Rif. 2342 – **TENUTA SANTA BARBARA** www.romolini.com/it/2342

VILLA RUSTICA RISTRUTTURATA CON PISCINA IN VENDITA TRA CHIANTI E VALDARNO, TOSCANA

Montevarchi – Arezzo – Toscana



Superficie	Camere	Bagni
300 m²	4	3

Terreno totale	Piscina
5.990 mq	14 × 7 m

Questa villa rustica si trova sulle colline tra il Chianti e il Valdarno, non lontano da Montevarchi. L'edificio è stato ristrutturato in stile toscano, mantenendo i muri in pietra, le travi in legno e i pavimenti in cotto originali. Il giardino attorno al casale è interamente recintato e chiuso da due cancelli alle estremità: qui si trova, oltre al verde e a un comodo parcheggio in ghiaia, la piscina 14 × 7 m con solarium in cotto e vista sulle vigne.

© 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

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2342 – TENUTA SANTA BARBARA
TIPOLOGIA: villa
CONDIZIONI: ristrutturata
POSIZIONE: collinare, panoramica
ACCESSO: strada bianca (500 m)

SUPERFICI INTERNE: 300 metri quadrati
VANI: 10
CAMERE: 4
BAGNI: 3
ANNESSI: no

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto, logge, piscina riscaldata, impianto di allarme e videosorveglianza

TERRENO: 5.990 metri quadrati
GIARDINO: sì, ben curato
PISCINA: 14 × 7 m (riscaldata)

ELETTRICITÀ: già collegata
ACQUA: pozzo privato
TELEFONO: già collegato
ADSL: sì
GAS: GPL
RISCALDAMENTO: pompa di calore

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (800m; 5'), Montevarchi (7km; 10'), Figline Valdarno (15km; 20'), Bucine (16km; 20'), Gaiole in Chianti (20km; 25'), Greve in Chianti (24km; 50'), Castellina in Chianti (37km; 50'), Firenze (45,3km; 45'), Monteriggioni (50km; 1h 5'), Siena (57km; 1h), Castiglion Fiorentino (61km; 45'), Cortona (77km; 1h), San Gimignano (91km; 1h 15'), Montalcino (100km; 1h 15'), Volterra (112km; 1h 35')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (65km; 45'), Pisa G. Galilei (126km; 1h 25'), Bologna G. Marconi (147km; 1h 35'), Perugia San Francesco (121km; 1h 30'), Grosseto C. Baccarini (125km; 1h 50'), Roma Ciampino (248km; 2h 30'), Roma Fiumicino (262km; 2h 35')

© 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

TENUTA SANTA BARBARA

Questa **villa rustica** si trova sulle colline tra il **Chianti** e il **Valdarno**, non lontano da **Montevarchi**. La casa (300 m², 4 camere e 3 bagni) si snoda su quattro piani in totale. Al piano seminterrato si trovano un comodo garage e il vano tecnico per gli impianti dell'edificio. Il piano terra si apre invece sull'ingresso con camino, collegato a un grande soggiorno che conduce a sua volta alla cucina e alla sala da pranzo. Dall'ingresso si ha poi accesso alla prima camera con bagno privato.
Dalla scala interna si sale poi a un soggiorno ammezzato, illuminato da tre grandi vetrate. Proseguendo lungo la scala si arriva al primo piano: il disimpegno conduce a due camere con bagno condiviso e al grande soggiorno con camino. Questo ampio locale, con accesso diretto dall'esterno è dotato di angolo cottura con zona pranzo e si collega all'ultima camera con bagno.
L'edificio è stato ristrutturato in stile toscano, mantenendo i muri in pietra, le travi in legno e i pavimenti in cotto originali. L'edificio è inoltre dotato di un sistema di ventilazione tradizionale. Il riscaldamento dell'edificio avviene tramite pompa di calore. Per garantire la sicurezza degli ospiti, la proprietà dispone anche di un impianto che include allarme e videosorveglianza.

Il giardino attorno al casale è interamente recintato e chiuso da due cancelli alle estremità: qui si trova, oltre al verde e a un comodo parcheggio in ghiaia, la **piscina 14 × 7 m** con solarium in cotto e vista sulle vigne.

I servizi sono disponibili nel vicino paese (800 m; 5') o a Montevarchi, poco più distante. La vicinanza con lo **svincolo dell'autostrada A1** è un fattore di grande rilevanza per l'attività ricettiva e permette anche di raggiungere Firenze in poco più di mezz'ora. A circa 10' di auto dalla proprietà si trova anche un golf club per gli amanti dello sport.

POSSIBILITÀ DI ACQUISTO AGGIUNTIVO

Se interessati, l'azienda dispone di ulteriore terreno e immobili acquistabili con trattativa separata al prezzo di **€ 1.000.000**. Qui si trovano gli annessi agricoli per la produzione di vino e i terreni.

La **cantina** (196 m², 2 camere e 2 bagni) si trova non lontano dal casale ed è strutturata su due piani: al livello seminterrato si trova un ampio locale per la lavorazione e lo stoccaggio dei prodotti, mentre al piano terra sono stati ricavati l'ufficio amministrativo e due mini-appartamenti per gli ospiti, costituiti ognuno da zona giorno con angolo cottura, camera e bagno.

Quattro **annessi agricoli** (344 m²) completano la proprietà e vengono usati come ricovero per i veicoli e gli attrezzi agricoli. Esiste un progetto (in corso di approvazione) per la demolizione dei quattro edifici: questo permetterebbe di ricostruire (con un incremento del 35% circa, quindi 465 m²) un nuovo fabbricato per la riqualificazione della proprietà e il miglioramento delle potenzialità produttive dell'azienda.

I terreni aggiuntivi si stendono tutto attorno agli edifici per circa **25,1 ettari**. La principale attività dell'azienda è la produzione di vino, portata avanti grazie a circa **6,5 ettari di vigneto**. I proprietari hanno puntato anche in questo caso al rispetto della tradizione toscana e le vigne sono pertanto composte prevalentemente di varietà locali come Sangiovese, Canaiolo Nero, Malvasia e Colorino con l'aggiunta di due vitigni squisitamente francesi (Merlot e Cabernet Sauvignon). L'azienda produce al momento due vini (**Chianti DOCG** e **Toscana IGT**).
Il rimanente terreno è costituito prevalentemente da bosco misto (17,6 ha) con piccole porzioni di seminativo (1,4 ha) che ospitano anche alcune **piante di ulivo** (queste producono annualmente circa 70 kg di olio extravergine).

L'azienda è operativa nel settore dell'accoglienza agrituristica, con appartamenti destinati agli ospiti e terreni agricoli da cui si producono vino e olio. È attualmente in corso lo sviluppo due progetti che prevedono la creazione di un'area destinata ad **agricampeggio** e la realizzazione di edifici rimovibili per l'attività di **glamping**. Nello specifico si parlerebbe di sei piazzole per l'agricampeggio (circa 100 m² ciascuna) e sei edifici per il glamping (circa 70 m² ciascuno). Questo permetterebbe di ospitare fino a 36 ospiti

© 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


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


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


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


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


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


TOSCANA
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

ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO
CANALE YOUTUBEL

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Tuscany, Italy

www.romolini.com

www.vineyardswineries.com

(+39) 0575 788 948

info@romolini.com