

Rif. 2887 – **VILLA BOCCACCIO**

www.romolini.com/it/2887

VILLA CON PISCINA E DEPENDANCE IN VENDITA SULLE COLLINE DEL CHIANTI, CERTALDO

Certaldo – Firenze – Toscana



Superficie
721 m²

Camere
25+

Bagni
21+

Piscina
14 × 7 m

Terreno totale
6,9 ha

Vigneto
5,2 ha

Oliveto
1,0 ha

Sulle colline di Firenze, non lontano da Certaldo e Montespertoli, villa ristrutturata con dependance e vigneto Chianti in vendita. L'immobile è attualmente diviso in sei appartamenti indipendenti, molto adatti per un'attività ricettiva, e dispone di una piscina panoramica con vista sulla campagna circostante.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2887 – VILLA BOCCACCIO

TIPOLOGIA: villa con dependance

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 721 metri quadrati

VANI: 32

CAMERE: 19

BAGNI: 13

ANNESI: dependance, ex fienile

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, soffitti a volticine, pavimenti in cotto, terrazza panoramica, giardino, piscina, vigneto Chianti DOCG, oliveto

ESTERNI: 6,9 ettari

VIGNETO: 5,2 ettari

OLIVETO: 1,0 ettaro

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 14 × 7 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico

ACQUA: pozzo privato

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: GPL

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 256,87 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Certaldo (4km; 5'), Gambassi Terme (14km; 20'), Castelfiorentino (15km; 25'), Poggibonsi (17km; 25'), San Gimignano (18km; 30'), San Casciano in Val di Pesa (18km; 25'), Colle di Val d'Elsa (27km; 30'), Greve in Chianti (29km; 50'), Firenze (38km; 40'), Volterra (42km; 55'), Siena (50km; 50'), Pisa (85km; 1h 15')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (42km; 45'), Pisa G. Galilei (82km; 1h 10'), Bologna G. Marconi (130km; 1h 50'), Perugia San Francesco (164km; 2h), Ancona R. Sanzio (267km; 2h 10'), Roma Ciampino (292km; 3h 15'), Roma Fiumicino (306km; 3h 15')

VILLA BOCCACCIO

Sulle colline di **Firenze**, non lontano da **Certaldo** e **Montespertoli**, **villa ristrutturata** con dependance e **vigneto Chianti** in vendita. L'immobile è attualmente diviso in **sei appartamenti indipendenti**, molto adatti per un'attività ricettiva, e dispone di una **piscina panoramica** con vista sulla campagna circostante.

I servizi di base sono disponibili nel vicino paese di Certaldo (meno di 5' in auto) ma la posizione centrale nel cuore della **Toscana** permette di raggiungere gran parte delle città d'arte della regione in poco più di un'ora.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa principale** (397 m², 12 camere e 9 bagni) è un edificio su due piani, pitturato di rosso e interamente ristrutturato, suddiviso in quattro appartamenti indipendenti:

- **App. Siena:** soggiorno con cucina, tre camere e due bagni;
- **App. Lucca:** soggiorno con cucina, tre camere e tre bagni;
- **App. Firenze:** soggiorno, cucina abitabile, tre camere e due bagni;
- **App. Pisa:** soggiorno, cucina abitabile, tre camere e due bagni.

Il **casale** (268 m², 5 camere e 3 bagni) è invece diviso in due unità abitative, una per piano, ed è dotato di due comodi garage esclusivi. La ristrutturazione ha mirato a mantenere gran parte delle caratteristiche salienti della struttura come le volte in mattoni e in pavimenti in cotto al piano terra e le travi in castagno al primo piano. L'appartamento Livorno, abitato dai proprietari, è anche dotato di impianto fotovoltaico.

- **App. Livorno:** soggiorno, cucina attrezzata, ufficio, due camere e due bagni;
- **App. Grosseto:** soggiorno/sala da pranzo con cucina, tre camere e un bagno.

Il **vecchio fienile** (56 m², 2 camere e 1 bagno) è stato interamente ristrutturato e convertito in una graziosa dependance su due piani che include soggiorno/sala da pranzo con angolo cottura, due camere e bagno. Anche qui la ristrutturazione ha preservato il carattere toscano dell'edificio che mostra ancora travi in legno e pavimenti in cotto.

ESTERNI

In posizione panoramica e privata, all'interno di un bel **giardino di 4.100 m²** con splendido affaccio sulle colline del Chianti, si trova la **piscina 14 x 7 m** circondata da un solarium cotto ed erba. Poco lontano dai fabbricati è stata anche ricavata una comoda area parcheggio in ghiaia.

Il terreno agricolo della proprietà è in gran parte destinato a **vigneto Chianti DOCG** (5,2 ha), attualmente affittato a terzi che si occupano della manutenzione e della raccolta delle uve, mentre la restante superficie include un **oliveto** (circa 1,0 ha).

















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

info@romolini.com