

Rif. 2614 – **FIESOLE BOUTIQUE WINERY**

[www.romolini.com/it/2614](http://www.romolini.com/it/2614)

## PICCOLA AZIENDA VITIVINICOLA CON 3,6 ETTARI DI VIGNETO IN VENDITA A FIESOLE, TOSCANA

Fiesole – Firenze – Toscana

**VEDI SUL SITO**



<b>Superficie</b> 583 mq	<b>Camere</b> 6	<b>Bagni</b> 10	<b>Piscina</b> 20 x 4 m
<b>Terreno totale</b> 13,5 ha	<b>Vigneto</b> 3,6 ha	<b>Bottiglie</b> 45.000 max	<b>Oliveto</b> 2,2 ha

Sulle colline di Firenze, non distante da Fiesole e in una posizione molto panoramica, piccola azienda vitivinicola in vendita. La proprietà (quasi 600 mq) vanta una splendida villa e una cantina moderna per la produzione di vino. A livello produttivo, i 13,5 ettari di terreno includono un vigneto (3,6 ha) e un oliveto (2,2 ha) per una produzione annua che può raggiungere le 45.000 bottiglie di vino.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2614 – FIESOLE BOUTIQUE WINERY

**TIPOLOGIA:** azienda agricola vitivinicola

**CONDIZIONE:** finiture di pregio

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (1,2 km)

**SUPERFICI INTERNE:** 583 metri quadrati

**VANI:** 22

**CAMERE:** 6

**BAGNI:** 10

**ANNESSI:** cantina

**CARATTERISTICHE:** edificio rustico ristrutturato, pavimenti in cotto, travi in legno, camini originali, portico, grandi finestre, palestra privata, sala cinema, cantina di vinificazione, terrazza pavimentata, giardino terrazzato, piscina, vigneto, oliveto

**ESTERNI:** 13,5 ettari

**VIGNETO:** 3,6 ettari

**PRODUZIONE DI VINO:** fino a 45.000 bottiglie / anno

**OLIVETO:** 2,2 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 20 x 4 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:** (EP<sub>gl, nren</sub> = 137,53 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** a pavimento + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Fiesole (7km; 15'), Pontassieve (12km; 20'), Firenze (14km; 20'), San Casciano in Val di Pesa (27km; 40'), Castellina in Chianti (52km; 1h), Colle di Val d'Elsa (58km; 1h), San Gimignano (65km; 1h 15'), Arezzo (80km; 1h 15'), Siena (82km; 1h 20'), Pisa (102km; 1h 35'), Montepulciano (113km; 1h 40'), Pienza (120km; 1h 50')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (21km; 35'), Pisa G. Galilei (99km; 1h 25'), Bologna G. Marconi (121km; 1h 35'), Perugia San Francesco (164km; 2h 15'), Roma Ciampino (301km; 3h 25'), Roma Fiumicino (305km; 3h 20')

## FIESOLE BOUTIQUE WINERY

Sulle colline di **Firenze**, non distante da **Fiesole** e in una posizione molto panoramica, **piccola azienda vitivinicola** in vendita. La proprietà (quasi 600 mq) vanta una splendida **villa** e una **cantina moderna** per la produzione di vino. A livello produttivo, i 13,5 ettari di terreno includono un **vigneto** (3,6 ha) e un **oliveto** (2,2 ha) per una produzione annua che può raggiungere le 45.000 bottiglie di vino.



La proprietà, pur molto privata, è raggiungibile tramite un breve tratto di strada bianca (circa 1,2 km) e tutti i servizi di base sono disponibili nel paese di Fiesole (7km; 15') mentre il centro storico di Firenze è raggiungibile in circa 20' di auto. L'aeroporto di Firenze è a circa mezz'ora di auto.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (387 mq, 6 camere e 9 bagni) è abitata momentaneamente dai proprietari e vi si accede tramite una grande terrazza che si affaccia sulla valle, con una vista mozzafiato.

- **Piano interrato:** rimessa per mezzi agricoli, linea di imbottigliamento, cantina per vini da collezione, spogliatoio per i dipendenti con bagno e cisterna per l'acqua;
- **Seminterrato:** palestra;
- **Piano terra:** ingresso, soggiorno verandato, grande cucina abitabile con pergolato, sala da pranzo doppia, bagno di servizio, sala cinema e appartamento per i custodi (soggiorno con angolo cottura, camera e bagno);
- **Piano primo:** quattro camere con bagno en-suite e camera padronale con cabina armadio e due bagni en-suite.

La villa è corredata da un **giardino ben curato di 6.850 mq** disposto su una terrazza panoramica e abbellito da piante ad alto fusto, siepi e aiuole. A breve distanza dalla casa si trovano la **piscina 20 x 4 m** (ideale per nuotare grazie alla sua lunghezza) e una **vasca idromassaggio** con piattaforma in travertino bianco. La siepe assicura privacy senza però chiudere la vista che dal giardino si apre sulle colline circostanti. All'estremità opposta del giardino, sempre in posizione panoramica appena sopra l'oliveto, si arriva al **campo da tennis** in erba sintetica, chiuso da recinzione.

La **cantina** (196 mq, 1 bagno) costruita nel 2016, si sviluppa sulla collina proprio sotto l'oliveto di proprietà. Realizzata interamente sottoterra, la struttura risulta particolarmente efficiente dal punto di vista energetico in quanto è più semplice mantenere temperatura e umidità ideali tutto l'anno. Progettata utilizzando materiali ecosostenibili, la cantina consente un flusso di lavoro ben integrato dalla vendemmia fino all'imbottigliamento del vino.

L'area degustazione per i clienti è separata dai locali lavorazione da vetrate scorrevoli che permettono di assistere alla produzione del vino senza entrare nella cantina vera e propria.

## ESTERNI E PRODUZIONE DI VINO

L'azienda copre una superficie totale di **13,5 ettari**, disposti sulle colline a nord di Firenze.

Il **vigneto** (3,6 ha) è costituito quasi interamente da piante di Sangiovese e si stende lungo il crinale che domina la valle a un'altitudine che varia dai 250 ai 350 m. Il primo impianto risale al 2000 ed è composto quasi esclusivamente di Sangiovese, mentre l'estensione del 2017 è composta da Sangiovese, Canaiolo e Colorino. È in programma l'impianto di un altro vigneto (circa 1,3 ha) che andrebbe a rimpiazzare parte dell'uliveto di proprietà. La produzione attuale si aggira sulle 20.000 bottiglie/anno ma si potrebbero raggiungere le 45.000 con il nuovo impianto.

L'azienda produce i seguenti vini, che dal 2006 godono di certificazione biologica:

- **Toscana Rosso IGT**: Sangiovese, Colorino
- **Toscana Rosso IGT**: Sangiovese
- **Toscana Rosso IGT**: Sangiovese, Canaiolo, Colorino
- **Toscana Rosso IGT**: Colorino e Sangiovese
- **Toscana Rosé IGT Frizzante**: Sangiovese, Canaiolo
- **Toscana Rosé IGT**: Sangiovese, Canaiolo
- **Vinsanto del Chianti DOC**: Sangiovese, Malvasia

Il resto dell'azienda comprende un **oliveto** (2,2 ha metà dei quali da espiantare per l'impianto di nuove vigne), piccole porzioni di **seminativo** (0,1 ha) e **boschi** (6,8 ha).





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  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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  
LA MOCCHIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
LA MOCCHIARE



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  
L'ARTE DELLA VITA



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

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