

Rif. 2342 – TENUTA SANTA BARBARA

AZIENDA AGRICOLA DI 25,5 HA CON VIGNETO E AGRITURISMO IN VENDITA IN TOSCANA

Montevarchi – Arezzo – Toscana

[VEDI SUL SITO](#)


Superficie 840 mq	Camere 6	Bagni 5	Piscina 14 x 7 m
Terreno totale 25,5 ha	Vigneto 6,5 ha	Bottiglie 50.000 max	Olio 70 kg

Sulle colline tra il Chianti e il Valdarno, non lontano da Montevarchi e Firenze, azienda agricola di 25,5 ettari con vigneto e agriturismo. Gli edifici (840 mq in totale, 6 camere) includono il casale padronale, una dependance con cantina e alcuni annessi agricoli con progetto per la creazione di un centro aziendale e due aree per glamping e agricampeggio. Il vigneto (6,5 ha) permette di produrre circa 50.000 bottiglie di vino l'anno.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2342 – TENUTA SANTA BARBARA

TIPOLOGIA: tenuta con vigneto

CONDIZIONI: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (500 m)

SUPERFICI INTERNE: 840 metri quadrati

VANI: 15

CAMERE: 6

BAGNI: 5

ANNESSI: edifici rurali, dependance con cantina

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

TERRENO: 25,5 ettari

VIGNETO. 6,5 ettari

PRODUZIONE DI VINO: circa 50.000 bottiglie / anno

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 14 x 7 m (riscaldata)

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (20 kW)

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')



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

TENUTA SANTA BARBARA

Sulle colline tra il **Chianti** e il **Valdarno**, non lontano da **Montevarchi** e **Firenze**, azienda agricola di 25,5 ettari con **vigneto** e **agriturismo**. Gli edifici (840 mq in totale, 6 camere) includono il casale padronale, una dependance con cantina e alcuni annessi agricoli con progetto per la creazione di un centro aziendale e due aree per **glamping** e **agricampaggio**. Il **vigneto** (6,5 ha) permette di produrre circa 50.000 bottiglie di vino l'anno. 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.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale padronale** (300 mq, 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, mentre la corrente è fornita da un **impianto fotovoltaico da 20 kW** installato sul tetto della cantina. Per garantire la sicurezza degli ospiti, la proprietà dispone anche di un impianto che include allarme e videosorveglianza.

La **cantina** (196 mq, 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 mq) 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 mq) un nuovo fabbricato per la riqualificazione della proprietà e il miglioramento delle potenzialità produttive dell'azienda.

ESTERNI

La tenuta copre una superficie totale di circa **25,5 ettari**. 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 per gli ospiti, la **piscina 14 x 7 m** con solarium in cotto e vista sulle vigne.

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**).

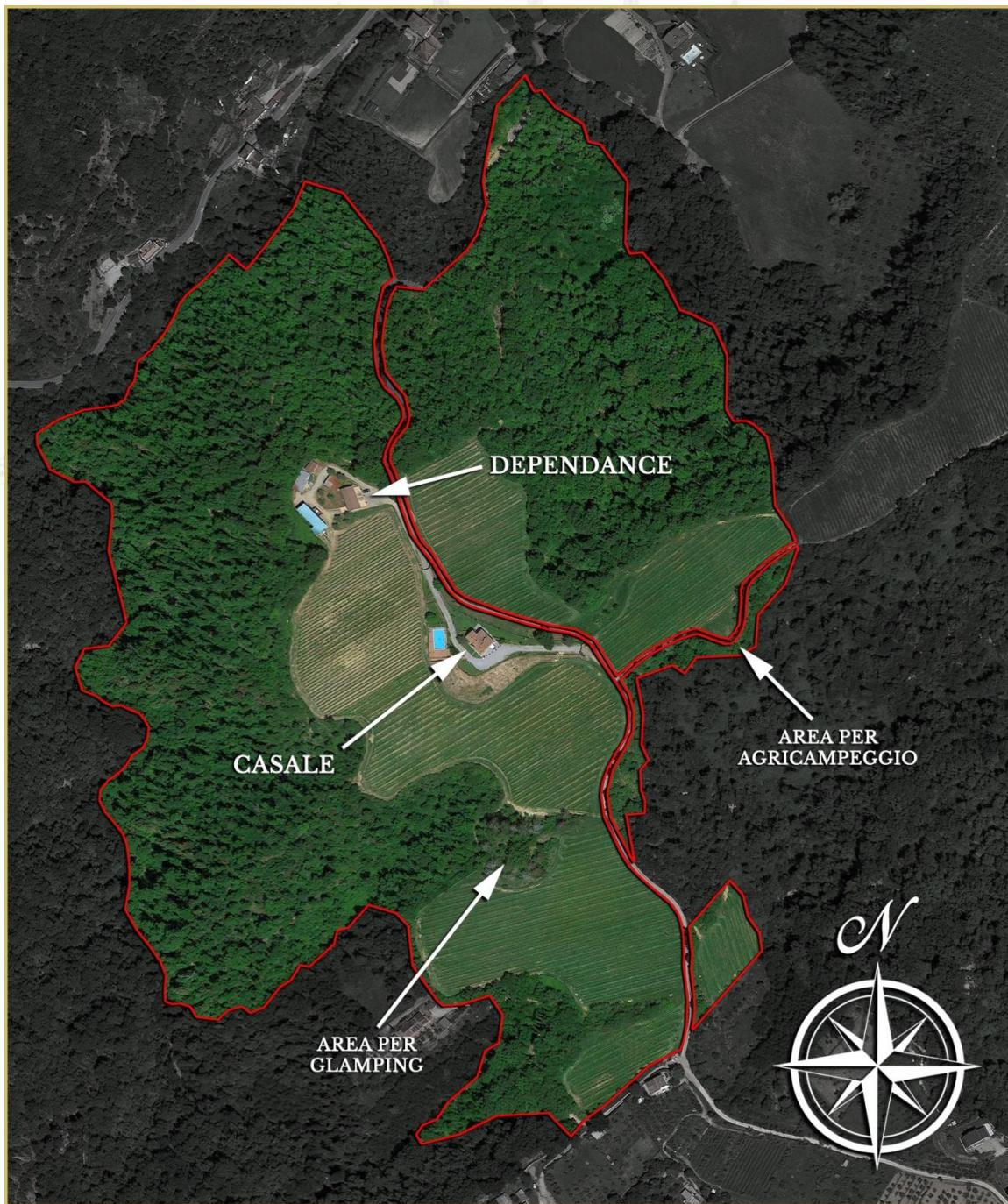
Il rimanente terreno è costituito prevalentemente da bosco misto (17,6 ha) con piccole porzioni di seminativo (1,4 ha) che ospitano anche alcune **piante di ulivo** (queste producono annualmente circa 70 kg di olio extravergine).



USO E POTENZIALITÀ

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 mq ciascuna) e sei edifici per il glamping (circa 70 mq ciascuno). Questo permetterebbe di ospitare fino a 36 ospiti.

MAPPA 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
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

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

info@romolini.com