

Rif. 2707 – **TENUTA AJONE**

[www.romolini.com/it/2707](http://www.romolini.com/it/2707)

## **TENUTA DI 65 HA CON VIGNETO, AGRITURISMO E RISERVA DI CACCIA IN VENDITA NEL CHIANTI**

**Firenze – Firenze – Toscana**



<b>Superficie</b> 1.448 mq	<b>Camere</b> 24	<b>Bagni</b> 23	<b>Piscina</b> 20 × 10 m
<b>Terreno totale</b> 65,0 ha	<b>Vigneto</b> 3,0 ha	<b>Bottiglie</b> 3.500 max	<b>Oliveto</b> 800 piante
			<b>Olio</b> 960 kg

Sulle colline del Chianti, non lontano dal famoso golf resort di Castelfalfi, tenuta di 65 ha con agriturismo e vigneto in vendita. La parte ricettiva dell'attività può contare su 17 appartamenti indipendenti e un ristorante che offre piatti tipici toscani. La parte agricola invece include un vigneto IGT (3,0 ha), un oliveto (3,1 ha) e ampie estensioni di seminativo coltivate a grano e altri prodotti tipici della zona.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2707 – TENUTA AJONE

**TIPOLOGIA:** azienda agricola

**CONDIZIONE:** ristrutturato

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 1.448 metri quadrati

**VANI:** 44

**CAMERE:** 24

**BAGNI:** 23

**ANNESSI:** vari edifici

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, travi in legno, camini, ristorante, cantina di vinificazione, piscina, campo da tennis, vigneto IGT, oliveto, laghi per irrigazione, riserva di caccia

**ESTERNI:** 65,0 ettari

**VIGNETO:** 3,0 ettari

**OLIVETO:** 3,1 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 20 × 10 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

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

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 425,19 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (9km; 10'), Castelfalfi (10km; 15'), Peccioli (16km; 20'), Pontedera (26km; 25'), San Gimignano (29km; 40'), Volterra (34km; 40'), Pisa (48km; 45'), Lucca (52km; 1h 10'), Monteriggioni (58km; 1h), Castellina in Chianti (65km; 1h 10'), Siena (74km; 1h 10'), Viareggio (75km; 1h 5'), Greve in Chianti (76km; 1h 25'), Firenze (79km; 1h), Piombino (95km; 1h 30'), Montalcino (112km; 1h 55'), Pienza (125km; 2h 5')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (45km; 40'), Firenze A. Vespucci (76km; 1h), Grosseto C. Baccarini (143km; 2h), Bologna G. Marconi (164km; 1h 55'), Perugia San Francesco (188km; 2h 30'), Roma Ciampino (316km; 3h 40'), Roma Fiumicino (330km; 3h 45')



## TENUTA AJONE

Sulle **colline del Chianti**, non lontano dal famoso golf resort di **Castelfalfi**, **tenuta** di 65 ha con **agriturismo** e **vigneto** in vendita. La parte ricettiva dell'attività può contare su **17 appartamenti** indipendenti e un **ristorante** che offre piatti tipici toscani. La parte agricola invece include un **vigneto IGT** (3,0 ha), un **oliveto** (3,1 ha) e ampie estensioni di seminativo coltivate a grano e altri prodotti tipici della zona.



I servizi sono disponibili nel vicino paese (9km; 10') e la proprietà è raggiungibile facilmente tramite strada asfaltata. La posizione centrale nel cuore della **Toscana**, a meno di un'ora da Firenze, permette anche di visitare facilmente le città d'arte più rinomate della regione (San Gimignano, Volterra, Pisa, Lucca, Pienza...).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI, STATO E FINITURE

L'**edificio Michelangelo** (505 mq, 11 camere e 10 bagni) ospita sette appartamenti per gli ospiti, tutti con accesso indipendente.

- **App. Pietà** (72 mq): soggiorno con cucina, camera e bagno;
- **App. David** (79 mq): soggiorno con cucina, camera e bagno;
- **App. Doni** (62 mq): soggiorno con cucina, due camere e due bagni;
- **App. Giudizio** (80 mq): soggiorno con cucina, due camere e due bagni;
- **App. Mosè** (69 mq): soggiorno con cucina, due camere e bagno;
- **App. Giulio** (84 mq): soggiorno con cucina, due camere e due bagni;
- **App. Lia** (59 mq): soggiorno con cucina, camera e bagno;

L'**edificio Raffaello** (361 mq, 3 bagni) ospita invece la cantina di vinificazione con zona degustazione al piano seminterrato mentre al piano superiore si trova il **ristorante** con cucina

professionale e un ufficio amministrativo per l'attività.

La **casa Donatello** (42 mq, 1 camera e 1 bagno) è un piccolo edificio indipendente, posto proprio accanto al ristorante, e composto di grande soggiorno con cucina, camera e bagno.

L'**edificio Perugino** (102 mq, 4 camere e 2 bagni) è una dependance a un solo piano divisa in due appartamenti:

- **App. San Sebastiano** (51 mq): soggiorno con cucina, due camere e bagno;
- **App. Dafne** (51 mq): soggiorno con cucina, due camere e bagno.

L'**edificio Leonardo** (122 mq, 2 camere e 2 bagni) è anch'esso una dependance, strutturata su due piani e divisa in due appartamenti (entrambi su due livelli):

- **App. Monna Lisa** (61 mq): soggiorno con cucina a vista, camera e bagno;
- **App. Ludovico** (61 mq): soggiorno con cucina a vista, camera e bagno.

L'**edificio Bernini** (205 mq, 3 camere e 3 bagni) ospita invece tre appartamenti per gli ospiti:

- **App. Amaltea** (73 mq): soggiorno con cucina e zona pranzo, camera e bagno;
- **App. Proserpina** (67 mq): sala da pranzo con cucina, soggiorno, camera e bagno;
- **App. Longino** (65 mq): soggiorno, sala da pranzo con cucina, camera e bagno.

A fianco dell'edificio E si trova la **Casa Cimabue** (60 mq, 1 camera e 1 bagno) composta di soggiorno con cucinotto, camera e bagno.

La **Casa Borromini** (51 mq, 2 camere e 1 bagno) è un edificio su un solo piano, posto a breve distanza dal corpo principale, e composto di grande soggiorno con cucina, due camere e bagno.

Gli edifici sono corredati da **15.000 mq di parco**, piantumato prevalentemente a giardino con piante ad alto fusto e fiori. A breve distanza dal corpo principale, in posizione riservata con ottima esposizione a sud-est, si trovano la **piscina 20 x 10 m** e il **campo da tennis** a uso degli ospiti.

## ESTERNI E PRODUZIONE AGRICOLA

L'azienda copre una superficie totale di circa **65,0 ettari**. A livello di produzioni agricola la tenuta può contare su un **vigneto IGT** (3,0 ha) e un **oliveto** (3,1 ha) con **800 piante** in produzione. La lavorazione dei prodotti avviene direttamente in azienda e a livello di produzione di parla di circa 3.500 bottiglie di vino e 960 kg di olio l'anno.

Le grandi estensioni di **seminativo** (38,8 ha) permettono invece la coltivazione di grano e cereali, erba medica, lavanda officinale, fagioli, carciofi e fiori da miele. Il frutteto ospita invece 85 piante di fico, cachi, pere, meli, albicocche, prugne, ciliegie e diverse varietà di pesca. Due piccoli **laghi privati** permettono di irrigare i campi quando necessario e sono popolati da pesci, anatre, oche, tartarughe e rane.

I **boschi della tenuta** (20,0 ha) sono invece ricchi di frutti di bosco, tartufo (bianco e nero) e funghi selvatici, oltre a produrre legna da ardere.

L'azienda è registrata per circa 35,0 ha come **riserva di caccia** in cui è possibile cacciare cinghiali, cervi, caprioli, lepri e fagiani.

































ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

























ROMOLINI<sup>®</sup> CHRISTIE'S<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup> CHRISTIE'S<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE

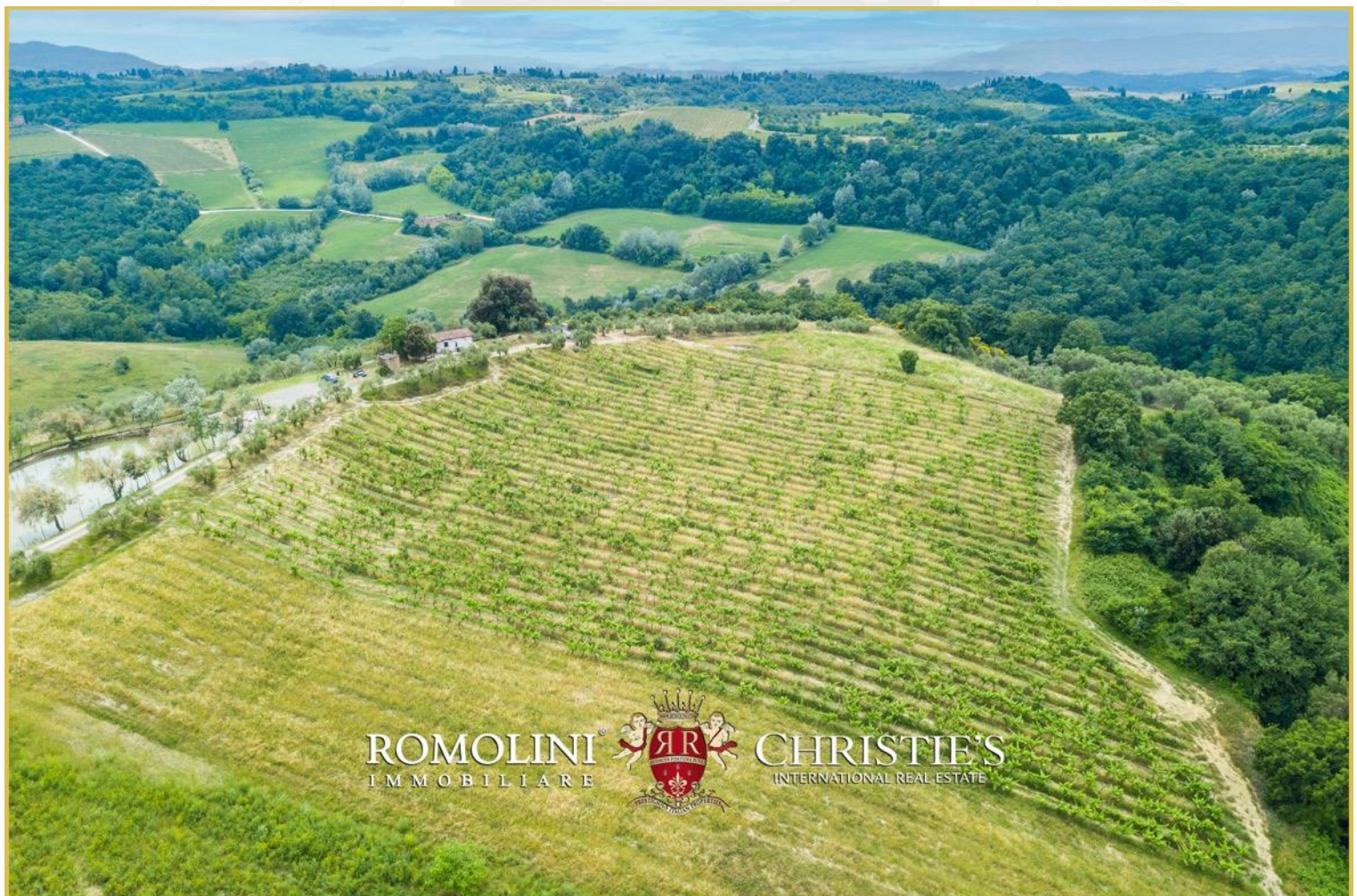




















ROMOLINI  
IMMOBILIARE



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

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

(+39) 0575 788 948

[www.vineyardswineries.com](http://www.vineyardswineries.com)

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