

Rif. 2507 – **TENUTA COLLI SENESI**

[www.romolini.com/it/2507](http://www.romolini.com/it/2507)

## **AZIENDA VITVINICOLA CON AGRITURISMO E MANEGGIO IN VENDITA NEL CHIANTI, TOSCANA**

**Siena – Siena – Toscana**



**Superficie**  
1.559 mq

**Camere**  
18

**Bagni**  
14

**Piscina**  
18 × 6 m

**Terreno totale**  
30,8 ha

**Vigneto**  
6,0 ha

**Bottiglie**  
50.000 max

**Oliveto**  
900 piante

**Olio**  
1.000 kg

Sulle colline di Siena, in posizione collinare a panoramica, azienda agricola vitivinicola biologica di 30,8 ettari in vendita. La proprietà include vari edifici (oltre 1.500 mq) risalenti in parte al XIII secolo e convertiti in Agriturismo per gli ospiti (18 camere). A livello di produzione l'azienda vanta un vigneto Chianti Colli Senesi DOCG (6,0 ha per totali 50.000 bottiglie) e oliveto (900 piante).

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2507 – TENUTA COLLI SENESI

**TIPOLOGIA:** azienda agricola vitivinicola biologica

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (150 m)

**SUPERFICI INTERNE:** 1.559 metri quadrati

**CAMERE:** 18

**BAGNI:** 14

**ANNESSI:** vari edifici agricoli e residenziali

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, travi in legno, camini originali, infissi in legno, cantina di vinificazione, parco, piscina, vigneto Chianti Colli Senesi DOCG, oliveto, stalle per i cavalli

**ESTERNI:** 30,8 ettari

**VIGNETO:** 6,0 ettari

**VINO PRODOTTO:** fino a 50.000 bottiglie / anno

**OLIVETO:** 900 piante

**OLIO PRODOTTO:** fino a 1.000 kg / anno

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 18 × 6 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 348,79XX kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 5'), Siena (7km; 15'), Castelnuovo Berardenga (26km; 30'), Gaiole in Chianti (23km; 35'), Castellina in Chianti (17km; 25'), Bucine (46km; 45'), Greve in Chianti (36km; 45'), Monteriggioni (15km; 20'), Montalcino (48km; 55'), Montepulciano (66km; 1h), Pienza (62km; 1h 10'), San Gimignano (36km; 40'), Arezzo (76km; 1h 10'), Firenze (74km; 1h 15'), Cortona (76km; 1h 5'), Volterra (50km; 50')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (72km, 1h), Grosseto C. Baccarini (85km; 1h 10'), Perugia San Francesco (119km; 1h 25'), Pisa G. Galilei (114km; 1h 30'), Bologna G. Marconi (165km; 1h 50'), Roma Ciampino (248km; 2h 35'), Roma Fiumicino (263km; 2h 40')



## TENUTA COLLI SENESI

Sulle colline di **Siena**, in posizione collinare a panoramica, **azienda agricola vitivinicola biologica** di **30,8 ettari** in vendita. La proprietà include vari edifici (oltre 1.500 mq) risalenti in parte al **XIII secolo** e convertiti in **Agriturismo** per gli ospiti (18 camere). A livello di produzione l'azienda vanta un **vigneto Chianti Colli Senesi DOCG** (6,0 ha per totali 50.000 bottiglie) e **oliveto** (900 piante).



Facilmente accessibile tramite una breve strada bianca in ottime condizioni e veramente a un tiro di sasso dalla città medievale di Siena, l'azienda si trova in una posizione che garantisce un collegamento rapido a gran parte delle città d'arte della **Toscana** (Siena, Firenze, Montepulciano, Pienza, San Gimignano...)

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (622 mq, 5 camere e 6 bagni) è stata interamente ristrutturata e con l'occasione convertita in agriturismo con ampie zone comuni al piano terra, cucina per le colazioni, lavanderia e tre camere per gli ospiti (tutte con bagno en-suite al primo piano). In un'ala del piano superiore è stato poi ricavato un appartamento, abitato attualmente dai proprietari, composto di soggiorno, cucina con zona pranzo, due camere e due bagni.

Nel seminterrato rimangono le cantine storiche, oggi usate come deposito.



La **dependance A** include la **cantina aziendale** (215 mq, composta da locali per la lavorazione delle uve, imbottigliamento, invecchiamento, spogliatoio e bagno per i dipendenti) e **tre appartamenti per gli ospiti** (260 mq, 8 camere e 4 bagni):

- **App. N°1:** ampio soggiorno doppio con zona pranzo, cucina, due camere e bagno;
- **App. N°2:** soggiorno, sala da pranzo, cucina abitabile, tre camere e due bagni;
- **App. N°3:** ingresso con guardaroba, soggiorno con cucina, tre camere e bagno.

La **dependance B** (270 mq, 5 camere e 3 bagni) è divisa in tre appartamenti:

© 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



- **App. N°4:** ampio soggiorno con cucina a vista e zona pranzo, due camere e bagno;
- **App. N°5:** soggiorno con camino, sala da pranzo con cucinotto, camera e bagno;
- **App. N°6:** soggiorno con zona pranzo, cucina, due camere e due bagni.



Completano la proprietà le **stalle per i cavalli** (53 mq, dove vengono allevati da circa vent'anni cavalli da salto a ostacoli), una **serra per gli ortaggi** (31 mq), il **magazzino per gli attrezzi** (33 mq) e una **rimessa** (75 mq) dove mettere al riparo i mezzi usati per la lavorazione dei campi.

## ESTERNI

All'interno di un **parco ben curato di 13.800 mq**, piante di agrumi e bougainvillee incorniciano la **piscina 18 x 6 m** affacciata sulle colline del Chianti, una **vasca idromassaggio Jacuzzi**, a disposizione degli ospiti così come il campo da bocce, il tavolo da ping-pong, i giochi per bambini e tutti gli spazi verdi che includono un laghetto con ninfee e altre piante acquatiche.

Ogni appartamento ha una propria area riservata, corredata da lettini prendisole, sedie e tavolini per momenti di completa tranquillità in mezzo ai profumi e ai panorami delle colline toscane.





Un piccolo orto familiare produce ortaggi che vengono serviti, su richiesta, anche agli ospiti.

Il resto dell'azienda è invece coperto da terreni agricoli destinati a vigneto (6,0 ha), oliveto (2,3 ha), bosco (8,1 ha) e ampie porzioni di seminativo (13,0 ha) molto adatte per l'impianto di nuove vigne e/o nuove colture. L'**oliveto** conta circa **900 piante** e permette di produrre fino a 1.000 kg di ottimo olio extravergine di oliva l'anno.



## DETTAGLI SULLA PRODUZIONE DI VINO

- **Superficie vitata:** 6,0 ettari (5,1 ha Chianti Colli Senesi DOCG + 0,9 ha Toscana IGT)
- **Varietà dei vigneti:** Sangiovese (80%), Canaiolo Nero (6%), Ciliegiole (6%), Malvasia Nera (6%), Colorino Nero (2%)
- **Giacitura ed esposizione:** 250 – 300 m slm (ovest, sud-ovest)
- **Sistema di coltura:** cordone speronato, Guyot (4.000 viti / ha)
- **Composizione del suolo:** medio impasto, tufaceo con poco scheletro
- **Potenziale produttivo:** 50.000 bottiglie / anno

L'azienda produce al momento tre vini, che vengono venduti sia sfusi che imbottigliati:

- **Chianti Colli Senesi DOCG:** Sangiovese, Canaiolo, Malvasia Nera, Ciliegiole
- **Chianti DOCG Riserva:** Sangiovese, Colorino
- **Toscana Rosso IGT:** Sangiovese

I vini vengono venduti sia sfusi che imbottigliati. Per le bottiglie si vai dai € 6,50 per il Chianti Colli Senesi DOCG ai € 10,00 del Toscana Rosso IGT. Parlando di sfuso il prezzo oscilla dai € 180,00 / hl del Chianti Colli Senesi DOCG per arrivare ai € 200,00 / hl per il vino IGT. Il Chianti Riserva è venduto unicamente nel formato imbottigliato (€ 14,00).













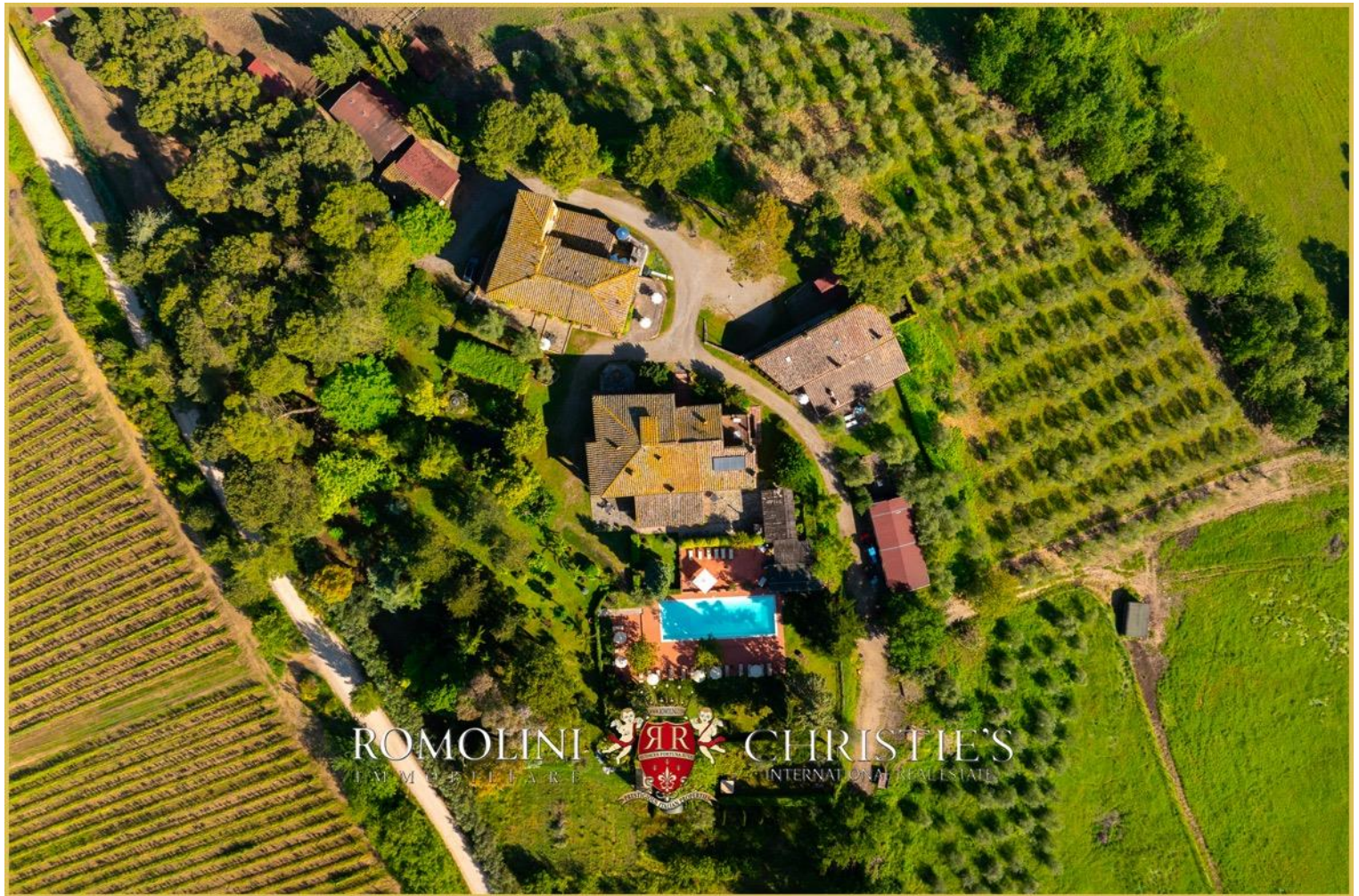




















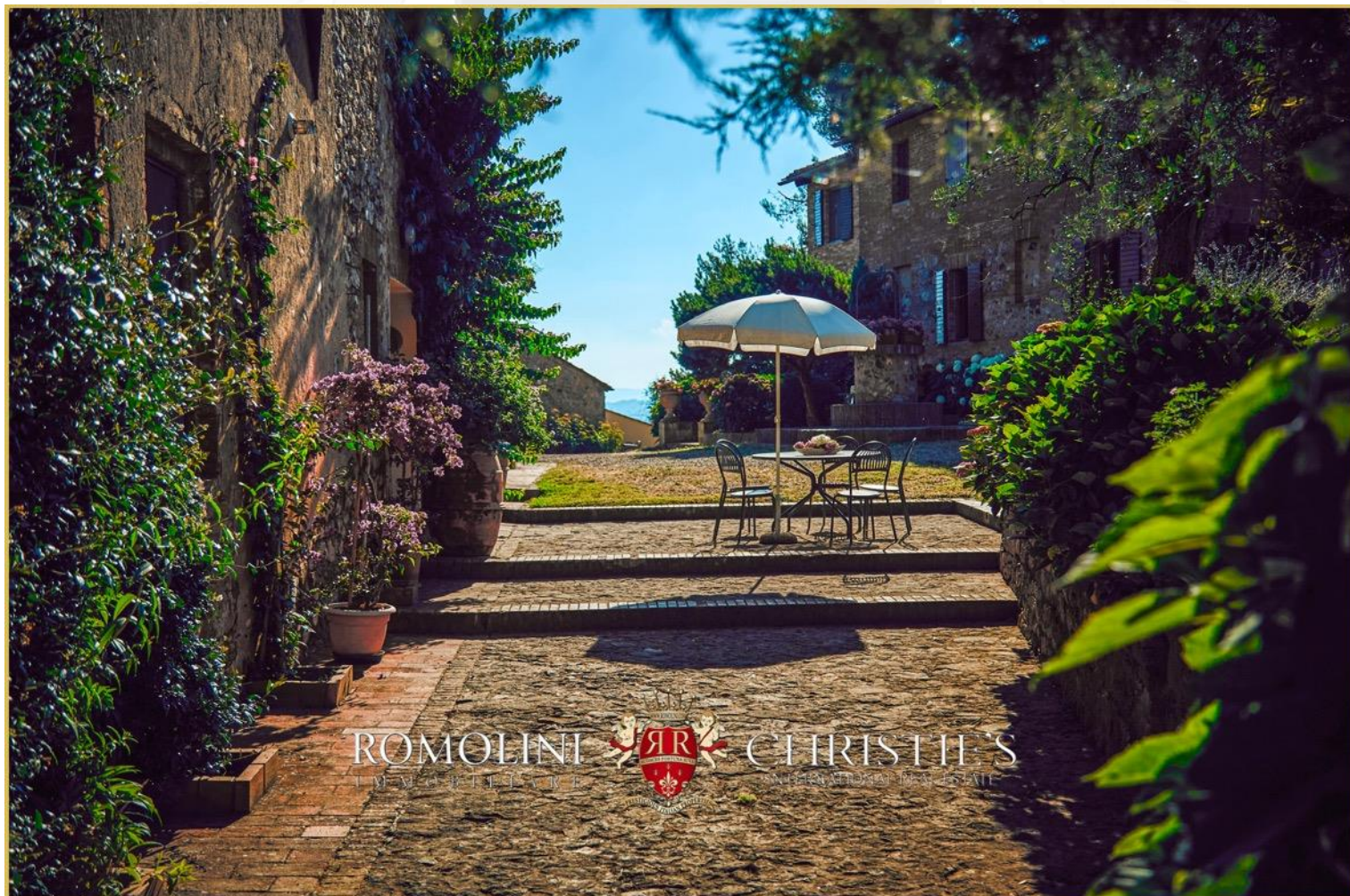




















































































































































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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)