

Rif. 2767 – **CASTELLETTO IMPRUNETA**

[www.romolini.com/it/2767](http://www.romolini.com/it/2767)

## **CASTELLETTO DA RISTRUTTURARE IN VENDITA A IMPRUNETA, TOSCANA**

**Impruneta – Firenze – Toscana**



**Superficie**  
400 mq

**Camere**  
6

**Bagni**  
4

**Parco**  
1,6 ha

Sulle prime colline del Chianti, non lontano da Impruneta, castelletto da ristrutturare in vendita. L'edificio necessita di importanti lavori di ristrutturazione e ammodernamento ma potrebbe essere un ottimo punto di partenza per una piccola attività ricettiva di charme in uno dei luoghi più ricercati della Toscana.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2767 – CASTELLETTO IMPRUNETA

**TIPOLOGIA:** castelletto

**CONDIZIONE:** da ristrutturare

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (170 m)

**SUPERFICI INTERNE:** 400 metri quadrati

**VANI:** 22

**CAMERE:** 6

**BAGNI:** 4

**ANNESSI:** dependance, depositi

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, marmo e graniglia, scalone in pietra, cappella gentilizia, colonne decorate, soffitti dipinti, terrazze panoramiche, giardino, belvedere, piante di ulivo

**ESTERNI:** 1,6 ettari

**GIARDINO:** da recuperare

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** possibile

**GAS:** gas naturale

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 464,36 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (2km; 5'), Greve in Chianti (13km; 15'), Firenze (17km; 25'), San Casciano in Val di Pesa (19km; 25'), Montespertoli (31km; 35'), San Gimignano (50km; 50'), Siena (69km; 55'), Pisa (95km; 1h 20'), Montalcino (106km; 1h 35'), Montepulciano (115km; 1h 25'), Pienza (123km; 1h 40')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (31km; 30'), Pisa G. Galilei (92km; 1h 10'), Bologna G. Marconi (113km; 1h 25'), Roma Ciampino (293km; 3h), Roma Fiumicino (308km; 3h)



## CASTELLETTO IMPRUNETA

Sulle prime **colline del Chianti**, non lontano da **Impruneta**, **castelletto** da ristrutturare in vendita. L'edificio necessita di importanti lavori di ristrutturazione e ammodernamento ma potrebbe essere un ottimo punto di partenza per una piccola attività ricettiva di charme in uno dei luoghi più ricercati della **Toscana**.

La proprietà si raggiunge comodamente dalla viabilità comunale attraverso un **breve tratto di strada bianca** (170 m) che conduce direttamente di fronte all'edificio principale. La posizione è molto comoda in quanto a meno di 2 km da un piccolo centro con tutti i servizi di base e a meno di mezz'ora dal centro di **Firenze**. La vicinanza alla città non pregiudica però la grande tranquillità della zona, caratterizzata da poche costruzioni e dall'assenza di strada trafficate.

## DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Il **castelletto** (290 mq, 4 camere e 3 bagni) è un edificio sviluppato prevalentemente in altezza, decorato con fregi e merlature, disposto su quattro piani collegati internamente da varie scale. Al piano terra, accessibile dalle numerose porte in giardino, si trovano gli ambienti della zona giorno, con sale accoglienti e decorate, e una cappella privata. Salendo la scala si arriva inizialmente a una terrazza (63 mq, accessibile da una porta a metà rampa) e poi alla zona notte del piano primo, dove si potrebbero ricavare quattro camere (una delle quali dotata di terrazza esclusiva di 12 mq). Salendo ancora ci si trova invece nella torre vera e propria: al secondo piano troviamo una sala con accesso alla grande terrazza panoramica (90 mq), al terzo un'altra camera con accesso alla terrazza panoramica nella torretta (15 mq).

A fianco della torre si trova una **dependance** (90 mq, 2 camere e 1 bagno) su due piani: nel seminterrato si trovano le cantine (due locali), mentre al piano terra si potrebbe facilmente ricavare una piccola casa indipendente con soggiorno, due camere e bagno.

Fanno poi parte della proprietà un **piccolo annesso agricolo** (10 mq) e l'**ex porcile** (10 mq), entrambi utilizzabili come deposito per gli attrezzi.

La torre è circondata da un **parco alberato di 15.980 mq** che include anche un **piccolo oliveto** (da recuperare ma con un buon potenziale produttivo). La parte alberata (circa 8.000 mq) potrebbe essere facilmente recuperata e ripulita per ampliare ulteriormente il parco. Di fronte all'edificio sono stati realizzati dei camminamenti perimetrali con varie terrazze panoramiche, i famosi **belvederi**, che si affacciano sui vigneti e le colline del Chianti: il castelletto gode infatti di una posizione privilegiata in cima a un colle, il che permette di avere una vista ininterrotta sulla campagna circostante.









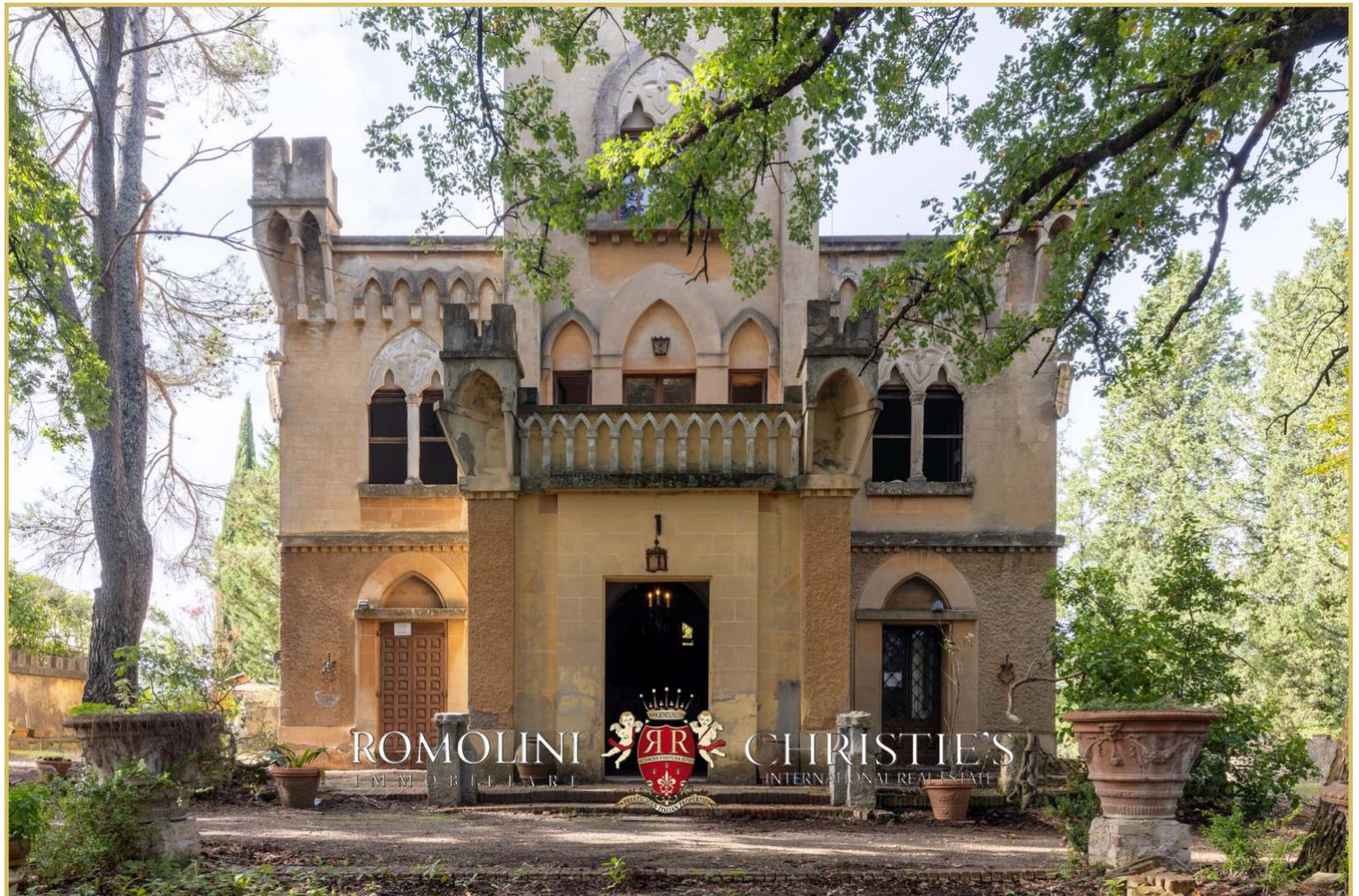
































ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE









































ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

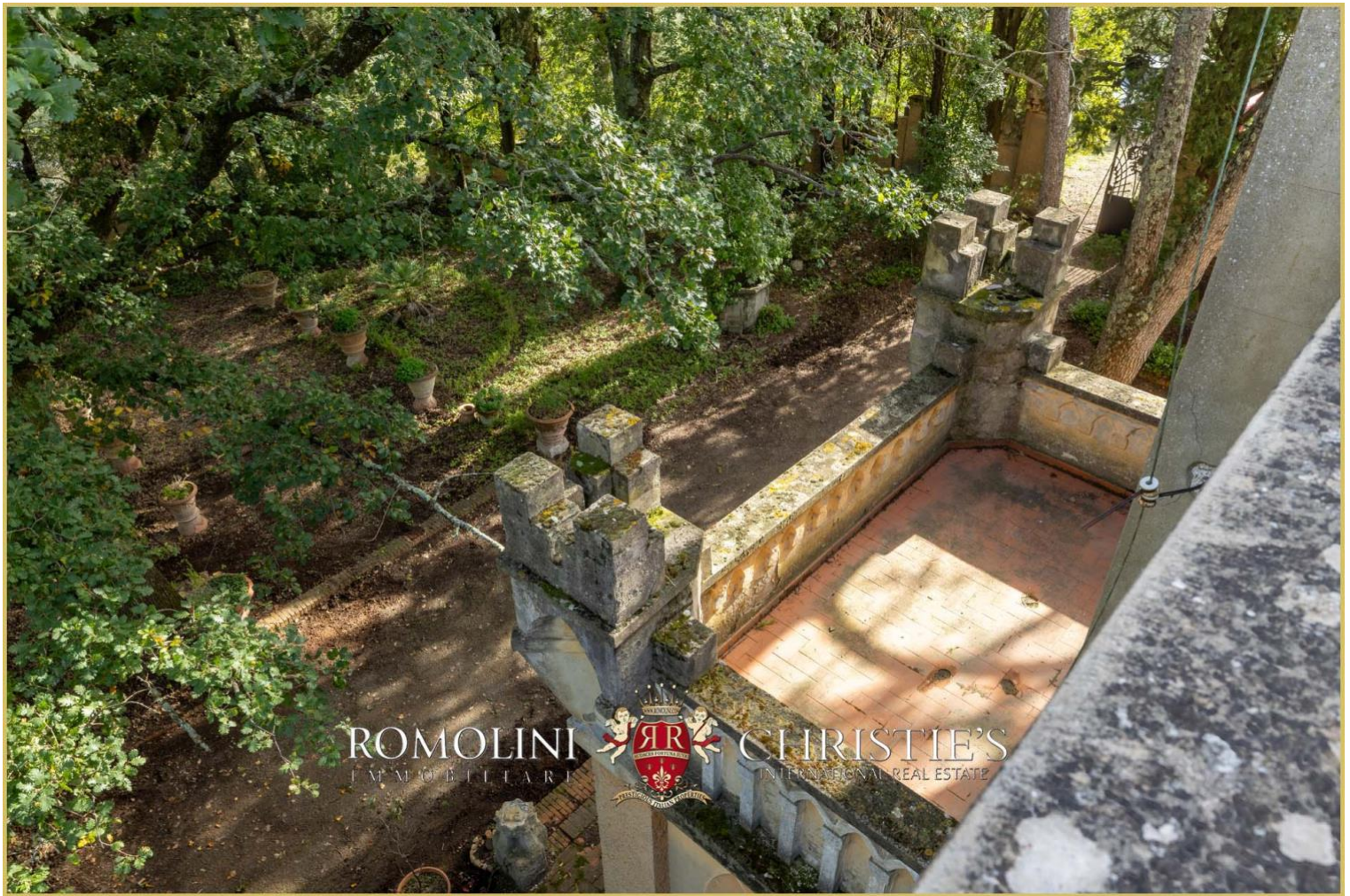


CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO  
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

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)