

Rif. 2482 – **TENUTA ANFITEATRO**

[www.romolini.com/it/2482](http://www.romolini.com/it/2482)

## **AZIENDA AGRICOLA VITVINICOLA 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 Leever, 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 Leever 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

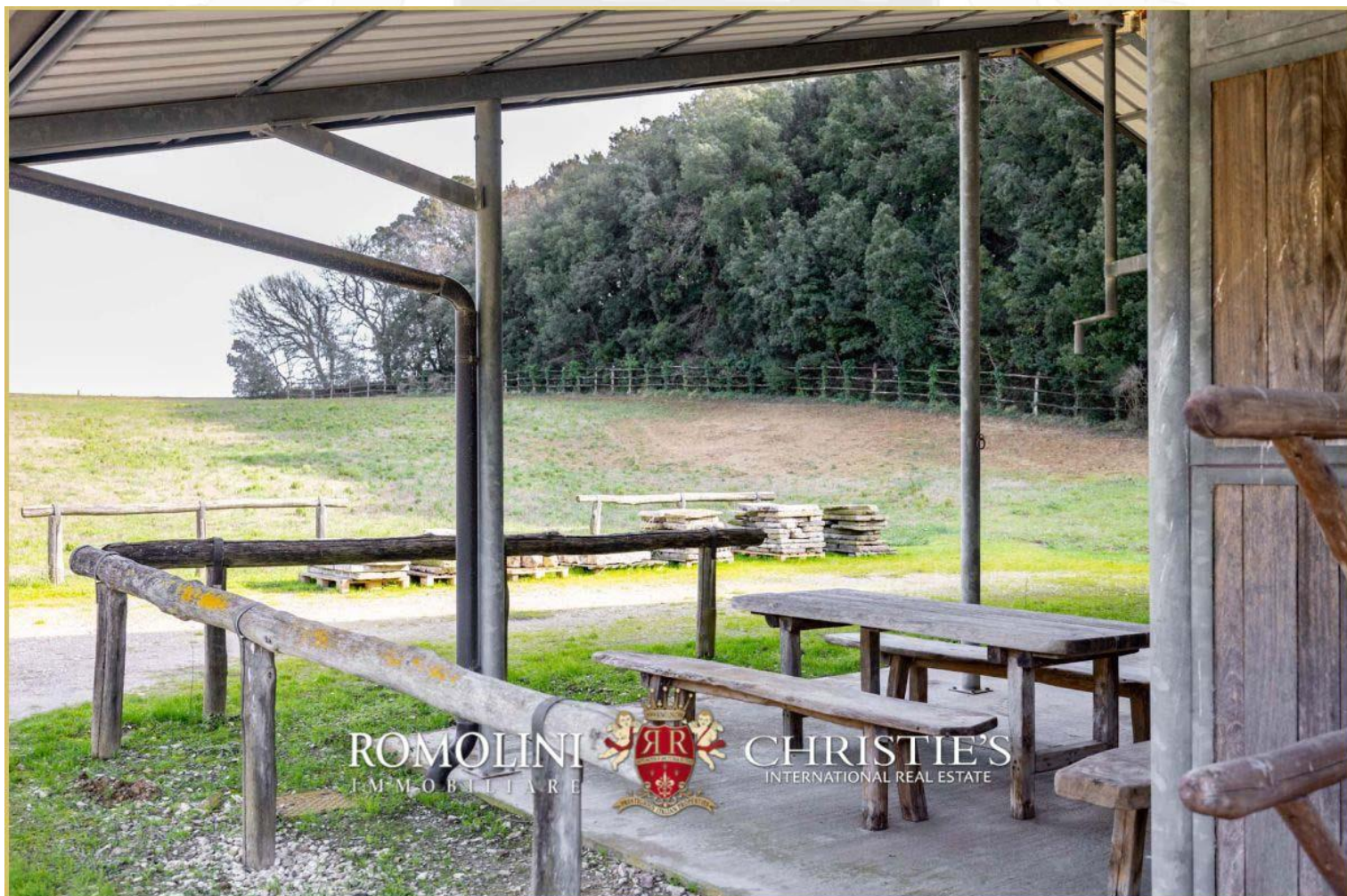
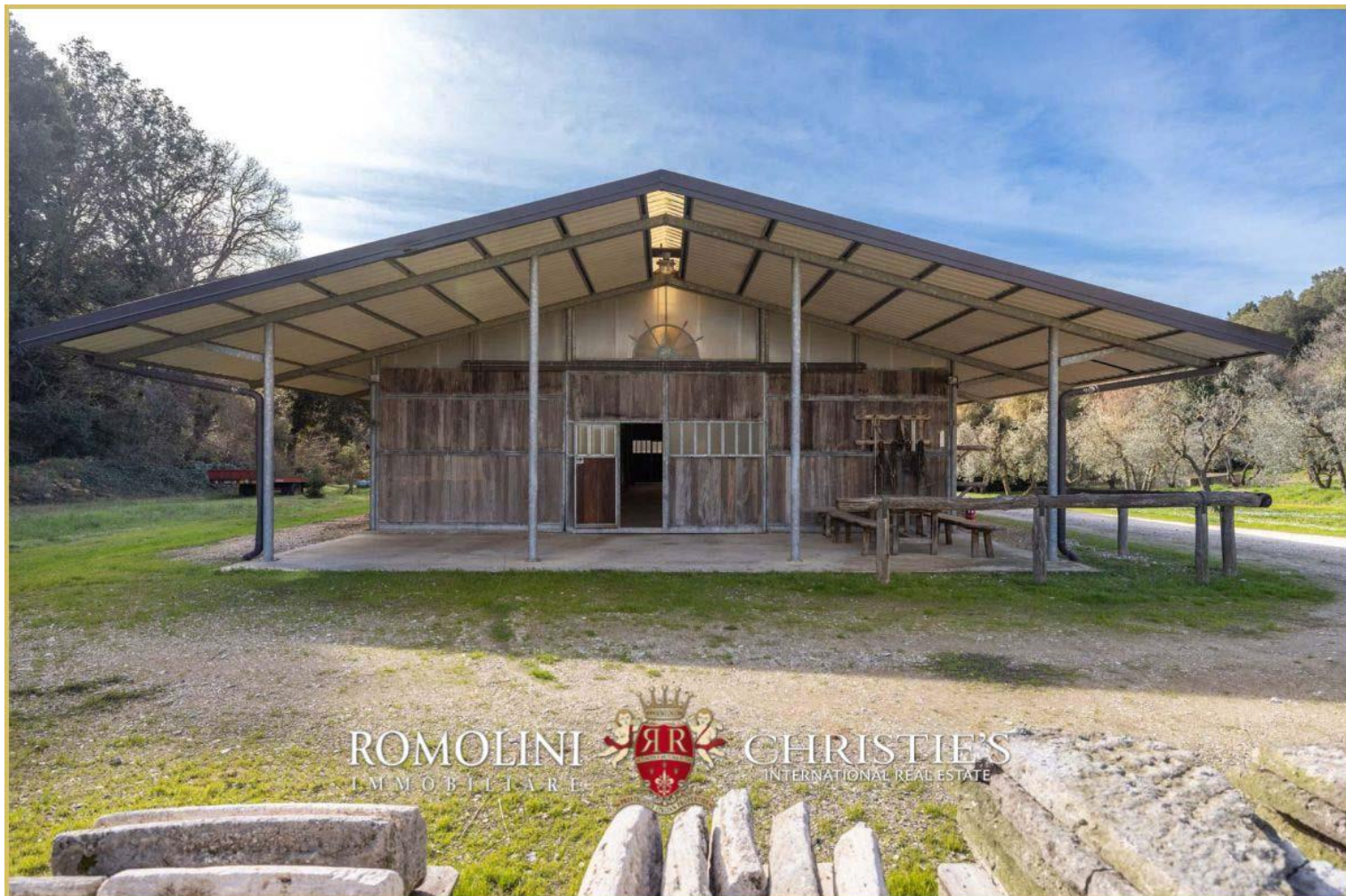


ROMOLINI  
IMMOBILIARE

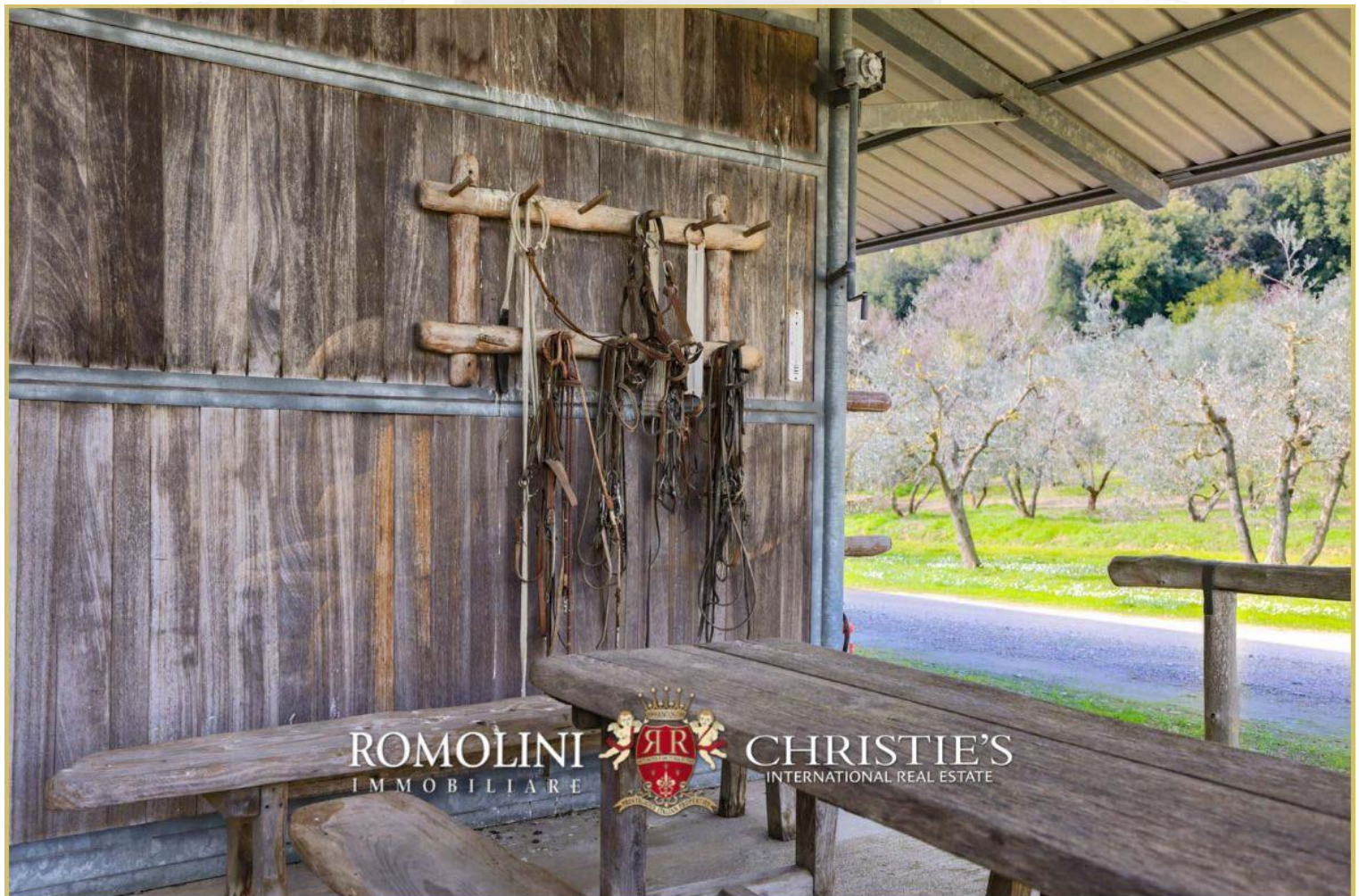


CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





























































































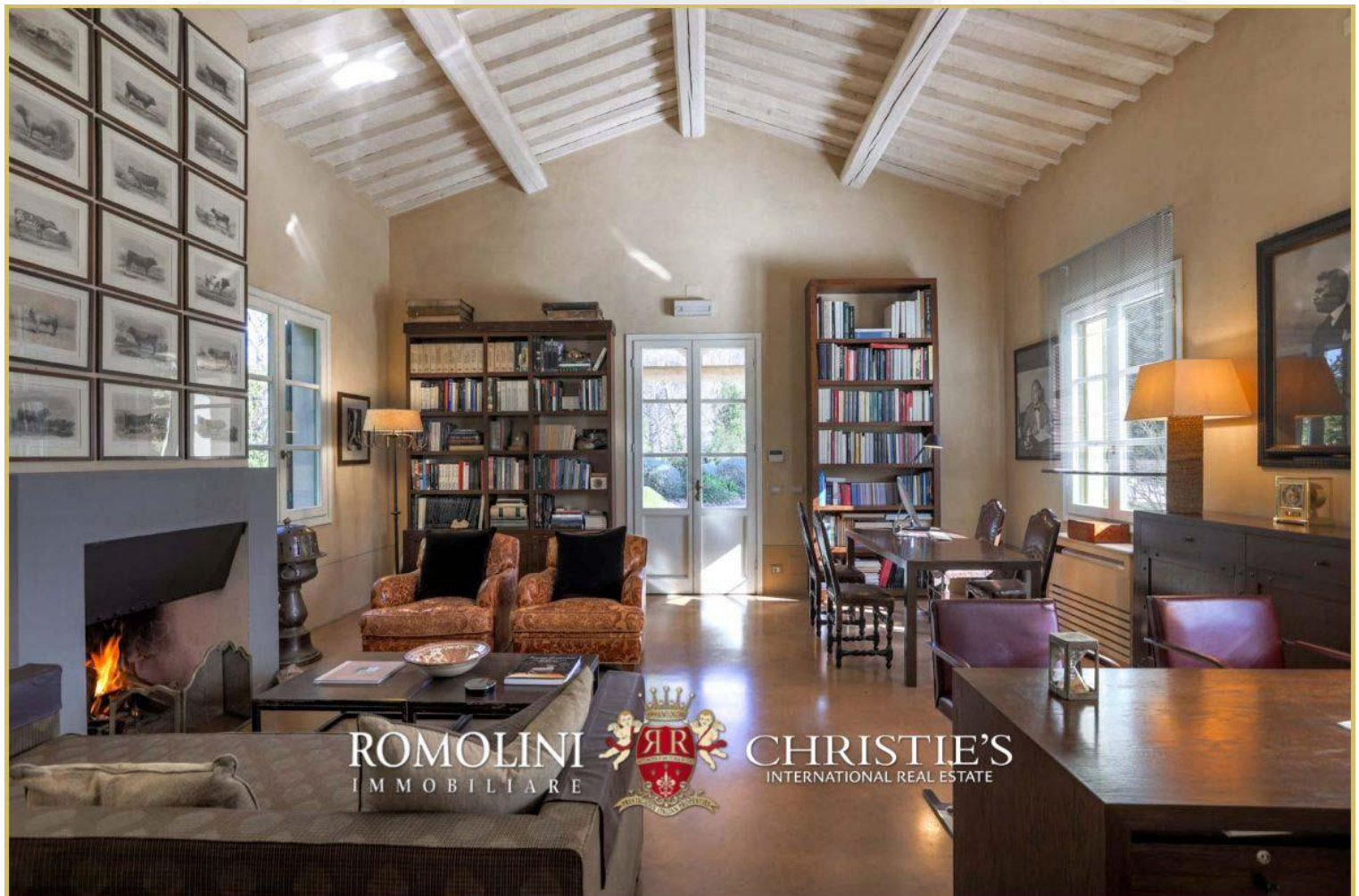
























ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

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)



