



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2390 – **TENUTA COSTANTINO**

## **TENUTA CON RESORT DI LUSSO IN VENDITA A GROSSETO, COSTA TOSCANA**

**Grosseto – Grosseto – Toscana**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
2.745 mq

**Camere**  
17+

**Bagni**  
29+

**Piscina**  
25 x 8 m

**Terreno totale**  
37,4 ha

**Vigneto**  
2,8 ha

**Oliveto**  
1.700 piante

Sulle colline della Maremma, ad appena 15 km dalla costa toscana, tenuta di 37,4 ettari con resort di lusso, vigneto e oliveto. La proprietà (oltre 2.700 mq) conta numerosi edifici, tutti ristrutturati o di nuova costruzione, destinati in parte all'ospitalità (fino a 17 camere in un contesto estremamente raffinato) e in parte alle produzioni agricole dell'azienda. Tra le caratteristiche salienti della proprietà meritano menzione il vigneto (2,8 ha), l'oliveto (1.700 piante, il maneggio con paddock, lago privato, eliporto, campi da gioco e piscina.

© 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](mailto:info@romolini.com)



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2390 – TENUTA COSTANTINO

**TIPOLOGIA:** tenuta con resort di lusso

**CONDIZIONE:** ristrutturata, finiture di pregio

**POSIZIONE:** collinare, molto panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 2.745 metri quadrati

**CAMERE:** 17+

**BAGNI:** 29+

**ANNESSI:** vari edifici agricoli e residenziali

**CARATTERISTICHE:** edifici in pietra e muratura, travi in legno, camino, centro benessere, agriturismo, ristorante, grande garage, cantina di vinificazione, frantoio privato, stalle per i cavalli, paddock, parco, campo da tennis, giardino all'italiana, vista panoramica, parcheggi in ghiaia, lago privato, viali alberati, vigneto, oliveto

**ESTERNI:** 37,4 ettari

**VIGNETO:** 2,8 ettari

**OLIVETO:** 1.700 piante

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 25 x 8 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzi privati

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** a pavimento + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (3km; 5'), Massa Marittima (10km; 15'), Follonica (16km; 20'), Scarlino (17km; 20'), Castiglione della Pescaia (37km; 40'), Roccastrada (38km; 40'), Piombino (39km; 40'), Populonia (43km; 45'), Grosseto (50km; 45'), Bolgheri (62km; 50'), Volterra (73km; 1h 25'), Siena (90km; 1h 20'), Montalcino (99km; 1h 15'), Pienza (123km; 1h 45'), Pitigliano (131km; 1h 45'), Firenze (132km; 2h 20'), Roma (240km; 3h)

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (51km; 40'), Pisa Galilei (124km; 1h 20'), Firenze A. Vespucci (177km; 2h), Perugia San Francesco (198km; 2h 35'), Roma Fiumicino (220km; 2h 20'), Roma Ciampino (240km; 2h 45'), Bologna G. Marconi (267km; 3h)

© 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](mailto:info@romolini.com)





**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## TENUTA COSTANTINO

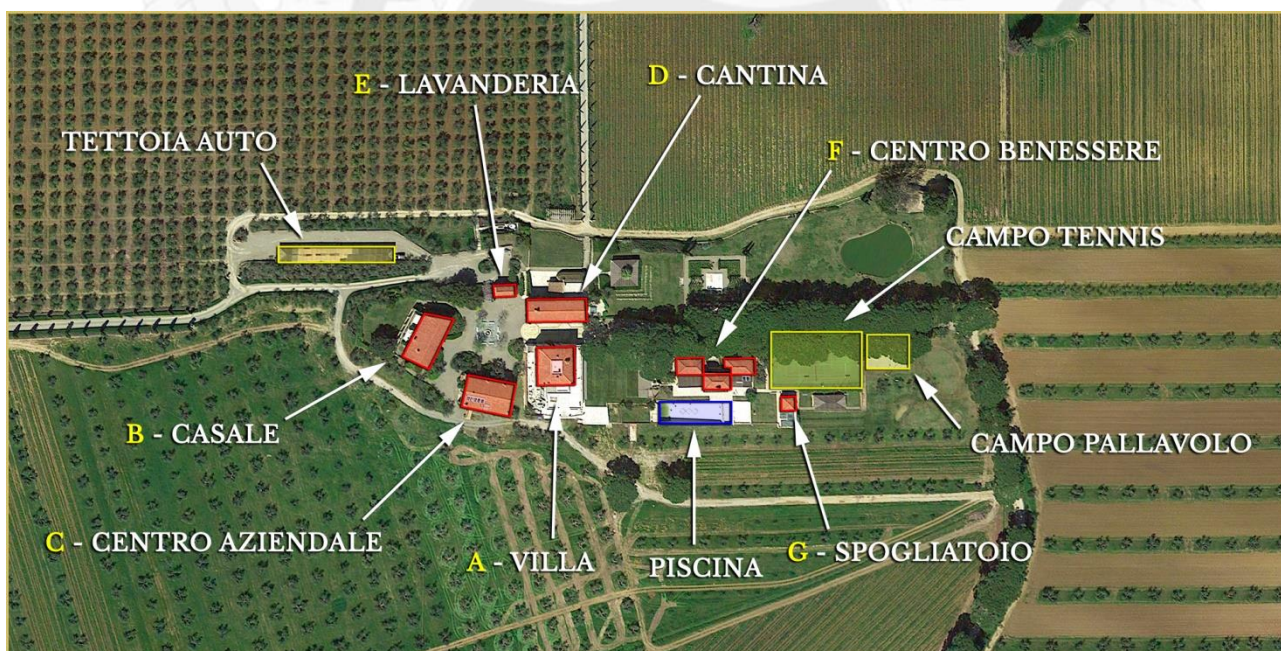
Sulle colline della Maremma, ad appena 15 km dalla **costa toscana**, **tenuta di 37,4 ettari** con **resort di lusso**, **vigneto** e **oliveto**. La proprietà (oltre 2.700 mq) conta numerosi edifici, tutti ristrutturati o di nuova costruzione, destinati in parte **all'ospitalità** (fino a 17 camere in un contesto estremamente raffinato) e in parte alle produzioni agricole dell'azienda. Tra le caratteristiche salienti della proprietà meritano menzione il **vigneto** (2,8 ha), l'**oliveto** (1.700 piante, il **maneggio con paddock**, lago privato, **eliporto**, campi da gioco e **piscina**.

La proprietà si trova in cima a una collina, con **vista che spazia a 360°** sulle colline della Maremma e, nelle giornate limpide, fino al mare all'orizzonte. I servizi di base sono disponibili nel vicino paese (3km; 5') e alcuni dei centri più belli della Maremma (come Follonica, Scarlino, Castiglione della Pescaia e Roccastrada) sono raggiungibili in poco più di mezz'ora di auto.

Le spiagge della costa toscana sono a circa 15 km dalla proprietà e si possono raggiungere in auto in meno di venti minuti.

## IL BORGO PRINCIPALE

Cuore della tenuta è un borgo sapientemente ristrutturato e ammodernato che è stato pensato per l'accoglienza degli ospiti in un contesto raffinato e dotato di tutte le comodità.



La **villa A** (714 mq, 5 camere e 7 bagni) è un grande edificio, in corso di completamento ai livelli superiori, destinato in parte agli ospiti e in parte ai proprietari della tenuta.

- **Piano terra:** grande sala ristorante con angolo colazioni, cucina professionale con dispensa, home cinema, sala da pranzo privata, area relax con bagni per gli ospiti e spogliatoio per i dipendenti;
- **Piano primo:** appartamento indipendente (con accesso tramite ascensore o scala interna) composto di soggiorno, biblioteca con sala lettura e tre camere con bagno en-suite;
- **Piano secondo:** appartamento indipendente (con accesso tramite ascensore, scala interna o scala esterna) composto di soggiorno con cucina a vista, grande cabina armadio, due camere e due bagni.

Il **casale B** (425 mq, 7 camere e 7 bagni) è un edificio su due piani, destinato interamente all'accoglienza degli ospiti, e diviso in sette camere con bagno privato (tre al piano terra, quattro al



primo piano). Due delle camere al livello superiore escono direttamente su una grande terrazza panoramica (74 mq).

Il **centro aziendale C** (419 mq, 4 camere e 6 bagni) è strutturato su due piani: al livello inferiore trovano posto gli uffici aziendali, due bagni per i dipendenti, magazzino, archivio e un locale vendita e degustazione per gli ospiti. Al piano superiore, accessibile direttamente tramite scala esterna, si arriva in un atrio centrale che disimpegna quattro camere con bagno privato.

La **cantina D** (289 mq, 2 bagni) è un edificio agricolo su due livelli. Al piano inferiore seminterrato, si trovano i locali destinati alla lavorazione delle uve e alla vinificazione, una zona per l'invecchiamento, lo spogliatoio per i dipendenti e un bagno di servizio. Al livello superiore si trova invece un grande salone (oltre 110 mq con bagno di servizio) che potrebbe essere usato per eventi e convegni.

Nei pressi della cantina si trova anche la **lavanderia E** (27 mq) a servizio dell'attività agrituristica.

Il **centro benessere F** (235 mq, 1 camera e 3 bagni) è un edificio a tre corpi interconnessi. Al centro è stato ricavato un grande salone dove gli ospiti possono aspettare il loro turno e rilassarsi in tutta tranquillità. Sulla destra si trova la zona fitness con sala yoga/palestra, sauna e spogliatoio con bagno. Sulla sinistra la zona massaggi, anche questa con spogliatoio e bagno. Salendo al piano superiore dalla scala esterna si arriva infine a una terrazza che conduce a un appartamento indipendente composto di zona giorno con angolo cottura e camera con bagno.

A fianco del centro benessere si trovano un **campo da tennis** e un **campo da pallavolo** all'aperto, dotati di **spogliatoio G** (25 mq, 2 bagni).

## IL CORPO SECONDARIO

Un viale alberato che attraversa vigneti e oliveti conduce alla seconda parte della proprietà, dove si trovano edifici aziendali per la lavorazione dei prodotti e le stalle per i cavalli.



La **casa degli orti LM** (78 mq, 1 bagno) è attualmente destinato ai dipendenti della proprietà è include un locale spogliatoio, la mensa con cucina, un bagno di servizio e una zona svago.



L'**edificio OP** (533 mq, 1 bagno) è diviso in più corpi a servizio delle attività aziendali. Il corpo centrale è occupato dal **frantoio aziendale**, composto di sala frangitura e due spogliatoio con bagno. A sinistra si trovano le **stalle per i cavalli** con sei box, selleria, zona per la cura degli animali e fienile. Il corpo di destra, infine, è occupato da un **grande ambiente vetrato** (ottimo anche come zona espositiva per auto d'epoca) con cucina e soppalco attrezzato, un magazzino per lo stoccaggio dell'olio e un bagno per i dipendenti.

La proprietà potrebbe essere ulteriormente espansa e potenziata a livello ricettivo e turistico grazie alla presenza di circa 2.000 mq di superfici edificabili.

## ESTERNI

La tenuta si stende su una superficie totale di circa **37,4 ettari** distribuiti sulle dolci colline della **Maremma**. La proprietà si divide in due zone, distanti circa 3,5 km in linea d'aria ma ben collegate dalla viabilità comunale.

Tutto attorno agli edifici, sono stati creati lussureggianti **giardini e parchi** (58.000 mq), incluso un grande **lago artificiale** (circa 3.000 mq) con isolotto e tre grandi **paddock per i cavalli** (rispettivamente 1.500 mq, 780 mq e 700 mq) a breve distanza dalle scuderie. Il verde è solcato da vialetti e siepi in tipico stile italiano e non mancano comode aree in ghiaia dove parcheggiare le auto. Accanto ai due paddock orientali si trova anche un **eliporto privato**.

Per quanto riguarda i terreni agricoli, gran parte della tenuta è coperta da **seminativi** (16,4 ha) che potrebbero essere usati per l'impianto di nuove vigne e/o ulivi. Il **vigneto** (2,8 ha) si trova tra i due corpi di edifici ed è composto quasi interamente di viti **Cabernet Sauvignon** che permettono di produrre fino a 11.000 bottiglie di ottimo vino IGT. L'**oliveto** (9,0 ha) si compone invece di circa 1.700 piante (molte di nuovo impianto e ancora non totalmente produttive).

Completano la tenuta alcune porzioni di **bosco misto e da taglio** (3,4 ha).



















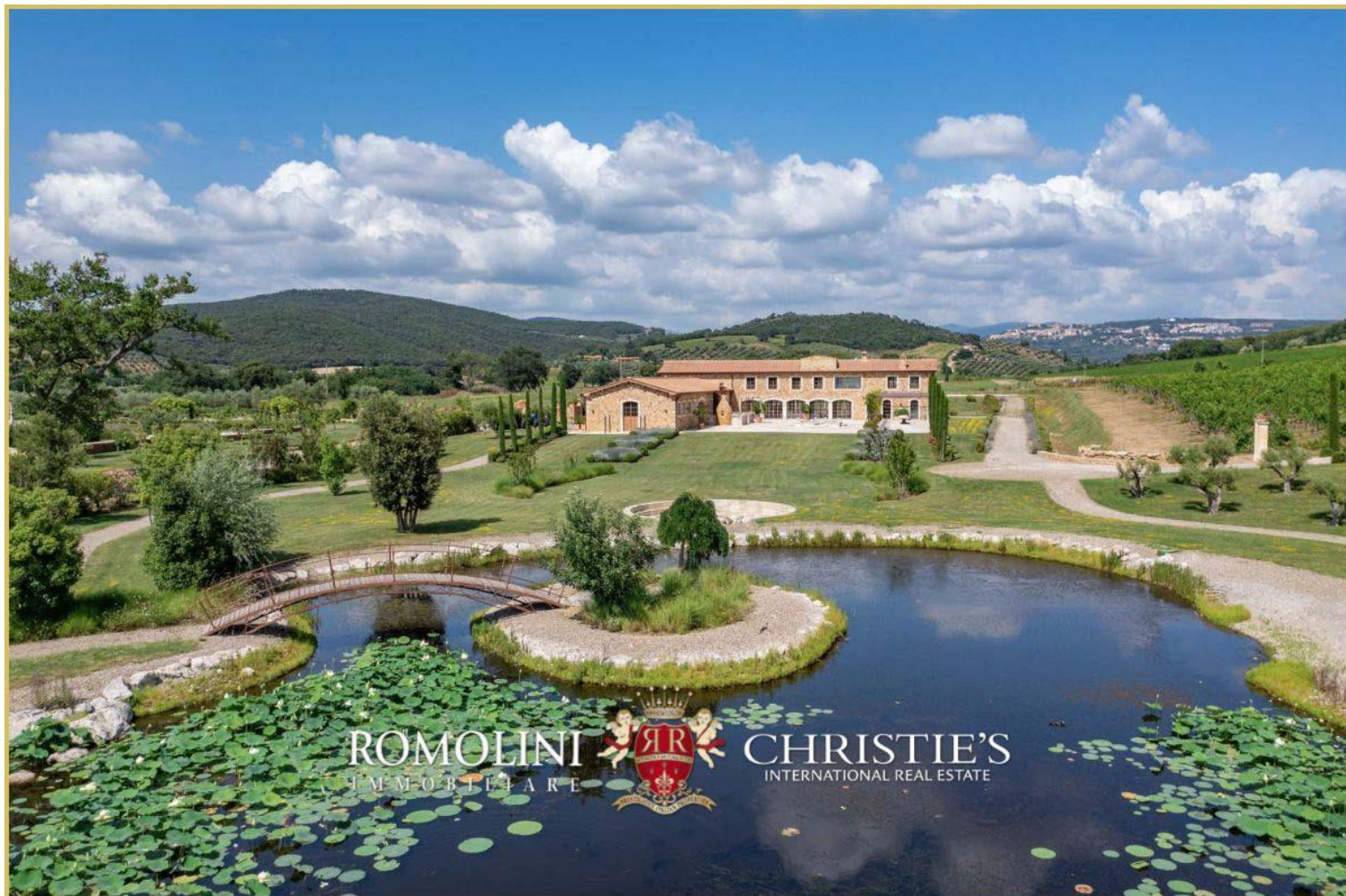












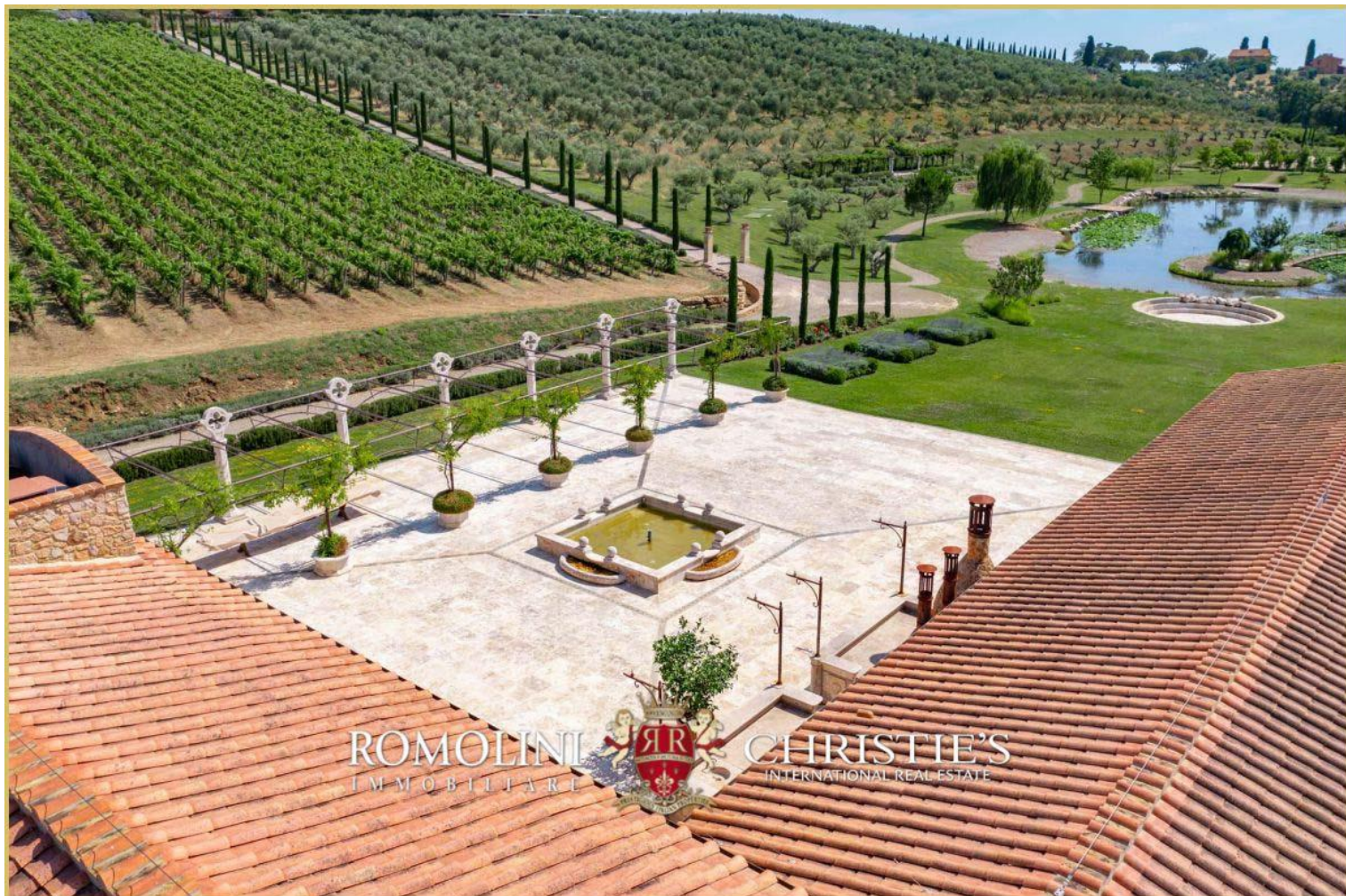




































































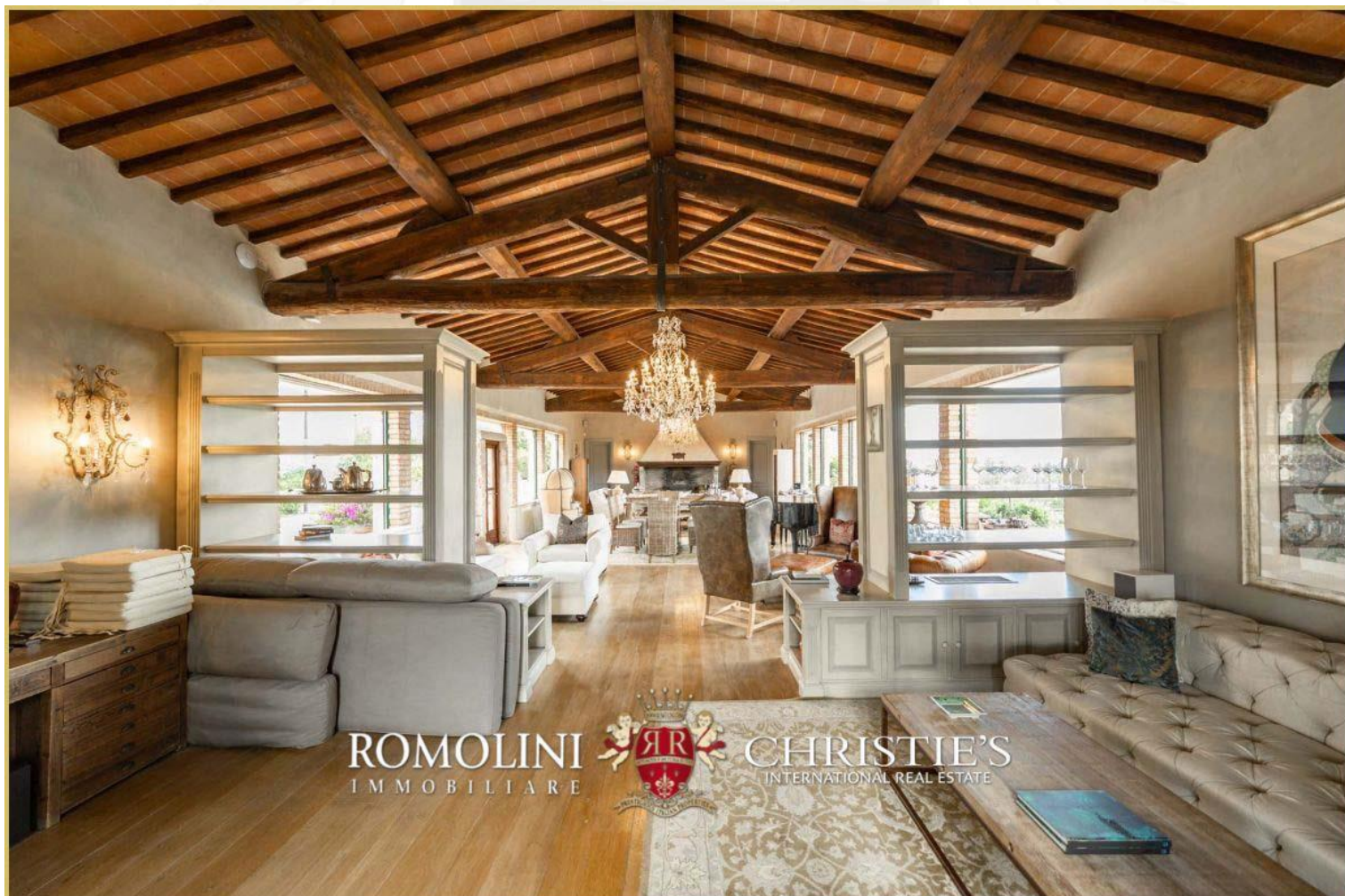
























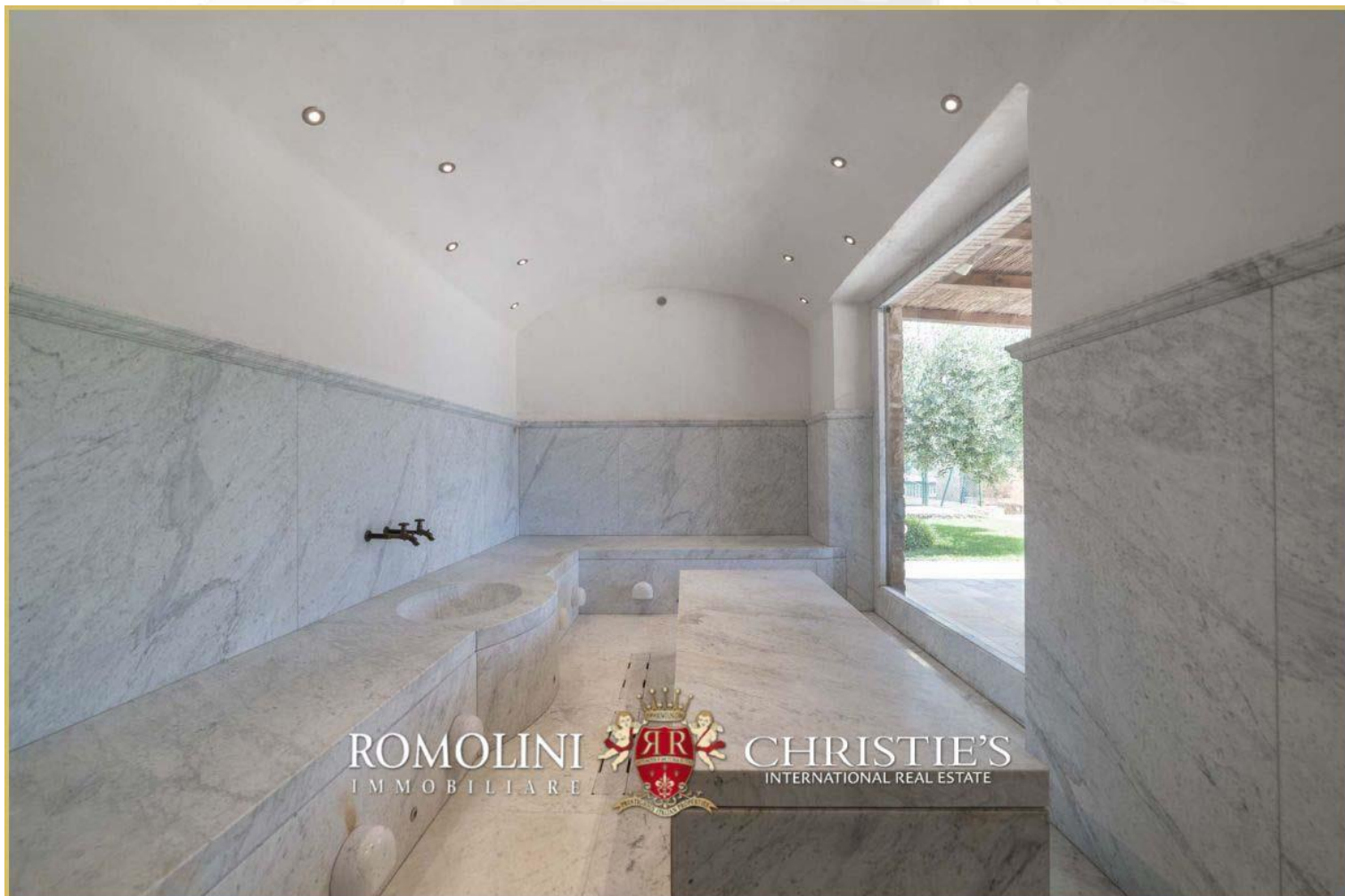
































































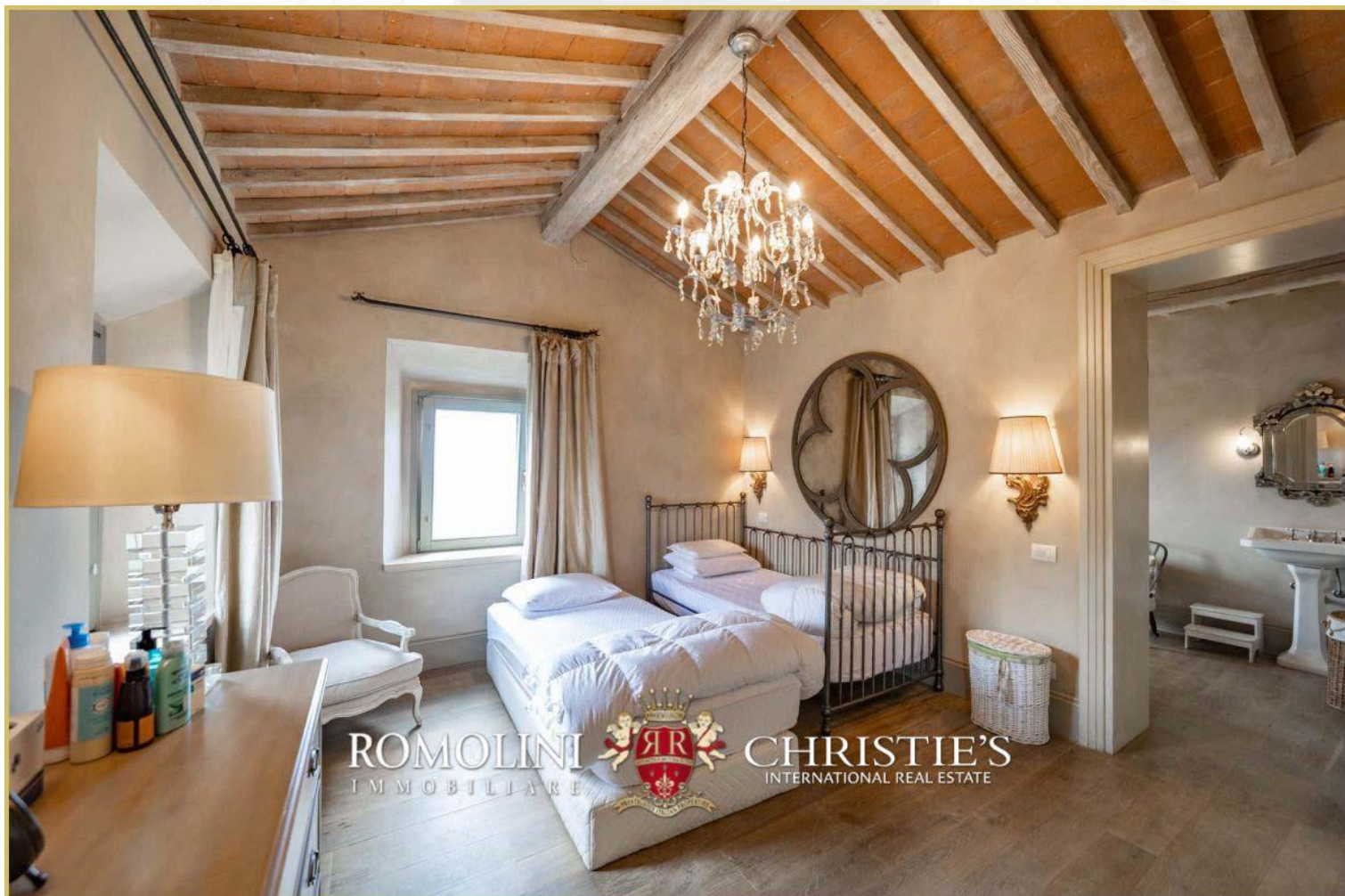
























































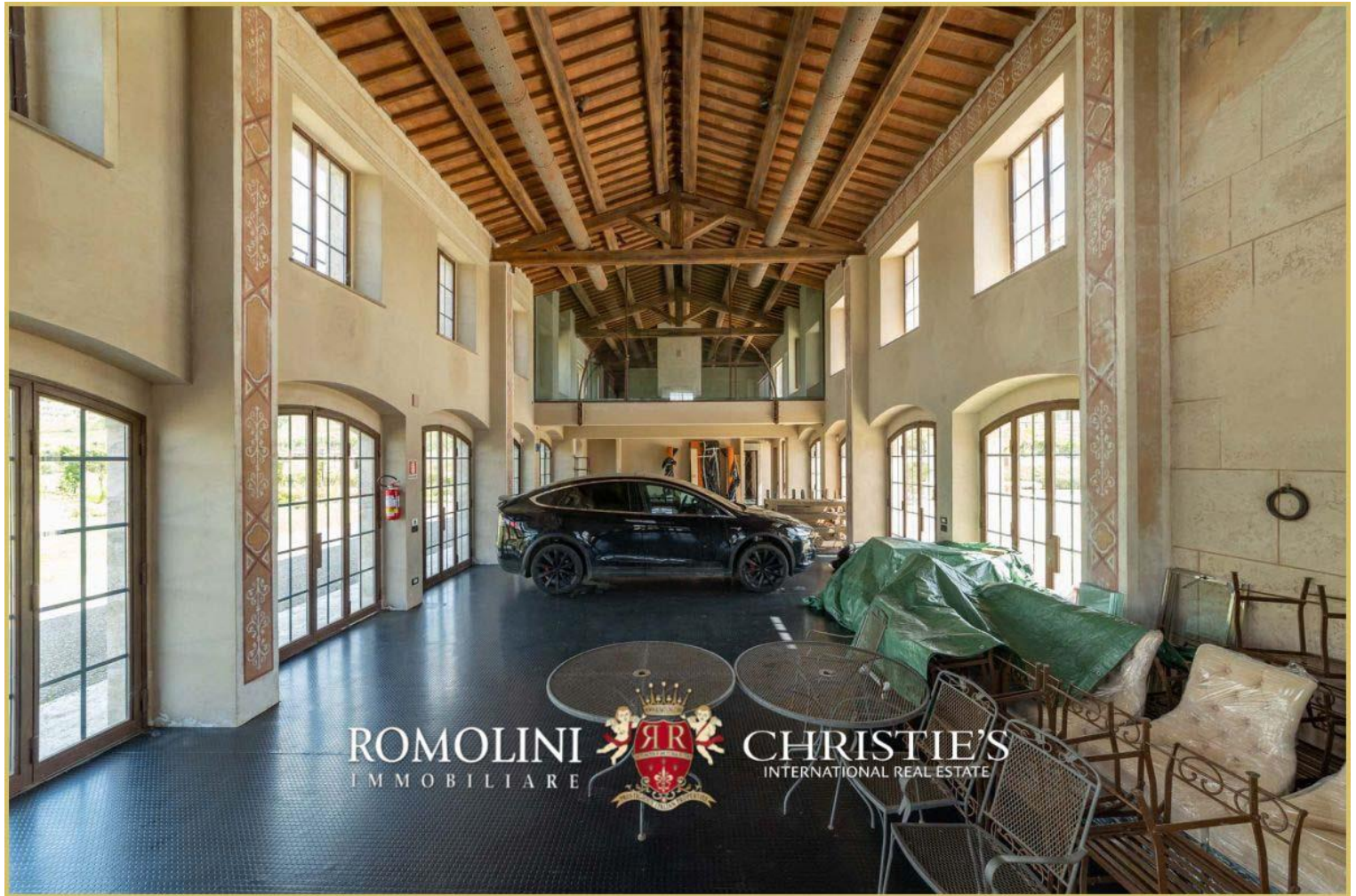








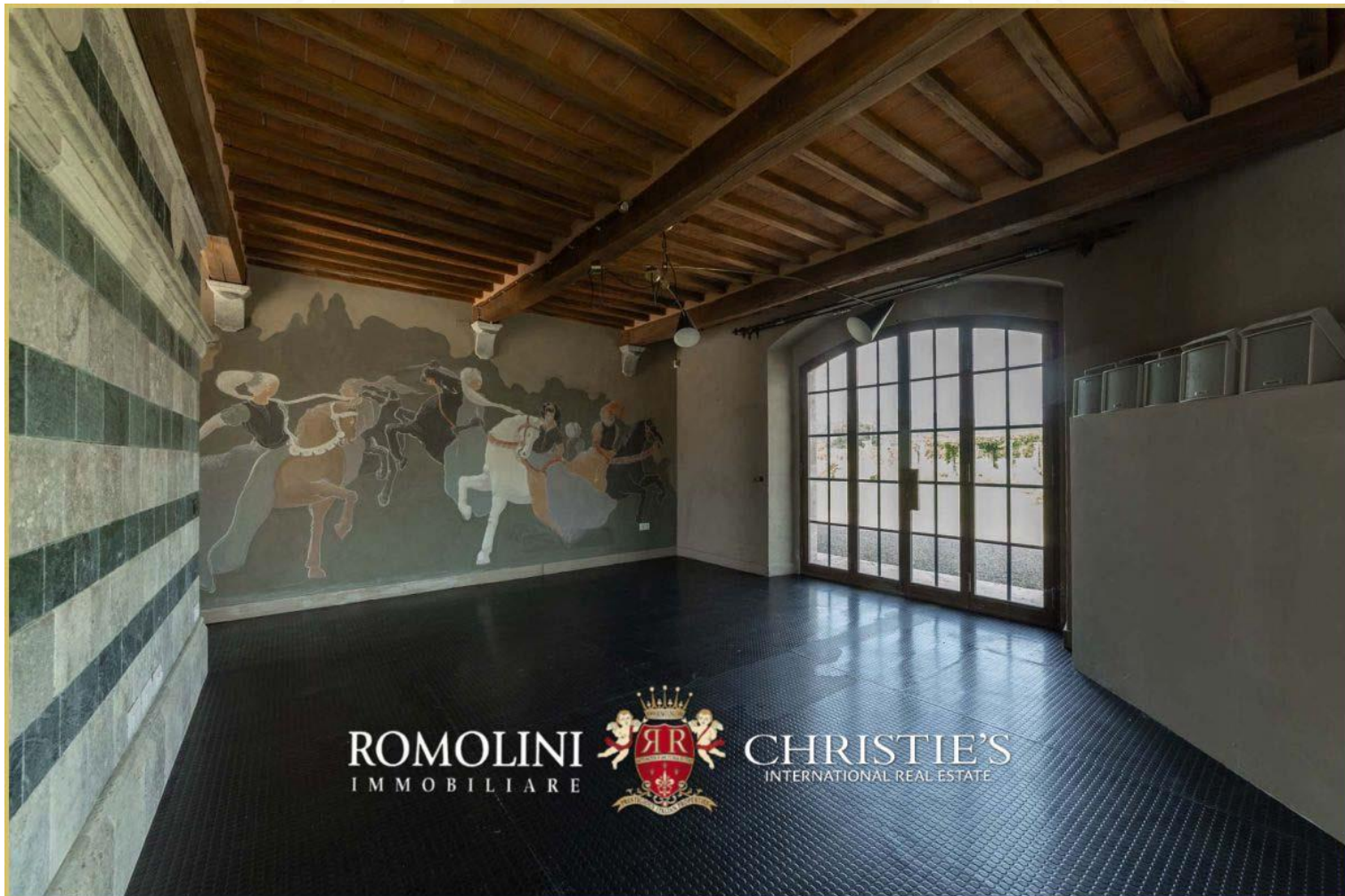




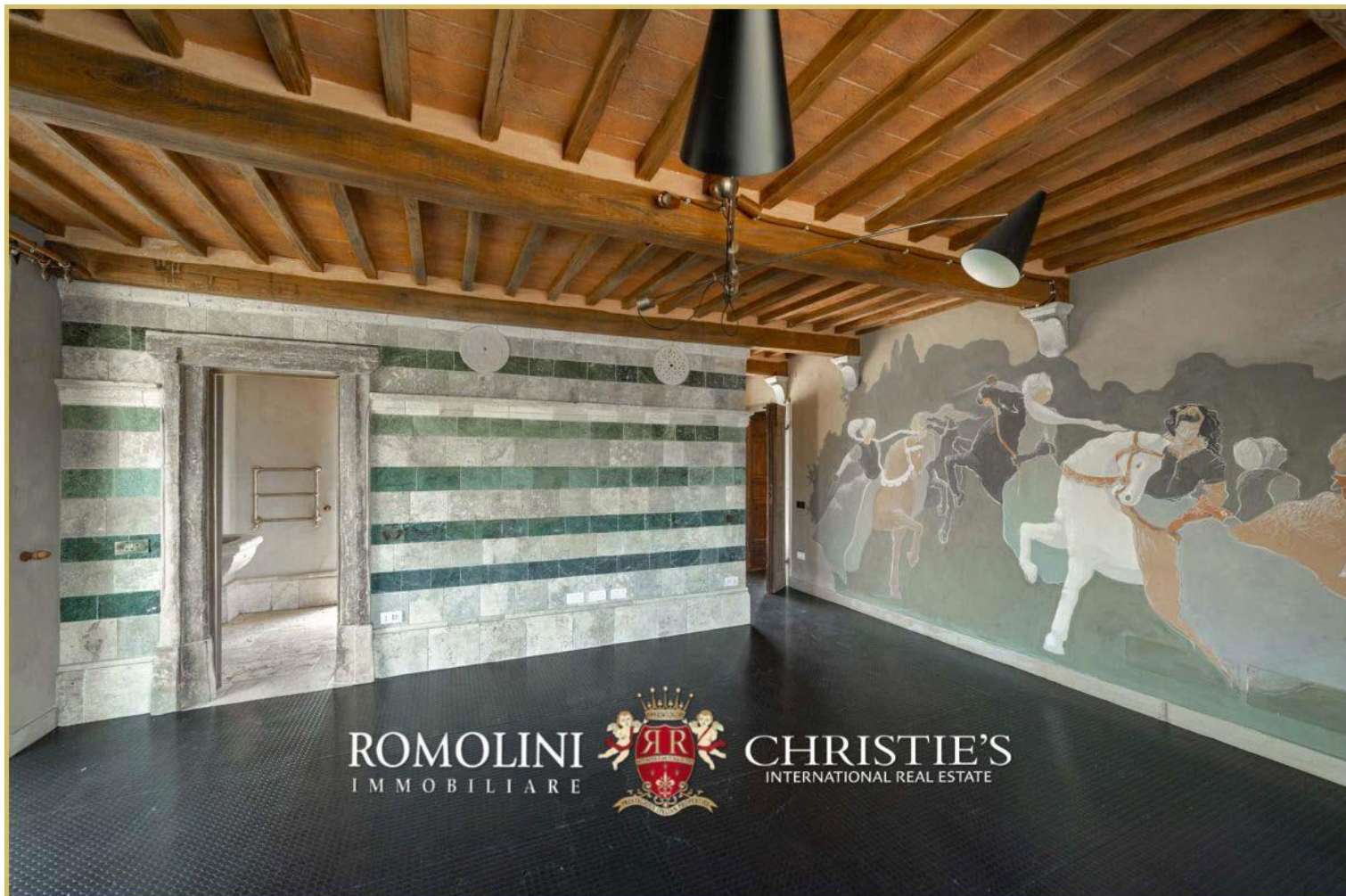








































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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

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