

Rif. 2708 – **TENUTA DEL MARGRAVIO**

www.romolini.com/it/2708

TENUTA CON VILLA STORICA E VIGNETO IN VENDITA NEL CHIANTI, TOSCANA

San Casciano in Val di Pesa – Firenze – Toscana



Superficie
807 mq

Camere
7

Bagni
7

Piscina
12 x 6 m

Terreno totale
21,2 ha

Vigneto
9,7 ha

Bottiglie
36.000 max

Oliveto
1,3 ha

Sulle colline del Chianti, tra San Casciano e Tavernelle in Val di Pesa, azienda agricola di 21,2 ettari con villa storica e vigneto in vendita. La villa è divisa in cinque appartamenti per gli ospiti (7 camere) mentre gli annessi includono la cantina e vari depositi. Il vigneto (9,7 ha) è registrato in buona parte a Chianti DOCG e permette di produrre circa 36.000 bottiglie di vino l'anno.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2708 – TENUTA DEL MARGRAVIO

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (350 m)

SUPERFICI INTERNE: 807 metri quadrati

VANI: 22

CAMERE: 7

BAGNI: 7

ANNESSI: cantina, magazzini

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, camini originali, cantina di vinificazione, vigneto Chianti DOCG, oliveto, piscina

ESTERNI: 21,2 ettari

VIGNETO: 9,7 ettari

PRODUZIONE DI VINO: 36.000 bottiglie / anno

OLIVETO: 1,3 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 12 x 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (800m; 2'), Tavarnelle Val di Pesa (3km; 5'), San Casciano in Val di Pesa (8km; 15'), Castellina in Chianti (23km; 30'), San Gimignano (28km; 30'), Firenze (30km; 35'), Monteriggioni (32km; 35'), Bagno a Ripoli (34km; 40'), Casole d'Elsa (39km; 45'), Gaiole in Chianti (42km; 55'), Siena (48km; 50'), Volterra (50km; 1h), Pisa (82km; 1h 10'), Montalcino (85km; 1h 25'), Pienza (98km; 1h 40'), Lucca (101km; 1h 20'), Grosseto (117km; 1h 35'), Cortona (118km; 1h 35')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (40km; 35'), Pisa G. Galilei (79km, 1h), Grosseto C. Baccarini (117km; 1h 35'), Bologna G. Marconi (122km; 1h 25'), Perugia San Francesco (162km; 1h 25'), Genova C. Colombo (251km; 2h 55'), Roma Ciampino (302km; 3h 5'), Roma Fiumicino (316km; 3h 10')

TENUTA DEL MARGRAVIO

Sulle colline del **Chianti**, tra **San Casciano** e **Tavernelle in Val di Pesa**, **azienda agricola** di 21,2 ettari con **villa storica** e **vigneto** in vendita. La villa è divisa in **cinque appartamenti** per gli ospiti (7 camere) mentre gli annessi includono la cantina e vari depositi. Il **vigneto** (9,7 ha) è registrato in buona parte a **Chianti DOCG** e permette di produrre circa 36.000 bottiglie di vino l'anno.

L'azienda si raggiunge tramite una breve strada bianca (circa 350 m) ed è a poco più di 800 m da un comodo supermercato per le esigenze quotidiane. La vicina strada permette anche di raggiungere rapidamente i centri di Tavernelle (5') e San Casciano (10'), così come altri centri della **Toscana** che sono a meno di un'ora di auto (San Gimignano, Firenze, Monteriggioni, Siena, Volterra, Cortona, Lucca...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (447 mq, 7 camere e 7 bagni) è un elegante edificio su tre piani con torretta, ristrutturato di recente e suddiviso in cinque appartamenti indipendenti per gli ospiti. Al piano terra e seminterrato (collegati da una scala interna) si trovano la sala colazioni con bagno di servizio e cucinotto, la cantina/dispensa e un piccolo negozio per la vendita dei prodotti aziendali.

- **App. A:** ingresso, soggiorno con loggiato, sala da pranzo con cucina, camera e bagno;
- **App. B:** ingresso, cucina con zona pranzo e dispensa, due camere e bagno;
- **App. C:** cucina con zona pranzo e due camere con bagno en-suite;
- **App. D:** sala da pranzo con cucina a vista, camera e bagno;
- **App. E:** sala da pranzo con cucina, camera con terrazza, torretta e bagno;

La casa è circondata da un **giardino ben curato di 5.800 mq** punteggiato di piante ad alto fusto e ornamentali con fiori che conferiscono colore alla proprietà nei mesi estivi. A breve distanza dall'edificio trova posto una **piscina 12 x 6 m** con solarium in cotto ed erba.

Nei pressi della villa si trovano poi la **cantina di vinificazione** (102 mq) e la **barricaia** (106 mq). I due edifici ospitano i locali per la vinificazione, l'appassimento dell'uva, l'invecchiamento dei vini e lo stoccaggio del prodotto finito oltre a un magazzino per il confezionamento.

Completano la proprietà un **magazzino agricolo** (51 mq) e una **rimessa** (101 mq) usata per mettere al riparo veicoli e attrezzature da lavoro.

ESTERNI E PRODUZIONE DI VINO

L'azienda si stende nella sua interezza per circa **21,2 ettari** sulle dolci colline del Chianti. Focus dell'azienda è sicuramente la produzione di vino:

- **Superficie vitata:** 9,7 ettari
- **Albi:** Chianti DOCG (7,4 ha) + Toscana IGT (2,3 ha)
- **Varietà:** Sangiovese, Canaiolo, Teroldego, Colorino, Foglia Tonda, Sagrantino, Merlot, Malvasia, Traminer, Verdea
- **Giacitura ed esposizione:** 280 – 320 m slm (sud, sudovest, nord, nord-ovest)
- **Allevamento:** cordone speronato, Guyot
- **Produzione annua:** 270 hl (36.000 bottiglie)

A seguire l'azienda dispone poi di un **oliveto** (1,3 ha), un piccolo **frutteto** (0,1 ha) e ampie estensioni di seminativo (8,1 ha) che potrebbero essere utilizzate per ampliare ulteriormente il vigneto o avviare nuove colture. La rimanente superficie è coperta invece da boschi (1,2 ha).

VINI PRODOTTI

- **Chianti DOCG:** Sangiovese (6.000 bottiglie)
- **Toscana IGT:** Sangiovese, Canaiolo, Colorino (12.000 bottiglie)
- **Toscana IGT:** Merlot (5.000 bottiglie)
- **Toscana IGT:** Sangiovese, Canaiolo, Colorino, Sagrantino, Foglia Tonda (7.000 bottiglie)
- **Toscana IGT:** Foglia Tonda, Sangiovese, Teroldego (6.000 bottiglie)

MAPPA DELLA PROPRIETÀ

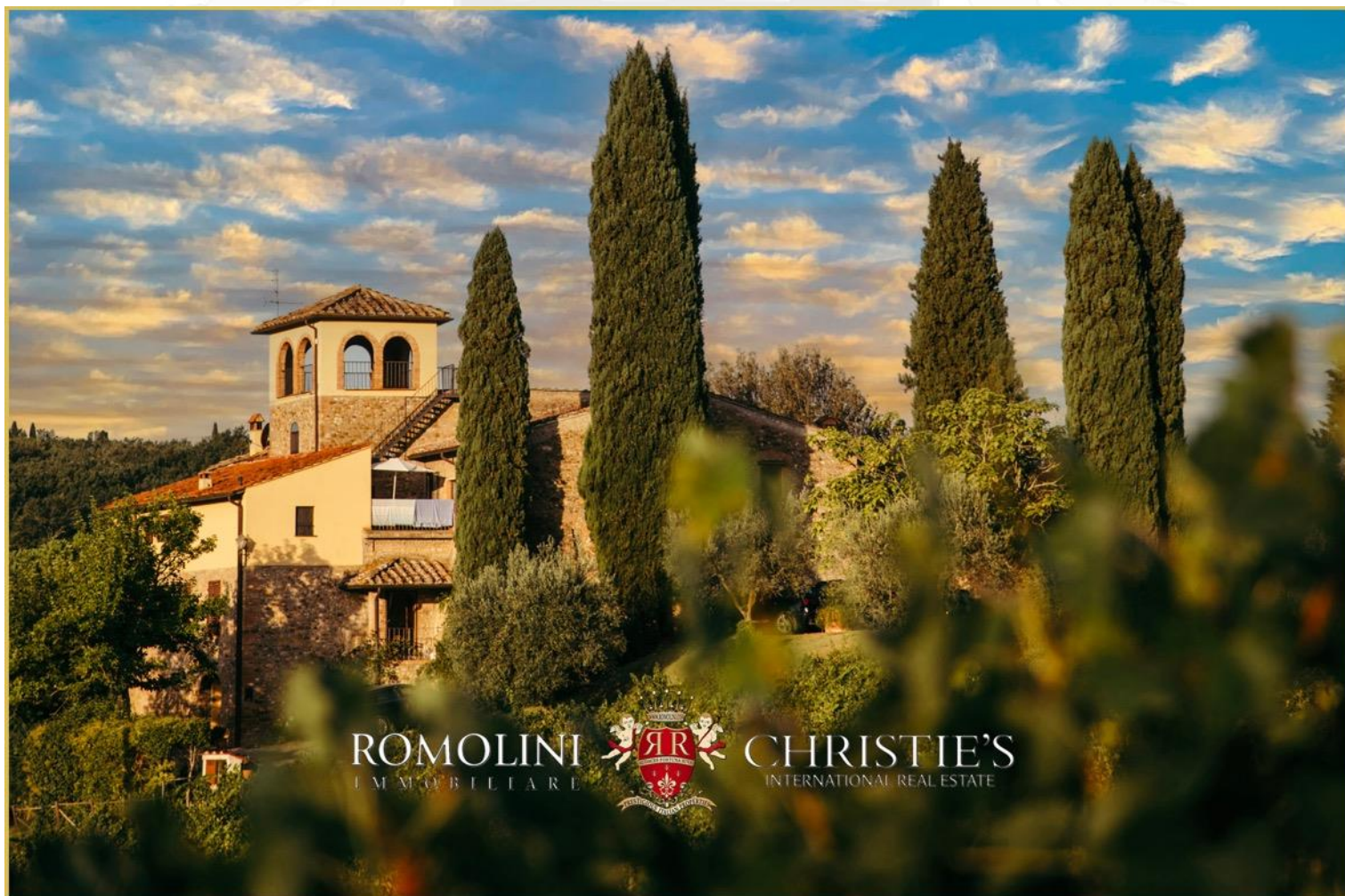








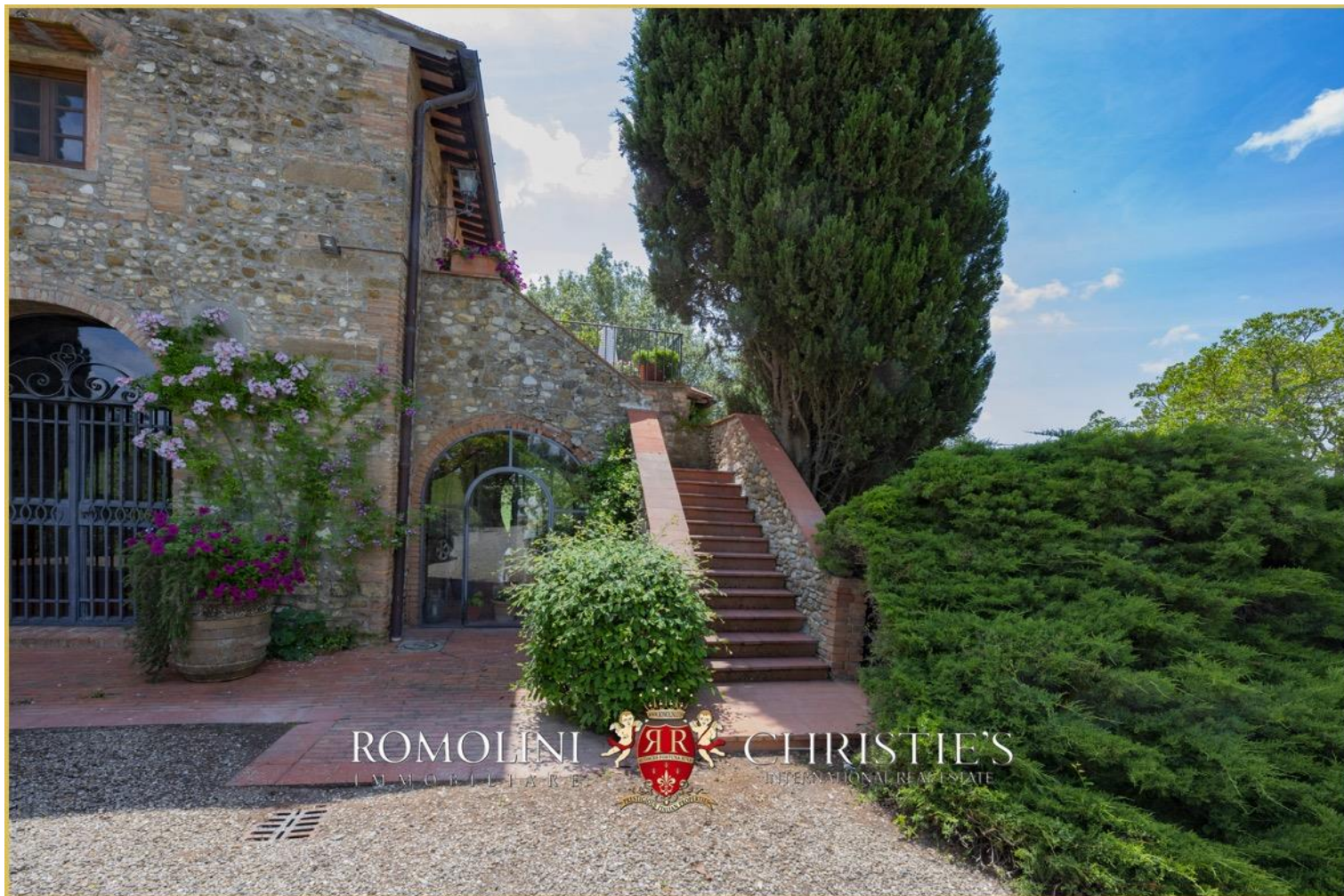
















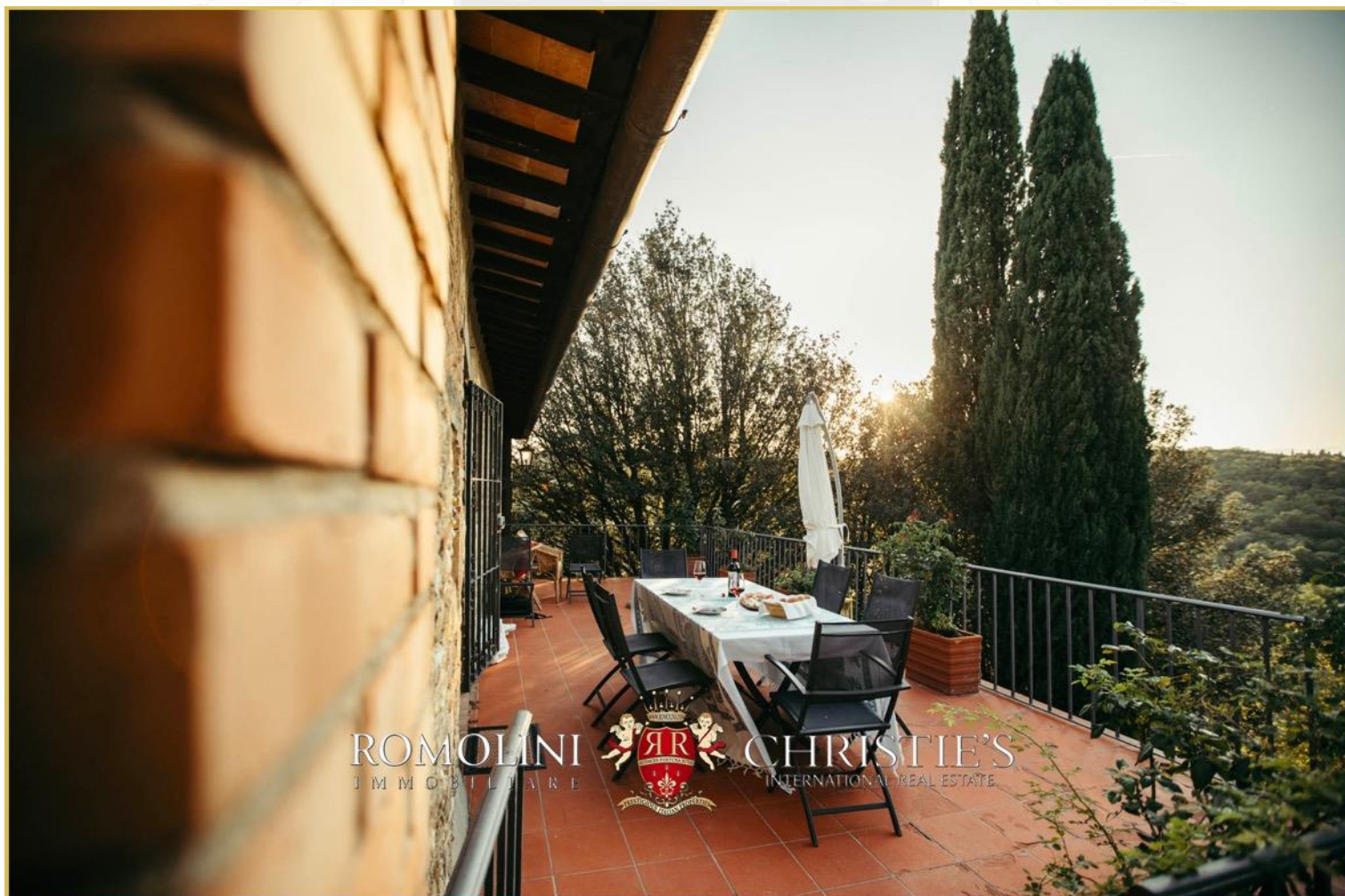






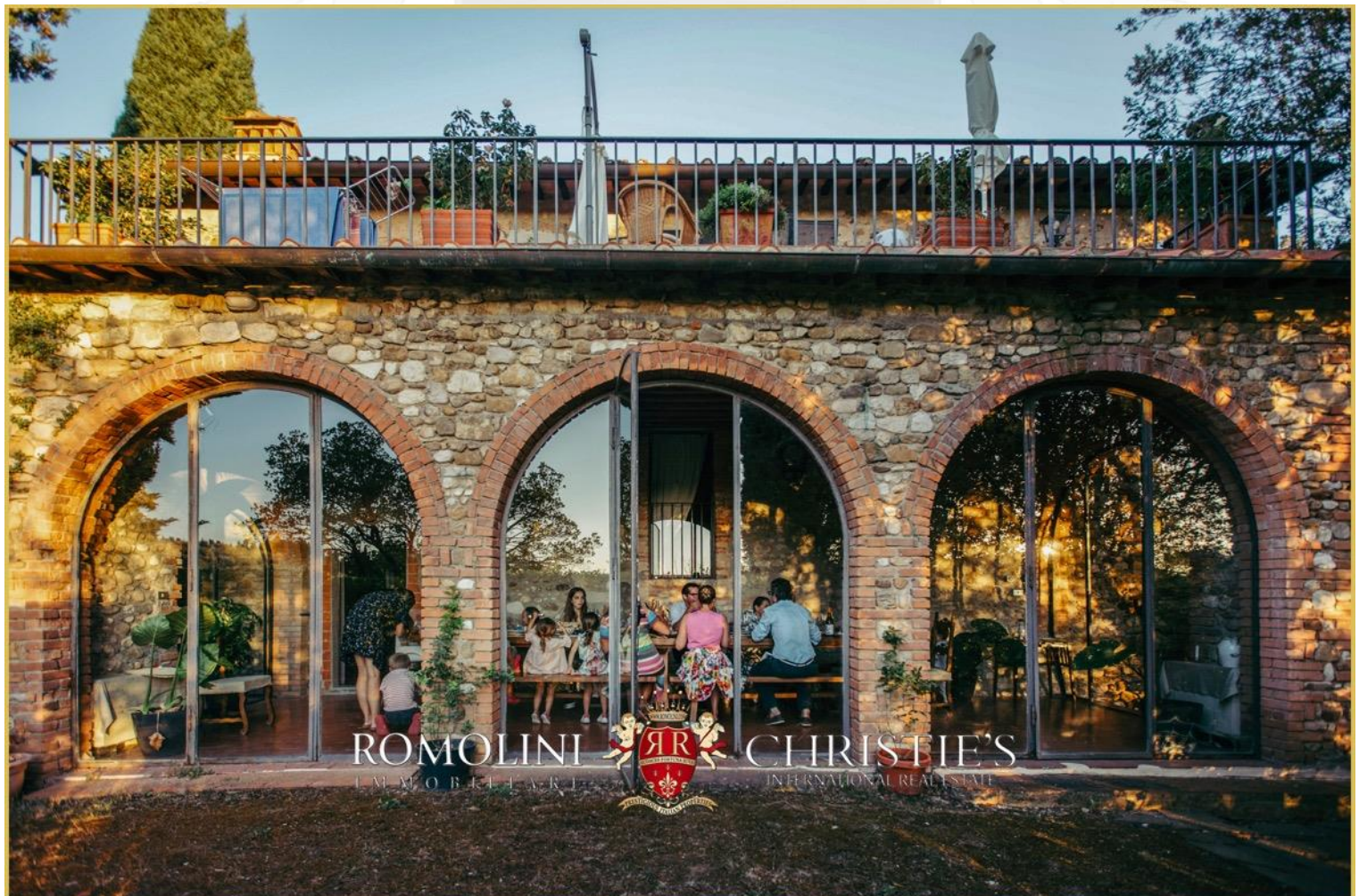


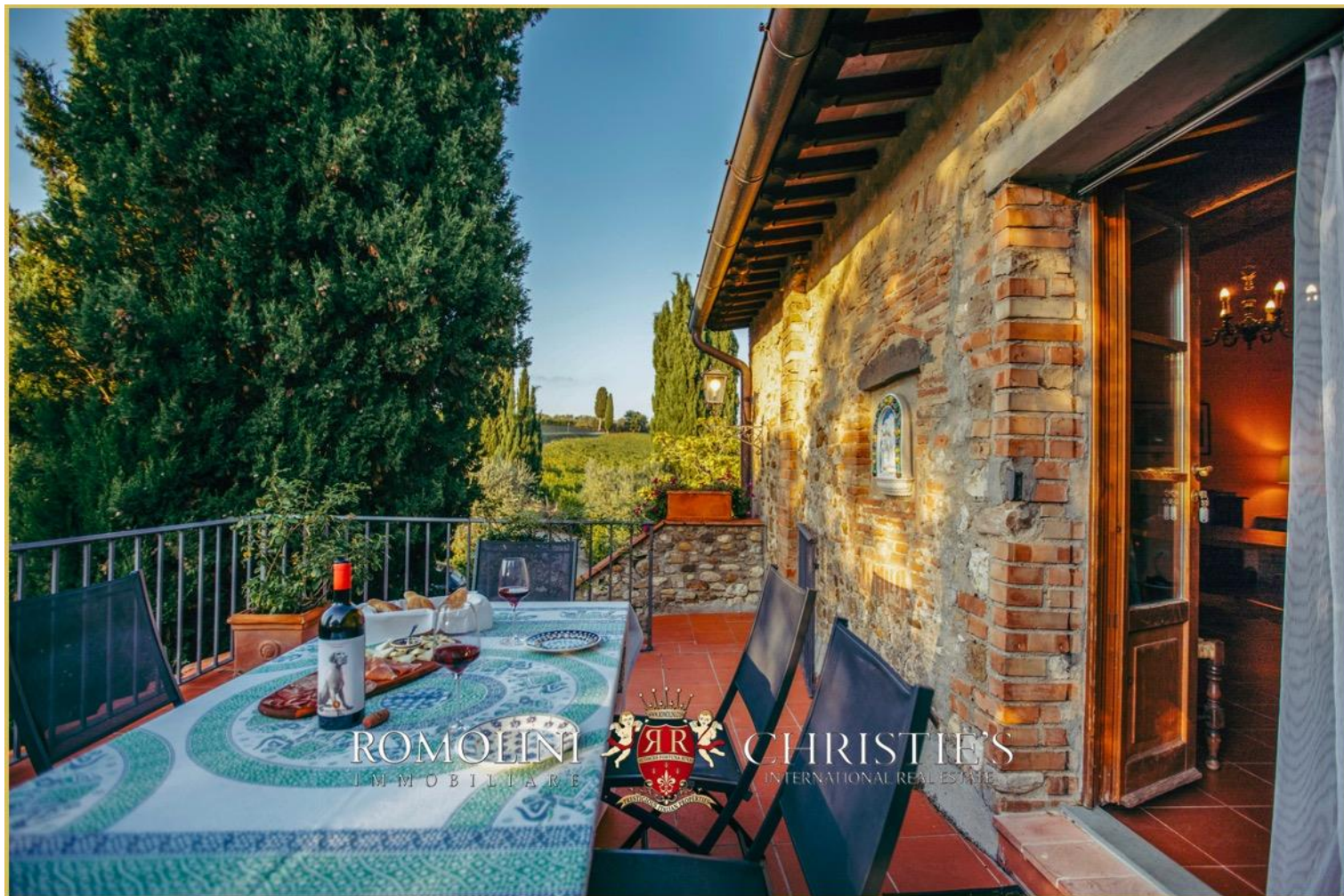


































ROMOLINI
IMMOBILIARE

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