



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 417 – VILLA MONTEPULCIANO

## BOUTIQUE HOTEL DI LUSSO IN VENDITA A MONTEPULCIANO, TOSCANA

Montepulciano – Siena – Toscana

[www.romolini.com/it/417](http://www.romolini.com/it/417)



**Superficie**  
1.000 mq

**Camere**  
15 (fino a 22)

**Bagni**  
16 (fino a 23)

**Piscina**  
16 x 9 m

**Terreno totale**  
2,5 ha

**Vigneto**  
5.300 mq

**Oliveto**  
450 piante

Non lontano da Montepulciano e ai confini della Val d'Orcia, in una splendida posizione panoramica, villa padronale con annessi e piscina. La proprietà, circa 1.000 mq in totale, è attualmente operativa come attività ricettiva e offre ai suoi ospiti 15 accoglienti camere, una sala degustazione per prodotti tipici e un accogliente ristorante rustico. Tutto attorno la proprietà si stende su circa 2,5 ettari di terra con oliveto e vigneto.

© 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](mailto:info@romolini.com)



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 417 – VILLA MONTEPULCIANO

**TIPOLOGIA:** villa padronale del Cinquecento

**CONDIZIONE:** ristrutturata, finiture di pregio

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 1.000 metri quadrati

**CAMERE:** 15 (fino a 22)

**BAGNI:** 16 (fino a 23)

**ANNESSI:** dependance, limonaia, cappella

**CARATTERISTICHE:** costruzione risalente al Cinquecento, soffitto con travi in legno e pianelle in terracotta, pavimenti in cotto, mattoni a vista, camino antico in pietra, soffitto e pareti affrescate, archi in mattoncini, aria condizionata, idromassaggio, oliveto, piccolo vigneto Nobile di Montepulciano DOCG

**TERRENO:** 3,5 ettari

**VIGNETO:** 5.300 metri quadrati

**OLIVETO:** 450 piante

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 16 x 9 m (a sfioro)

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Montepulciano (2km; 5'), Pienza (14km; 15'), Castiglione del Lago (26km, 25'), Cortona (33km; 35'), Montalcino (37km; 40'), Arezzo (52km, 45'), Siena (61km; 1h), Perugia (67km; 55'), Assisi (85km; 1h 5'), Grosseto (91km; 1h 30'), Spello (93km; 1h 15'), San Gimignano (100km; 1h 30'), Firenze (109km; 1h 10'), Gubbio (111km; 1h 25'), Roma (179km; 1h 50'), Pisa (200km; 2h)

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (75km; 55'), Firenze Vespucci (123km; 1h 15'), Forlì Ridolfi (185km, 1h 20'), Roma Ciampino (190km, 1h 50'), Roma Fiumicino (206km, 2h), Bologna Marconi (213km; 2h), Pisa Galilei (215km, 2h), Rimini Miramare (217km; 2h 35')



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## VILLA MONTEPULCIANO

Non lontano da **Montepulciano** e ai confini della **Val d'Orcia**, in una splendida posizione panoramica, **villa padronale** con annessi e piscina. La proprietà, circa 1.000 mq in totale, è attualmente operativa come attività ricettiva e offre ai suoi ospiti 15 accoglienti camere, una sala degustazione per prodotti tipici e un accogliente **ristorante** rustico. Tutto attorno la proprietà si stende su circa 2,5 ettari di terra con **oliveto** e **vigneto**.

La proprietà prende il nome dalla famosa cittadina di origine etrusca sulla quale si affaccia, testimonianza del passaggio di artisti del calibro di **Luca della Robbia** e **Duccio da Buoninsegna**, che la vollero nel Cinquecento ambita conquista di Firenze, periodo in cui la città si abbelli ulteriormente fregiandosi altresì dell'intervento di importanti architetti come Antonio da Sangallo, solo per nominarne uno.

Le origini della splendida dimora vengono fatte risalire al periodo Etrusco, al quale sembrano appartenere i cunicoli sotterranei, che oggi fanno parte delle cantine.

Crocevia tra le più belle ed importanti località del **centro Italia** (Montalcino, Pienza, Cortona, San Gimignano e Siena) la villa è collocata in una splendida posizione panoramica, pur trovandosi prossima a tutte le comodità.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Immersa in uno splendido giardino all'italiana perfettamente curato, dove è piacevole dedicarsi a una lettura o anche semplicemente ammirare il paesaggio circostante, la **villa** (9 camere e 10 bagni) è un oggetto pressoché unico che venne conteso nei secoli dalle famiglie più importanti della zona, che lo trasformarono nella loro residenza di campagna. Ne sono tuttora testimonianza gli affreschi e gli stemmi presenti nei capitelli e nella facciata della villa.

- **Seminterrato:** cantine, sala degustazione, ristorantino rustico con cucina e appartamento indipendente (soggiorno, cucina, camera e bagno);
- **Piano terra:** ingresso con ampia reception affrescata, soggiorno con camino, bagno di servizio e due suite (camera, salotto e bagno);
- **Primo piano:** due camere con bagno, suite (camera, salotto e bagno) e un ripostiglio;
- **Secondo piano:** tre camere con bagno.

I primi due piani sono in stile classico: le pareti e il soffitto sono affrescati, mentre i pavimenti sono tutti in cotto antico. Lo stile dell'ultimo piano è invece più rustico, con travi in legno e pianelle sui tetti e pavimento in parquet.

L'antica **limonaia** (1 camera e 2 bagni) ospita oggi un ristorante con cucina e servizi e un appartamento indipendente composto di soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, camera e bagno.

La **dependance A** (2 camere e 1 bagno, anticamente un granaio) si compone di soggiorno, due camere e bagno.

La **dependance B** (2 camere e 2 bagni), situata non lontano dalla villa e ristrutturata nel 2009, ospita invece due camere con bagno. Al piano inferiore si trovano poi alcuni locali, già dotati di tutti gli impianti, in cui è prevista la realizzazione di altre due camere con bagno.

La **dependance C** (1 camera e 1 bagno) è un cottage di nuova costruzione (2019) realizzato tra i vigneti della proprietà e ospita una graziosa camera con bagno, ideale per chi cerca un alloggio romantico e tranquillo.

Completa la proprietà una graziosa **cappella privata**.

La demolizione di un vecchio capanno agricolo nelle vicinanze ha anche permesso di recuperare



una buona volumetria (per circa 350 mq) che potrebbe essere utilizzata per la creazione di ulteriori alloggi per gli ospiti. Con una divisione degli spazi in linea con quanto già esistente si potrebbero creare facilmente altre cinque camere, portando il totale della proprietà a ventidue.

## ESTERNI

Circonda la proprietà uno splendido **giardino all'italiana** (4.500 mq) con fiori di tutti i tipi, fontane, viottoli e piante secolari, in un'atmosfera molto suggestiva.

La **piscina 16 x 9 m**, molto panoramica e con bordo a sfioro in cristallo, è completa di vasca idromassaggio. Sotto ad essa si trova un locale tecnico di circa 60 mq che potrebbe essere convertito in Centro benessere con Spa.

La proprietà è completata da circa 2,0 ettari di terreno agricoli che includono tra le altre cose 450 piante di ulivo (distribuite su circa 1,4 ha) e un **piccolo vigneto** (5.300 mq) per la produzione del rinomato **Nobile di Montepulciano DOCG**.





WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

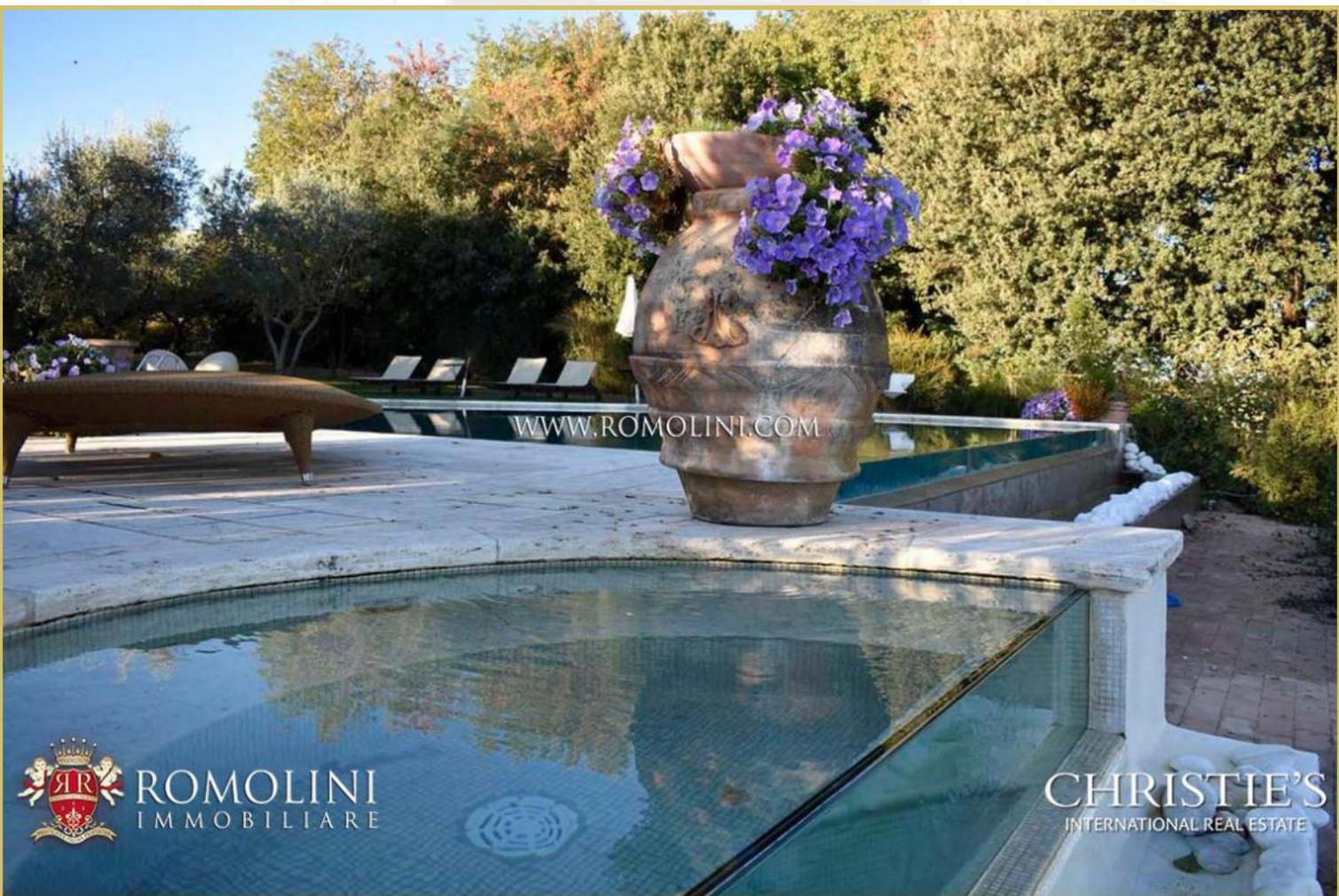
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

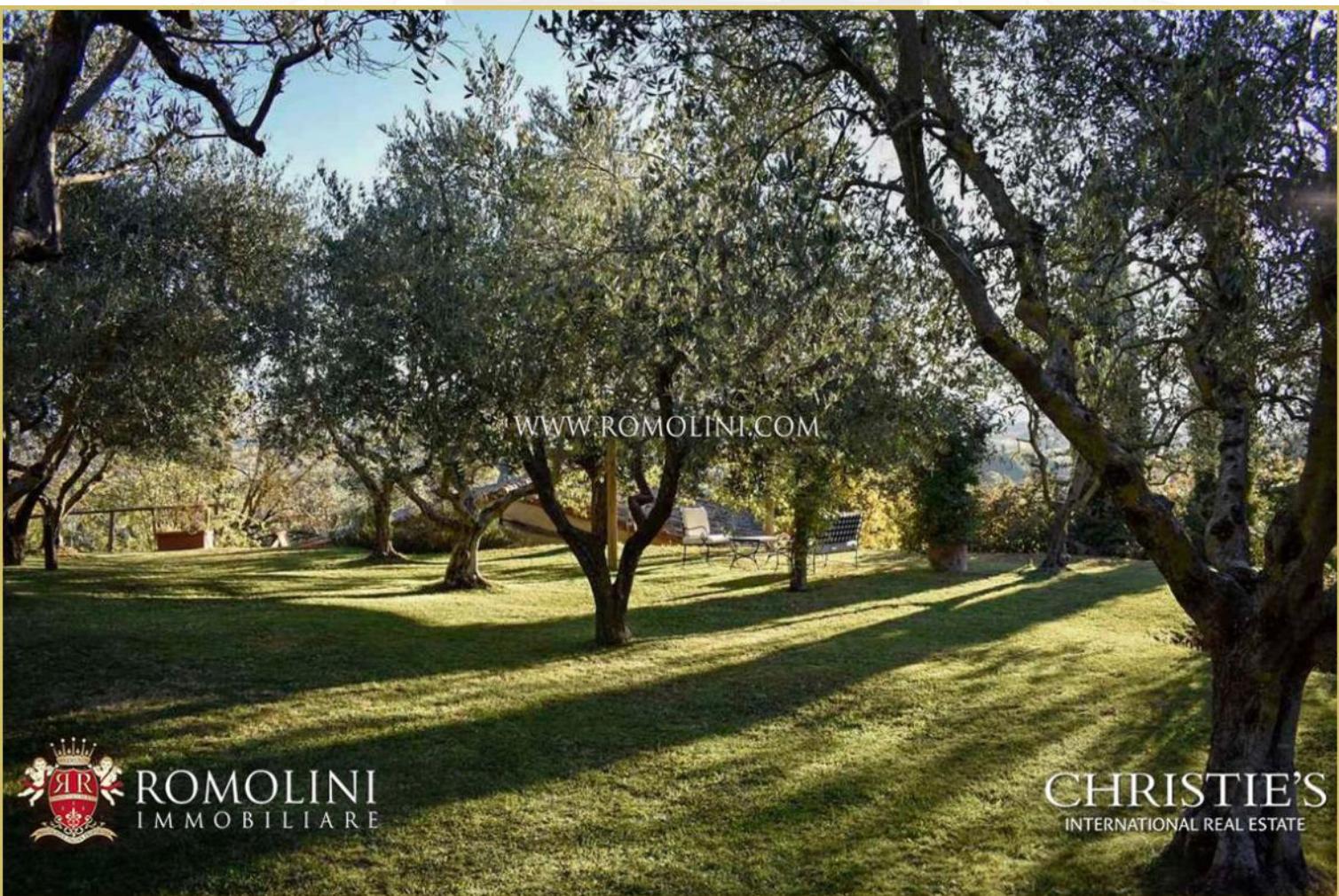


WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

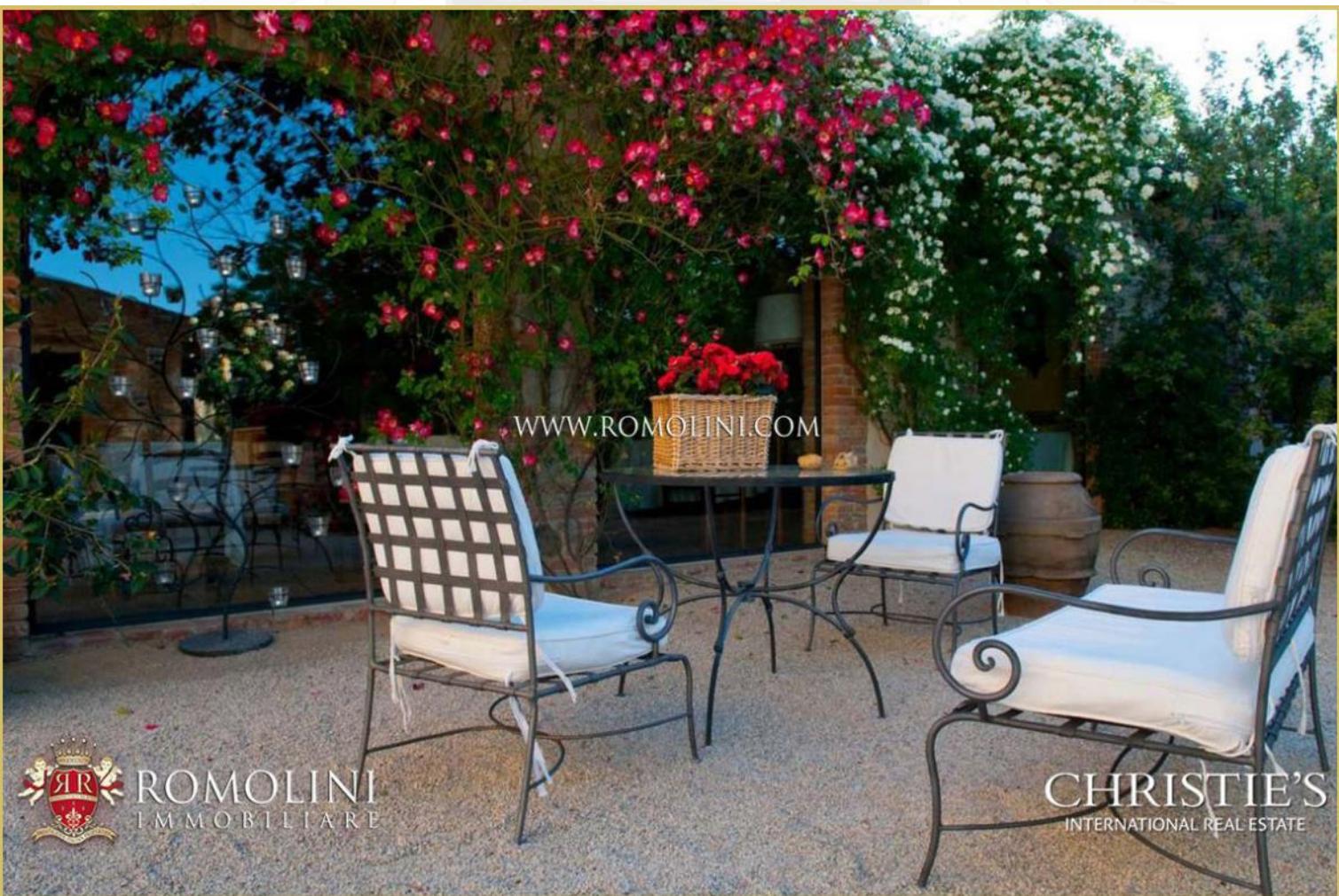


WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

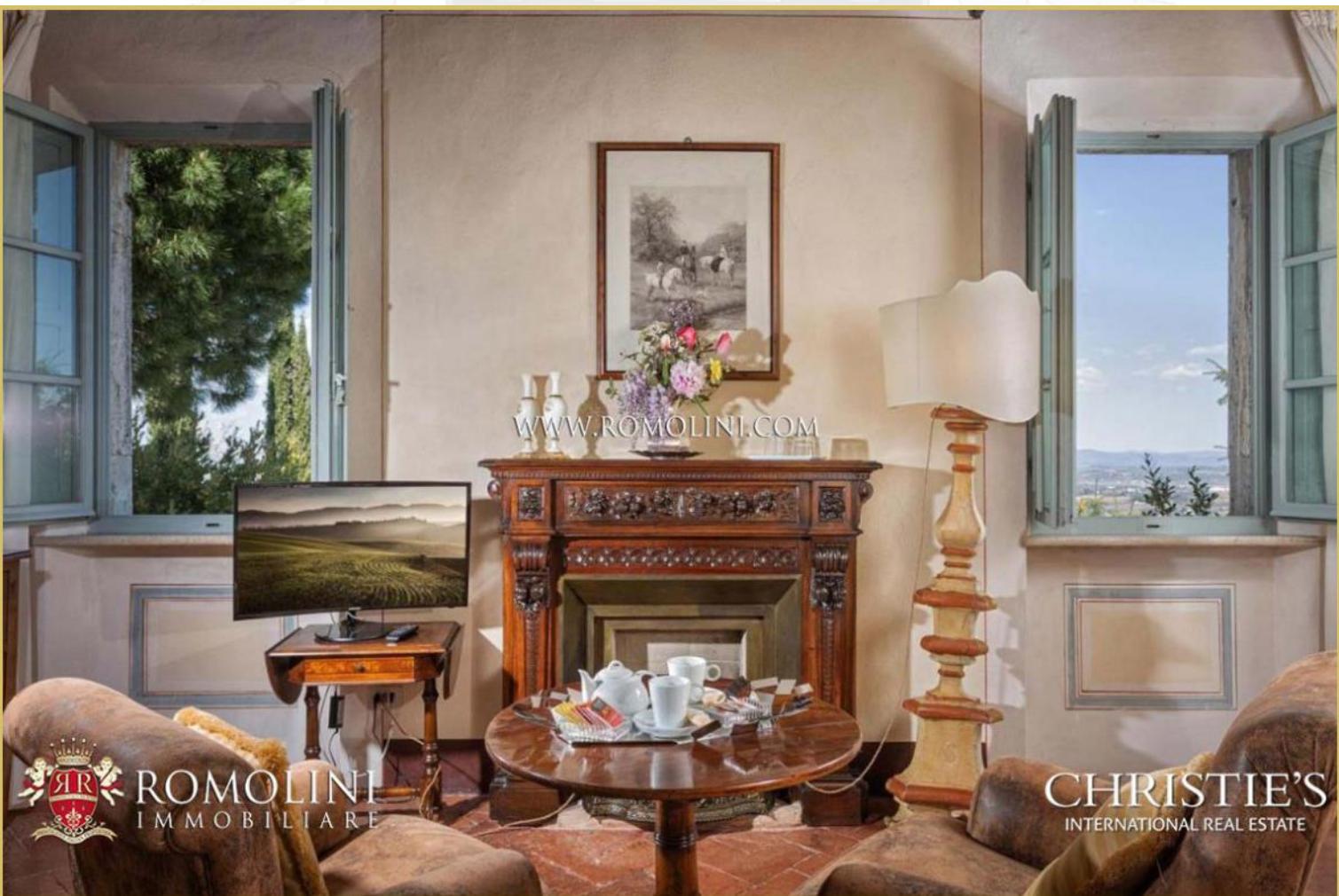


WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE







 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE















WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE







WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



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](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)