

Rif. 1761 – **PODERE MONTALCINO**

[www.romolini.com/it/1761](http://www.romolini.com/it/1761)

## **CASALE RUSTICO CON 47 HA DI TERRA E CANTINA IN VENDITA A MONTALCINO, TOSCANA**

**Montalcino – Siena – Toscana**



**Superficie**  
1.600 mq

**Camere**  
6 (fino a 10)

**Bagni**  
5 (fino a 10)

**Terreno totale**  
74,1 ha

Sulle colline di Montalcino, in una zona molto tranquilla caratterizzata da dolci colline coperte di vigneti e boschi, azienda agricola di 74 ettari con casale rustico e cantina di vinificazione in vendita. La proprietà, in ottime condizioni, ospita attualmente tre appartamenti e potrebbe essere facilmente adattata per uso ricettivo. Il terreno è adatto all'impianto di vigneti che potrebbero essere facilmente sfruttati grazie alla cantina presente.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 1761 – PODERE MONTALCINO

**TIPOLOGIA:** casale rustico con cantina

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca

**SUPERFICI INTERNE:** 1.600 metri quadrati

**VANI:** 20

**CAMERE:** 6 (fino a 10)

**BAGNI:** 5 (fino a 10)

**ANNESSI:** magazzino

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, loggia, camini originali, giardino, cortile pavimentato, infissi in legno, rudere da ristrutturare, cantina di vinificazione, possibilità di acquistare vigneti nelle vicinanze

**ESTERNI:** 74,1 ettari

**GIARDINO:** sì, attorno al casale

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori + camino

## CITTÀ PIÙ VICINE

Montalcino (18km; 25'), Buonconvento (18km; 30'), Abbazia di Sant'Antimo (28km; 40'), Civitella Marittima (39km; 40'), Pienza (40km; 50'), Montepulciano (54km; 1h 10'), Siena (60km; 1h 15'), Grosseto (60km; 1h), Castiglione della Pescaia (81km; 1h 20'), Arezzo (99km; 1h 35'), Follonica (100km; 1h 25'), Firenze (131km; 2h 15')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (64km; 1h), Perugia Sant'Egidio (127km; 2h), Firenze A. Vespucci (142km; 2h 10'), Pisa G. Galilei (208km; 2h 25'), Bologna G. Marconi (220km; 3h), Roma Ciampino (236km; 3h 10'), Roma Fiumicino (229km; 2h 40')

## PODERE MONTALCINO

Sulle colline di **Montalcino**, in una zona molto tranquilla caratterizzata da dolci colline coperte di vigneti e boschi, **azienda agricola di 74 ettari** con **casale rustico** e **cantina di vinificazione** in vendita. La proprietà, in ottime condizioni, ospita attualmente tre appartamenti e potrebbe essere facilmente adattata per uso ricettivo. Il terreno è molto adatto all'impianto di vigneti che potrebbero essere facilmente sfruttati grazie alla cantina presente.

La proprietà è circondata da colline coperte di vigneti e boschi e gode di ottima privacy: i servizi più vicini si trovano a **Montalcino** e **Buonconvento** (entrambe a circa mezz'ora di auto). Le città d'arte più famose della **Toscana** sono comunque a meno di due ore di auto.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Cuore dell'azienda è un **casale rustico** (1.000 mq, 6 camere e 5 bagni) su due piani, interamente ristrutturato e adibito in parte ai locali produttivi e in parte ad abitazione. La cantina di vinificazione (circa 700 mq) occupa l'intero piano terra dell'edificio e ospita tutti i locali necessari alla trasformazione delle uve e alla produzione di vino, il tutto in ambiente climatizzato. I locali sono in affitto dal 2020 a un'azienda locale che li usa per la lavorazione delle proprie uve, con contratto in scadenza a ottobre 2025.

Il piano superiore (circa 300 mq) è invece adibito ad abitazione ed è diviso attualmente in tre appartamenti con accesso indipendente:

- **App. A:** soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina, tre camere e due bagni;
- **App. B:** soggiorno con cucina, due camere e bagno;
- **App. C:** soggiorno con cucina, camera e bagno.

Non lontano dal casale, in mezzo ai boschi, si trovano poi i resti di un **castello senese**, classificato come bene di notevole interesse architettonico e artistico. Il recupero del bene permetterebbe di ampliare significativamente la volumetria aziendale (circa 600 mq aggiuntivi).

## ESTERNI

La proprietà si stende per un totale di **74,1 ettari** posti in posizione collinare. Esclusi i giardini e i boschi (circa 46,5 ha), una parte significativa della tenuta è costituita da **seminativi** (25,7 ha) caratterizzati da ottima esposizione: di questi circa 20,0 ha sono adatti ai vigneti e la proprietà dispone di **diritti di reimpianto per circa 15,0 ha di vigne**. Completa l'azienda un piccolo oliveto (circa 1,0 ha) che produce un ottimo olio extravergine toscano.

È anche possibile acquistare con trattativa separata diversi ettari di vigneto posti nelle immediate adiacenze della proprietà.





























ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup>  
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

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

(+39) 0575 788 948

[www.vineyardswineries.com](http://www.vineyardswineries.com)

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