



Rif. 2457 – CASALE OMBRONE

[www.romolini.com/it/2457](http://www.romolini.com/it/2457)

## CASALE RUSTICO CON PICCOLO VIGNETO IN VENDITA A UN'ORA DAL MARE, TOSCANA

Grosseto – Grosseto – Toscana

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
676 mq

**Camere**  
8

**Bagni**  
9

**Piscina**  
16 x 5 m

**Terreno totale**  
67,8 ha

**Vigneto**  
4,0 ha

**Oliveto**  
1,000 piante

Sulle colline della Maremma, non lontano da Montalcino, casale rustico con piscina e piccolo vigneto in vendita. La proprietà è in buone condizioni ed è attualmente attiva nel settore turistico come B&B: a disposizione degli ospiti ci sono 8 camere e un piccolo centro benessere, oltre a una grande sala comune al piano terra. Il terreno di 67,8 ha che circonda il casale include un vigneto Maremma DOC (4,0 ha) e 1,000 piante di ulivo.



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2457 – CASALE OMBRONE

**TIPOLOGIA:** casale rustico con vigneto

**CONDIZIONI:** abitabile

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (4,5 km)

**SUPERFICI INTERNE:** 676 metri quadrati

**VANI:** 20

**CAMERE:** 8

**BAGNI:** 9

**ANNESSI:** magazzino, locale tecnico

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto originali, camini, cortile pavimentato, terrazza, piccolo centro benessere, giardino, piscina, vigneto Maremma DOC, oliveto

**TERRENO:** 67,8 ettari

**VIGNETO:** 4,0 ettari

**OLIVETO:** 1.000 piante

**GIARDINO:** sì, attorno al casale

**PISCINA:** 16 × 5 m

**ELETTRICITÀ:** già collegato

**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL + pannelli solari

**RISCALDAMENTO:** radiatori + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese più vicino (5km; 10'), Casciano (19km; 20'), Paganico (23km; 25'), Roccastrada (27km; 30'), Siena (37km; 35'), Buonconvento (38km; 45'), Grosseto (47km; 40'), Montalcino (51km; 55'), Monteriggioni (52km; 45'), Pienza (65km; 1h 10'), Castiglione della Pescaia (69km; 1h), Punta Ala (89km; 1h 15'), Firenze (112km; 1h 40')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (52km; 45'), Firenze A. Vespucci (118km; 1h 30'), Perugia San Francesco (144km; 1h 45'), Pisa G. Galilei (195km; 2h), Bologna G. Marconi (199km; 2h 20'), Roma Fiumicino (218km; 2h 25'), Roma Ciampino (237km; 3h)

© 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](mailto:info@romolini.com)

## CASALE OMBRONE

Sulle colline della **Maremma**, non lontano da **Montalcino**, **casale rustico** con piscina e **piccolo vigneto** in vendita. La proprietà è in buone condizioni ed è attualmente attiva nel settore turistico come B&B: a disposizione degli ospiti ci sono **8 camere** e un piccolo **centro benessere**, oltre a una grande sala comune al piano terra. Il **terreno di 67,8 ha** che circonda il casale include un **vigneto Maremma DOC** (4,0 ha) e **1.000 piante di ulivo**.

La proprietà si trova non lontana da un paese con servizi (5km; 10') e a meno di un'ora da importanti centri storici come Montalcino, Siena, Buonconvento, Pienza e Monteriggioni. Il **mare** è circa un'ora di auto (Castiglione della Pescaia).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (526 mq, 8 camere e 9 bagni) è stato interamente ristrutturato nel 2004, salvaguardando tutte le caratteristiche originali come le travi in legno di castagno e il pavimento in cotto. Per il riscaldamento sono stati installati pannelli solari *Sonnenkraft* per la produzione di acqua calda sanitaria, coadiuvati da un serbatoio GPL (3.000 lt).

Al piano terra si trova una spaziosa sala comune che viene usata per l'accoglienza degli ospiti e come sala colazione, abbellita da un caratteristico chiostro centrale. A fianco del salone si trovano la cucina professionale, un piccolo studio privato, la vecchia cantina e un piccolo laboratorio. Annesso al casale trova posto anche una **piccola spa** con vasca idromassaggio e possibilità di installare una sauna. Il resto dell'edificio è invece diviso in appartamenti, tutti con accesso indipendente dall'esterno.

- **App. N°1** (37 mq): soggiorno con angolo cottura, camera e bagno;
- **App. N°2** (32 mq): monolocale con angolo cottura e bagno;
- **App. N°3** (36 mq): camera con bagno e piccolo ripostiglio;
- **App. N°4** (27 mq): camera con bagno privato;
- **App. N°5** (58 mq): soggiorno con cucina a vista e camino, camera e bagno;
- **App. N°6** (45 mq): soggiorno con cucina a vista, camera e bagno.

Da ultimo, al primo piano, troviamo l'**appartamento privato del proprietario** (88 mq) che si compone di ampio soggiorno con cucina a vista e camino e due camere con bagno en-suite. Dal soggiorno si ha anche accesso a una piccola terrazza esclusiva.

Completano la proprietà una **locale tecnico** (30 mq) e un **magazzino agricolo prefabbricato** (120 mq) in cui mettere al riparo attrezzi e veicoli per la lavorazione dei campi.

## ESTERNI

Il casale è circondato da un **giardino pianeggiante di 10.000 mq** che ospita piante ornamentali, fiori e una **piscina 16 × 5 m** con solarium in pietra e tettoia ombreggiante, ideale per colazioni e aperitivi a bordo piscina.

Il terreno agricolo si stende invece per oltre **66,8 ettari** tutto attorno e include ampie porzioni di **bosco misto** (22,4 ha) e **seminativi** (36,2 ha). A breve distanza dal casale si trova un **vigneto Maremma DOC** (4,0 ha) composto prevalentemente da varietà Sangiovese e Cabernet Sauvignon. Se interessati a produrre vino in maniera professionale, il seminativo dell'azienda è adatto per l'impianto di nuove viti.

Da ultimo, a inizio anni Duemila furono piantate circa **1.000 piante di ulivo** (4,2 ha) che necessitano però di interventi di potatura e recupero per poter tornare produttivi.



**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



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.

Piazza Torre di Berta n. 4  
52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

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

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

