

Rif. 2457 – **CASALE OMBRONE**
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 x 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



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

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 x 5 m** con solarium in pietra e tettoia ombreggiante, ideale per colazioni e aperitivi a bordo piscina.

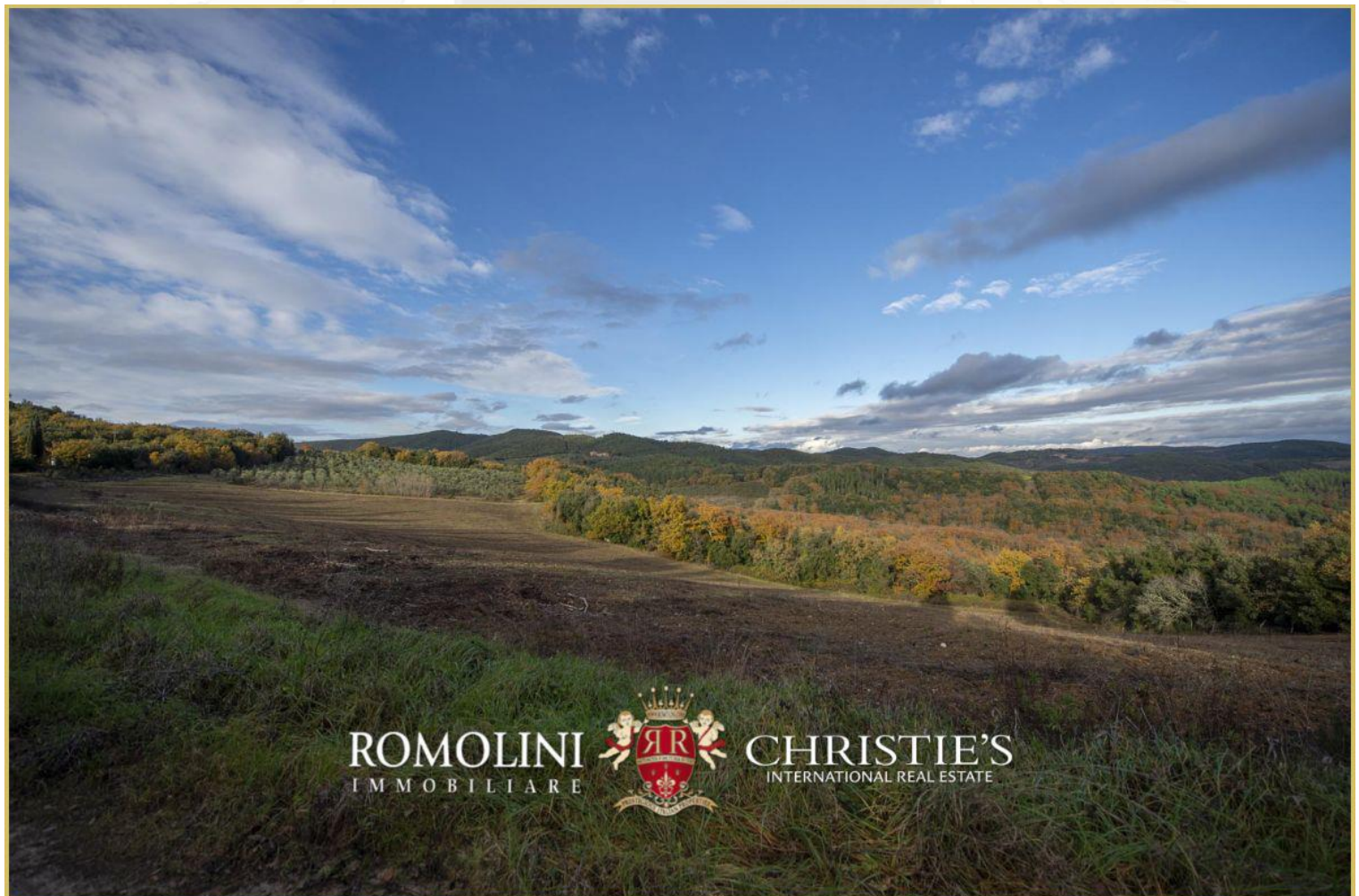
Il terreno agricolo si stende invece per oltre **66,8 ettari** tutto attorno e include ampie porzioni di **bosco misto** (22,4 ha) e **seminativi** (36,2 ha). A breve distanza dal casale si trova un **vigneto Maremma DOC** (4,0 ha) composto prevalentemente da varietà Sangiovese e Cabernet Sauvignon. 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

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

info@romolini.com

