

Rif. 2807 – **BORGIO RAFFAELLO**

[www.romolini.com/it/2807](http://www.romolini.com/it/2807)

## **BORGIO RURALE RISTRUTTURATO IN VENDITA A RUFINA, UN'ORA DA FIRENZE, TOSCANA**

**Rufina – Firenze – Toscana**



**Superficie**  
1.106 mq

**Camere**  
14

**Bagni**  
8

**Terreno totale**  
2,0 ha

Sulle colline di Firenze, nella zona del Chianti Rufina, borgio rurale di 1.016 mq in vendita. La proprietà è costituita prevalentemente da casali risalenti al XIX secolo, interamente ristrutturati con gusto per preservare le caratteristiche salienti di questi edifici tipici della campagna toscana. Attualmente, gli edifici sono destinati all'accoglienza di turisti che possono trovare mille attività da praticare nella zona circostante, immersa nella natura e caratterizzata da scorci di rara bellezza.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2807 – BORGO RAFFAELLO

**TIPOLOGIA:** borgo rurale

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare

**ACCESSO:** ottimo

**SUPERFICI INTERNE:** 1.106 metri quadrati

**VANI:** 25

**CAMERE:** 14

**BAGNI:** 8

**ANNESSI:** vari edifici

**CARATTERISTICHE:** agriturismo, ristorante, oliveto, B&B, pavimenti in cotto, travi in legno, caminetti in muratura, archi in muratura, muri in pietra, villa

**TERRENO:** 2,0 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** presente

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Centro con servizi (2km; 5'), Firenze (38km; 55'), Arezzo (84km; 1h 20'), San Gimignano (88km; 1h 35'), Volterra (110km; 1h 55'), Siena (110km; 1h 50'), Montepulciano (117km; 1h 45'), Montalcino (144km; 2h 15')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (63km; 1h 5'), Bologna G. Marconi (105km; 1h 30'), Pisa G. Galilei (123km; 1h 45'), Perugia San Francesco (167km; 2h 5'), Grosseto C. Baccarini (180km; 2h 30'), Roma Ciampino (295km; 3h 10'), Roma Fiumicino (310km; 3h 15')



## BORGHO RAFFAELLO

Sulle colline di **Firenze**, nella zona del **Chianti Rufina**, **borgo rurale** di 1.016 mq in vendita. Attualmente, i numerosi edifici presenti sono destinati all'accoglienza di turisti che possono trovare mille attività da praticare nella zona circostante, immersa nella natura e caratterizzata da scorci di rara bellezza.

Facilmente raggiungibile grazie ad un ottimo collegamento con la viabilità comunale, la proprietà si trova in posizione estremamente comoda per chi vuole visitare la **Toscana** nei suoi luoghi simbolo: la rinascimentale Firenze, la turrita San Gimignano, l'etrusca Volterra, la medievale Siena, le due città del vino Montepulciano e Montalcino. Gli aeroporti più comodi per raggiungere la proprietà sono Firenze, Bologna, Pisa, Perugia e Roma.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Nella bellissima **villa del borghetto** (323 mq) sono presenti due spaziosi appartamenti con tre camere matrimoniali ciascuno.

- **Appartamento N°1**: soggiorno, cucina, sala da pranzo, tre camere, bagno e lavanderia;
- **Appartamento N°2**: ingresso, due soggiorni, cucina, tre camere, tre bagni e lavanderia.

La villa è corredata esternamente di un terrazzo e di un loggiato.

In una **vecchia casa colonica** (103 mq) ristrutturata nel 1990 si sono ottenuti due piccoli appartamenti, ognuno con due camere:

- **Appartamento N°3**: cucina, salotto, due camere e un bagno;
- **Appartamento N°4**: cucina con camino, salotto, due camere e bagno.

Da un **vecchio fienile** (141 mq) ristrutturato nel 2007 sono stati ricavati due appartamenti, ognuno con due camere matrimoniali.

- **Appartamento N°5**: cucina con camino, salotto, due camere e bagno;
- **Appartamento N°6**: cucina con camino, salotto, due camere e bagno.

Troviamo poi un bellissimo **ristorante** a uso interno su due piani (158 mq), dotato di un loggiato esterno (60 mq) e di un'area coperta con un telo in PVC (60 mq), la **barricaia** per l'affinamento del vino (81 mq) e **vari locali** (210 mq) adibiti a magazzini, rimessa e/o officina.

Il borgo viene venduto corredata da **2,0 ettari di terreno** piantumati a giardino e punteggiati di piante di ulivo. Esiste tuttavia la possibilità di acquistare ulteriore terreno.

## STATO E FINITURE

La proprietà è costituita prevalentemente da casali risalenti al XIX secolo, interamente ristrutturati con gusto per preservare le caratteristiche salienti di questi edifici tipici della campagna toscana. I muri in pietra esterni, riportati alla loro condizione originale, contrastano con gli interni intonacati e pitturati con colori che conferiscono luminosità agli ambienti. Altro dettaglio di pregio della proprietà sono le bellissime travi a sostegno dei tetti, tipiche dei casali toscani. I pavimenti degli immobili sono coperti in cotto di alta qualità organizzato prevalentemente nel tipico disegno a spina di pesce.

La villa padronale, invece, presenta pavimenti in gran parte ricoperti in parquet chiaro, con muri intonacati e pitturati di bianco e travi a vista ma verniciate anch'esse in bianco.

Molti degli appartamenti presentano dei caminetti in muratura e/o pietra, perfettamente ristrutturati e funzionanti.













































































































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)