno, mentre le due al piano superiore sono servite da un disimpegno con scala.

Di fronte alla villa si trova il **teatro** (115 mq, 2 camere e 3 bagni) composto da una grande sala eventi/conferenze con bagno e locale accessorio. Sul lato lungo dell'edificio sono state poi ricavate **due suite** (60 mq in totale) composte ognuna da salottino, camera e bagno.

In un piccolo edificio indipendente sono stati ricavati i **vani tecnici** (49 mq) che ospitano i vari servizi della struttura (impianti idrici, elettrici e riscaldamento).

ESTERNI

La proprietà copre, nella sua interezza, circa **11,7 ha di terreno**. Attorno al casale si stende il **parco alberato** (circa 9.900 mq) punteggiato di fiori, alberi da frutto e piante aromatiche tipiche della campagna toscana. Tra gli edifici si trova anche un **cortile pavimentato** con spazio per eventi e cerimonie private. A breve distanza dagli edifici, circa 60 m, è stata costruita la **piscina 12 x 6 m** con solarium pavimentato in pietra e tettoia ombreggiante, molto adatta anche per aperitivi e cene a bordo piscina.



Sul lato nord della proprietà si trova un **grande oliveto** (4,4 ha) che permette di produrre un ottimo olio extravergine d'oliva che può essere servito agli ospiti nel ristorante o venduto.

Il resto della proprietà è coperto in misura variabile da seminativi (4,1 ha) e bosco misto (2,3 ha) che serve a riparare la proprietà da occhi indiscreti e fornisce un piacevole spazio ombreggiato per l'estate.





























































































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

(+39) 0575 788 948

www.romolini.com

info@romolini.com