



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2348 – **TENUTA TIMIGNANO**

AGRITURISMO CON SPA, VIGNETI BIOLOGICI E CANTINA IN VENDITA NEL CHIANTI, TOSCANA

Castelfiorentino – Firenze – Toscana

VEDI SUL SITO



Superficie
1.860 mq

Camere
11

Bagni
14

Piscina
12 x 6 m

Terreno totale
22,4 ha

Vigneto
10,96 ha

Bottiglie
116.000 max

Oliveto
180 piante

Sulle colline del Chianti, a circa un'ora da Firenze, azienda agricola di 22,4 ettari con Agriturismo e vigneti biologici. La proprietà è in ottime condizioni, con finiture eleganti e ben studiate, e dispone di otto appartamenti per gli ospiti che possono trovare anche un centro benessere con spa, ristorante e salone per eventi aziendali. La cantina (attualmente non operativa) sfruttava i 10,9 ha di vigneto (Chianti DOCG) per produrre circa 116.000 bottiglie di vino l'anno.

© 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



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2348 – TENUTA TIMIGNANO

TIPOLOGIA: tenuta con Agriturismo e vigneti

CONDIZIONI: nuova costruzione, ottimo stato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada bianca (1 km)

SUPERFICI INTERNE: 1.860 metri quadrati

VANI: 23

CAMERE: 11

BAGNI: 14

ANNESSI: casa dei proprietari, ristorante, cantina

CARATTERISTICHE: pavimenti in travertino e legno, travi e soffitti in legno, ascensore, ampie finestre, camini, centro benessere, cantina di vinificazione, salone per eventi, ristorante, vigneto Chianti DOCG, oliveto, metodo biologico, giardino, piscina con solarium in travertino

TERRENO: 22,4 ettari

VIGNETO: 10,9614 ettari (6,7649 ha Chianti DOCG + 4,1965 ha Toscana IGT)

PRODUZIONE POTENZIALE: 870 hl / anno (116.000 bottiglie)

OLIVETO: 180 piante

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 12 x 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (3km; 5'), Castelfiorentino (7km; 15'), San Gimignano (29km; 45'), San Casciano in Val di Pesa (34km; 45'), Volterra (43km; 55'), Monteriggioni (47km; 50'), Firenze (48km; 40'), Pisa (60km; 55'), Siena (64km; 1h), Gaiole in Chianti (73km; 1h 25'), Viareggio (88km; 1h 15'), Forte dei Marmi (91km; 1h 20'), Pienza (115km; 1h 55')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (42km; 40'), Pisa G. Galilei (58km; 45'), Bologna G. Marconi (130km; 1h 30'), Grosseto Baccarini (133km; 1h 50'), Perugia San Francesco (202km; 2h 30'), Roma Ciampino (329km; 3h 30'), Roma Fiumicino (342km; 3h 30')

© 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



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

TENUTA TIMIGNANO

Sulle colline del **Chianti**, a circa un'ora da **Firenze**, **azienda agricola** di 22,4 ettari con **Agriturismo** e **vigneti biologici**. La proprietà è in ottime condizioni, con finiture eleganti e ben studiate, e dispone di **otto appartamenti per gli ospiti** che possono trovare anche un **centro benessere** con spa, **ristorante** e salone per eventi aziendali. La cantina (attualmente non operativa) sfruttava i **10,9 ha di vigneto** (Chianti DOCG) per produrre circa **116.000 bottiglie di vino l'anno**.

La proprietà, facilmente raggiungibile tramite una strada bianca in ottime condizioni (circa 1 km), dispone di tutti i servizi necessari nel vicino paese (3km; 5'). Altre città storiche della **Toscana** (San Gimignano, Volterra, Firenze, Siena...) sono raggiungibili in circa un'ora di auto, mentre la **costa** (Viareggio, Forte dei Marmi...) è comunque a meno di un'ora e mezzo di viaggio.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (600 mq, 9 camere e 10 bagni) è un edificio su due piani, frutto della ricostruzione di un vecchio edificio rustico in rovina. I lavori hanno permesso di creare un'accogliente casa vacanze divisa in appartamenti, tutti caratterizzati da finiture di alta qualità come pavimenti in travertino, ampie finestre e illuminazione led. Il tetto è realizzato in legno per una migliore efficienza energetica. I piani sono collegati da un comodo ascensore che scende anche verso il seminterrato.

Al piano terra l'edificio si apre con la reception per l'accoglienza degli ospiti. Da qui si ha poi accesso a un appartamento (soggiorno, camera e bagno) destinato ai custodi della struttura ma facilmente utilizzabile anche per gli ospiti. Con accesso indipendente dall'esterno si ha poi accesso a due altri appartamenti (sempre composti di soggiorno, camera e bagno). Dall'ingresso, un disimpegno ospita la scala che porta al piano superiore e al livello interrato.

Salendo al piano primo dalla scala interna si raggiunge un disimpegno centrale che da poi accesso a quattro appartamenti (tutti composti di soggiorno, camera e bagno). Sul lato orientale del casale, una scala esterna conduce direttamente all'ultimo appartamento, totalmente indipendente e composto di zona giorno, due camere e due bagni.

Scendendo invece sottoterra, la scala conduce a un grande **salone per eventi** (255 mq, capace di ospitare fino a 220 persone a piena capacità) e da qui al **centro benessere** (100 mq) con idromassaggio, bagno turco, docce sensoriali e zona massaggi. Vari **magazzini** (220 mq) con bagni per i dipendenti completano la porzione sotterranea del complesso.

Di fronte al casale si trova il **ristorante** (80 mq) della proprietà costituito da una grande sala per gli ospiti con vetrata aperta sulla valle, bagni di servizio e una grande cucina professionale. Una scala scende poi sottoterra verso la sala eventi.

Sempre accanto al casale si trova poi la **casa dei proprietari** (95 mq, 2 camere e 2 bagni), strutturata su un solo livello. La porta d'ingresso si apre su uno spazioso e luminoso salone con zona pranzo e cucina a vista. Un disimpegno conduce poi alla zona notte con due camere e due bagni.

La **cantina** (405 mq), costruita sottoterra nel 2009 e accessibile tramite una rampa che scende dal cancello d'ingresso alla proprietà, è costituita da ampi locali destinati alla vinificazione, all'invecchiamento e all'imbottigliamento dei vini. L'equipaggiamento in cantina include vasche in cemento vetrificato e acciaio inox, controllo digitale della temperatura, botti in rovere, barriques, orci in terracotta e linea di imbottigliamento e confezionamento del prodotto.

In mezzo ai vigneti si trovano poi **due depositi** (35 mq) e una **rimessa** (70 mq) in cui mettere al riparo attrezzi e strumenti per la lavorazione dei campi.

ESTERNI

L'azienda copre una superficie totale di circa **24,4 ettari**, posti sulle colline del Chianti a ovest di Firenze. Il terreno, di natura argillosa, è ricco di sali minerali e sostanze nutritive complesse.

© 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



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'azienda è stata avviata nel 2002 e tutte le coltivazioni sono portate avanti con metodo biologico certificato dal 2010.



La maggior parte della tenuta è destinata a **vigneto** (10,9614 ha), rivendicabile a **Chianti DOCG** (6,7649 ha) e **Toscana IGT** (4,1965 ha) e costituito da varietà Sangiovese, Cabernet Sauvignon, Sauvignon Blanc, Malvasia Bianca e Trebbiano (tutto piantato tra il 2004 e il 2012). La produzione annua si aggirava sugli 870 hl di vino (ripartito in 470 hl di Chianti DOCG e 400 hl di Toscana IGT), equivalenti a **circa 116.000 bottiglie**. L'azienda non è al momento operativa e affitta i vigneti a terzi che si occupano della manutenzione e della raccolta delle uve.

L'azienda produceva i seguenti vini:

- **Chianti DOCG**: Sangiovese 90%, Merlot 5%, Cabernet Sauvignon 5%
- **Toscana Rosso IGT**: Merlot 70%, Sangiovese 30%
- **Toscana Rosso IGT**: Merlot 80%, Sangiovese 20%

La produzione era rivolta prevalentemente al mercato estero (circa 70%): i mercati principali erano Stati Uniti, Cina e Nord Europa.

Altre porzioni rilevanti dell'azienda includono **seminativi** (7,1 ha molto adatti per l'impianto di nuove viti e o colture), un **oliveto** (9.700 mq per totali 180 piante) e boschi (2,8 ha). L'azienda produce anche una piccola quantità di olio a partire da piante di varietà Moraiolo, Frantoio e Leccino.

I rimanenti 6.000 mq sono invece occupati da edifici, piazzali di manovra, strade e giardini. Superato il cancello d'accesso si arriva a un comodo piazzale pavimentato dove gli ospiti possono parcheggiare comodamente le auto, mentre una rampa in discesa porta alla cantina. Di fronte al casale, appena oltre il ristorante, è stata invece costruita una **piscina 12 x 6 m** con solarium in travertino e vista sulla campagna circostante.

© 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









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