

Rif. 2482 – **TENUTA ANFITEATRO**www.romolini.com/it/2482

AZIENDA AGRICOLA VITIVINICOLA IN VENDITA NON LONTANO DA BOLGHERI, TOSCANA

Cecina – Livorno – Toscana

[VEDI SUL SITO](#)**Superficie**
915 mq**Camere**
7**Bagni**
9**Piscina**
12 x 4 m**Terreno totale**
25,1 ha**Vigneto**
6,4 ha**Bottiglie**
30.000 max**Oliveto**
1,1 ha

Sulle colline della Costa Toscana, a pochi chilometri dal mare e da Bolgheri, azienda agricola di 25,1 ettari con vigneto e scuderia in vendita. La proprietà (oltre 900 mq in totale) si compone di tre edifici ed è stata attentamente ristrutturata così da avere due abitazioni, un fabbricato destinato agli animali e una piscina 12 x 4 m. Il terreno agricolo ospita invece un vigneto Vermentino IGT (6,4 ha) e un oliveto (1,1 ha), con seminativi molto adatti per l'impianto di nuove viti.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2482 – TENUTA ANFITEATRO

TIPOLOGIA: azienda agricola

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica, vista mare

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 915 metri quadrati

VANI: 15

CAMERE: 7

BAGNI: 9

ANNESSI: scuderia, dependance

CARATTERISTICHE: pavimenti in travertino naturale, travi in legno di castagno, infissi con doppio vetro, inferriate, porte in legno massello, impianto di ventilazione a soffitto, vigneto Vermentino IGT, oliveto, scuderia, giardino progettato da Donald Leavers, piscina a sfioro

ESTERNI: 25,1 ettari

VIGNETO: 6,4 ettari

PRODUZIONE DI VINO: 30.000 bottiglie / anno

OLIVETO: 1,1 ettari

GIARDINO: sì, attorno al casale

PISCINA: 12 x 4 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (850 m; 2'), Bibbona (6km; 10'), Cecina (10km; 15'), Bolgheri (13km; 20'), Rosignano Solvay (25km; 25'), Volterra (29km; 30'), San Vincenzo (32km; 25'), Piombino (56km; 45'), Follonica (61km; 45'), Livorno (62km; 45'), Pisa (63km; 50'), Punta Ala (81km; 1h 5'), Siena (83km; 1h 25'), Lucca (92km; 1h), Forte dei Marmi (99km; 1h 5'), Grosseto (105km; 1h 10'), Firenze (124km; 1h 35'), Porto Ercole (153km; 1h 45), Roma (294km; 3h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (66km; 45'), Grosseto C. Baccarini (105km; 1h 10'), Firenze A. Vespucci (120km; 1h 20'), Genova C. Colombo (229km; 2h 20'), Roma Fiumicino (275km; 2h 55'), Roma Ciampino (295km; 3h 10')

TENUTA ANFITEATRO

Sulle colline della **Costa Toscana**, a pochi chilometri dal **mare** e da **Bolgheri**, **azienda agricola** di 25,1 ettari con **vigneto** e **scuderia** in vendita. La proprietà (oltre 900 mq in totale) si compone di tre edifici ed è stata attentamente ristrutturata così da avere due abitazioni, un fabbricato destinato agli animali e una **piscina 12 x 4 m**. Il terreno agricolo ospita invece un **vigneto Vermentino IGT** (6,4 ha) e un **oliveto** (1,1 ha), con seminativi molto adatti per l'impianto di nuove viti.

L'azienda si trova in una posizione estremamente comoda, a meno di un chilometro da tutti i servizi di base e a **dieci minuti di auto dal mare**. Inoltre, la rinomata zona vitivinicola di **Bolgheri** è raggiungibile in auto in circa 20' mentre le città storiche più famose della **Toscana** (Firenze, Pisa, Lucca, Siena) sono raggiungibili in meno di un'ora e mezza.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (400 mq, 6 camere e 6 bagni) è un edificio dall'aspetto tipico della zona marittima della toscana, realizzato in muratura con copertura a doppia falda. L'edificio dispone anche di possibilità per ampliamento di circa 70 mq.

- **Piano terra:** grande soggiorno doppio, sala da pranzo, cucina, due camere, studio, tre bagni e locale tecnico per gli impianti;
- **Piano primo:** quattro camere e tre bagni.

La recente ristrutturazione ha permesso di preservare l'aspetto classico dell'edificio aggiungendo però elementi di pregio quali pavimenti in travertino naturale grezzo, infissi con doppi vetri ad alta efficienza e inferriate per maggiore sicurezza. Le caratteristiche rustiche, tra cui le porte in legno massello e le travi in castagno sono stati invece mantenuti così da non snaturare l'edificio.

Il **giardino** (8.600 mq) che circonda l'edificio è stato progettato dal paesaggista australiano Donald Leevers e ospita, oltre a piante ad alto fusto che assicurano ombra e ristoro nelle calde giornate estive, una bellissima **piscina 12 x 4 m** con bordo a sfioro e solarium in legno.

La **scuderia** (350 mq, 1 bagno) è un edificio in acciaio e legno, costruito nel 2008 e in ottime condizioni di manutenzione. All'interno il fabbricato risulta diviso in sei box per i cavalli, zona lavaggio, selleria, bagno di servizio per il personale e gli ospiti e un magazzino per gli attrezzi. Sui due prospetti frontali si trovano due tettoie con tavoli.

A breve distanza dalla scuderia si trova infine una **casa per gli ospiti** (165 mq, 1 camera e 2 bagni), strutturata su un solo piano e attualmente adibita a ufficio aziendale e salone di rappresentanza. Attualmente i locali che compongono l'edificio includono un grande soggiorno, sala da pranzo con cucina a vista, camera, due bagni e porticato sul lato frontale.

ESTERNI

La proprietà copre una superficie di circa **25,1 ettari** sulle colline che vanno da Pisa a Bolgheri, in una zona rinomata sia per le bellissime spiagge che per i vini di alta qualità che vi si producono.

Il **vigneto** (6,4 ha), posto a circa 300 m s.l.m ed esposto a sud/est e nord/ovest, è interamente dedicato alla produzione di un ottimo **Vermentino IGT** toscano, circa 30.000 bottiglie l'anno. Fattore importante che garantisce la qualità del vino è, oltre al clima mitigato dal mare, la presenza di terreni a base di argilla e arenaria.

L'**oliveto** (1,1 ha) è distribuito attorno al casale, quasi a delimitare i vigneti di proprietà, ed è composto da varietà tipicamente toscane quali Lazzero, Pendolino, Leccino, Moraiolo e Frantoio. Le olive raccolte a ottobre vengono poi frante a freddo per assicurare un prodotto di altissima qualità.

Il resto dell'azienda è poi coperto in prevalenza da **seminativi** (13,9 ha) che per la loro posizione sarebbero molto adatti all'impianto di nuove viti, magari di varietà diverse così da diversificare la produzione e aprirsi nuovi mercati. Il **bosco** (2,7 ha) delimita la proprietà a sud e nord-ovest

ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

assicurando privacy e riservatezza.





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



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



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



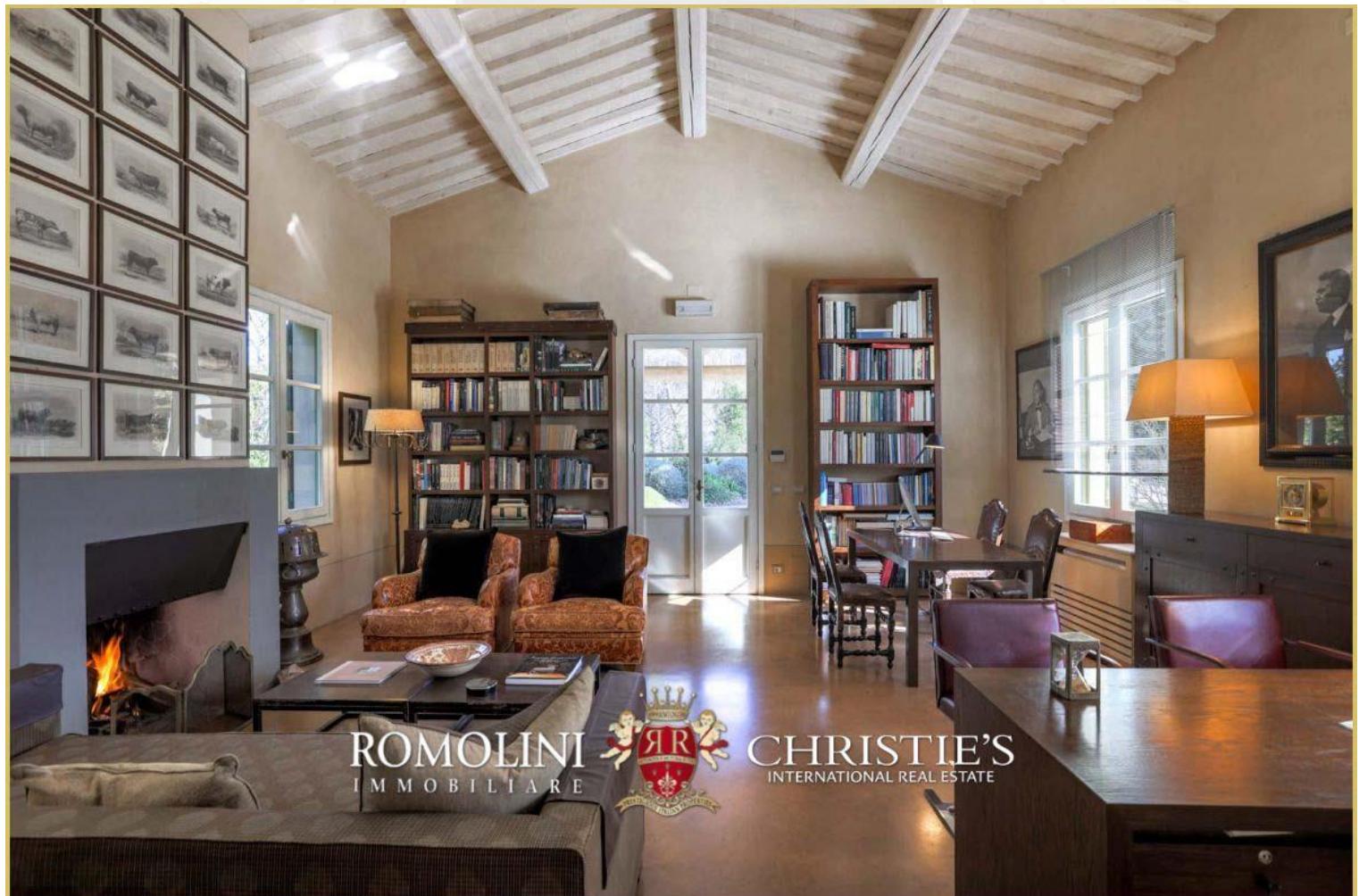
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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

info@romolini.com

