

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
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[®] CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI[®] CHRISTIE'S
IMMOBILIARE 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

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

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com