

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 Tavarnelle (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



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
INTERNAZIONALE D'ARTE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
INTERNAZIONALE D'ARTE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE







ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE



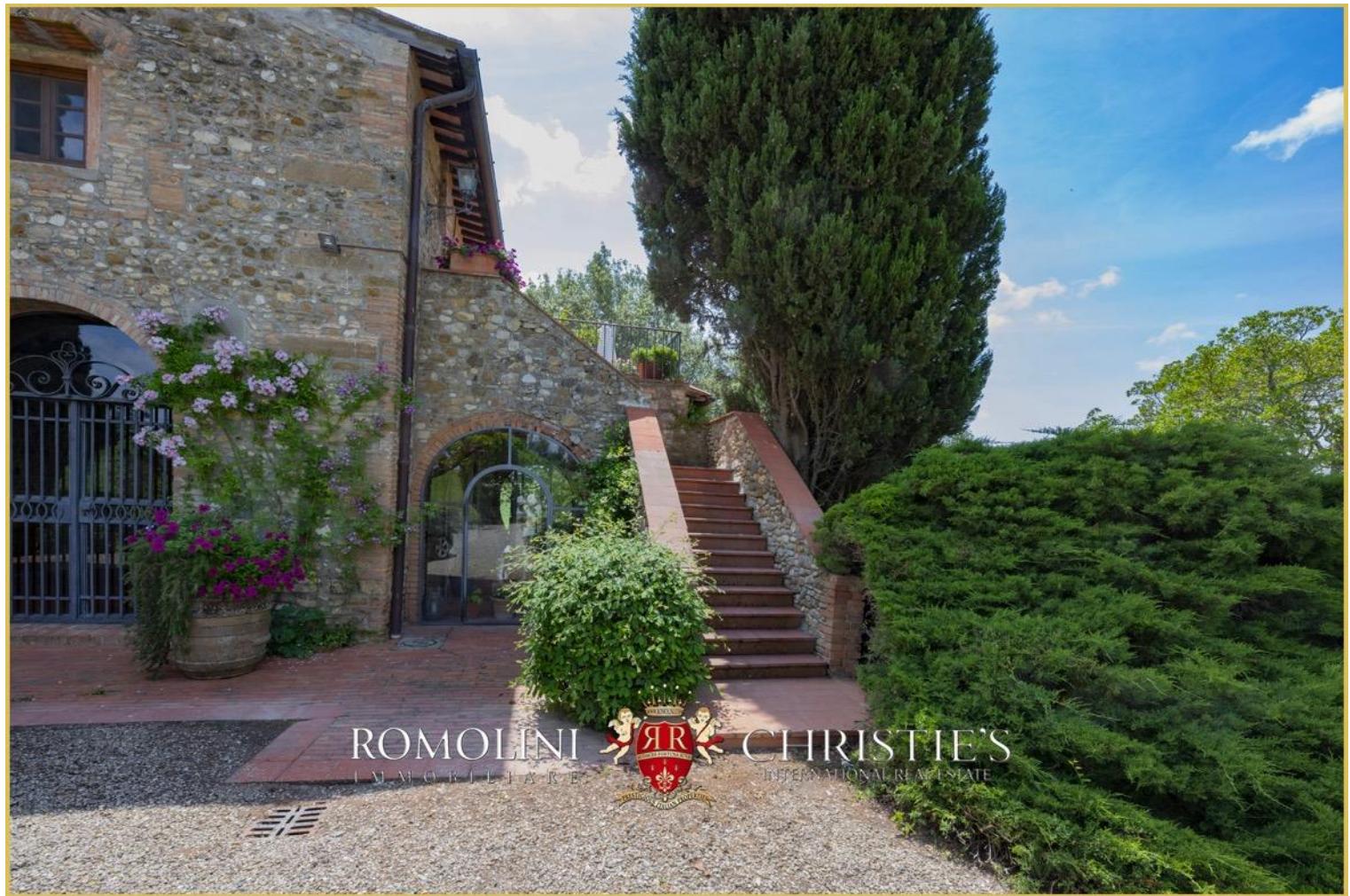
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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



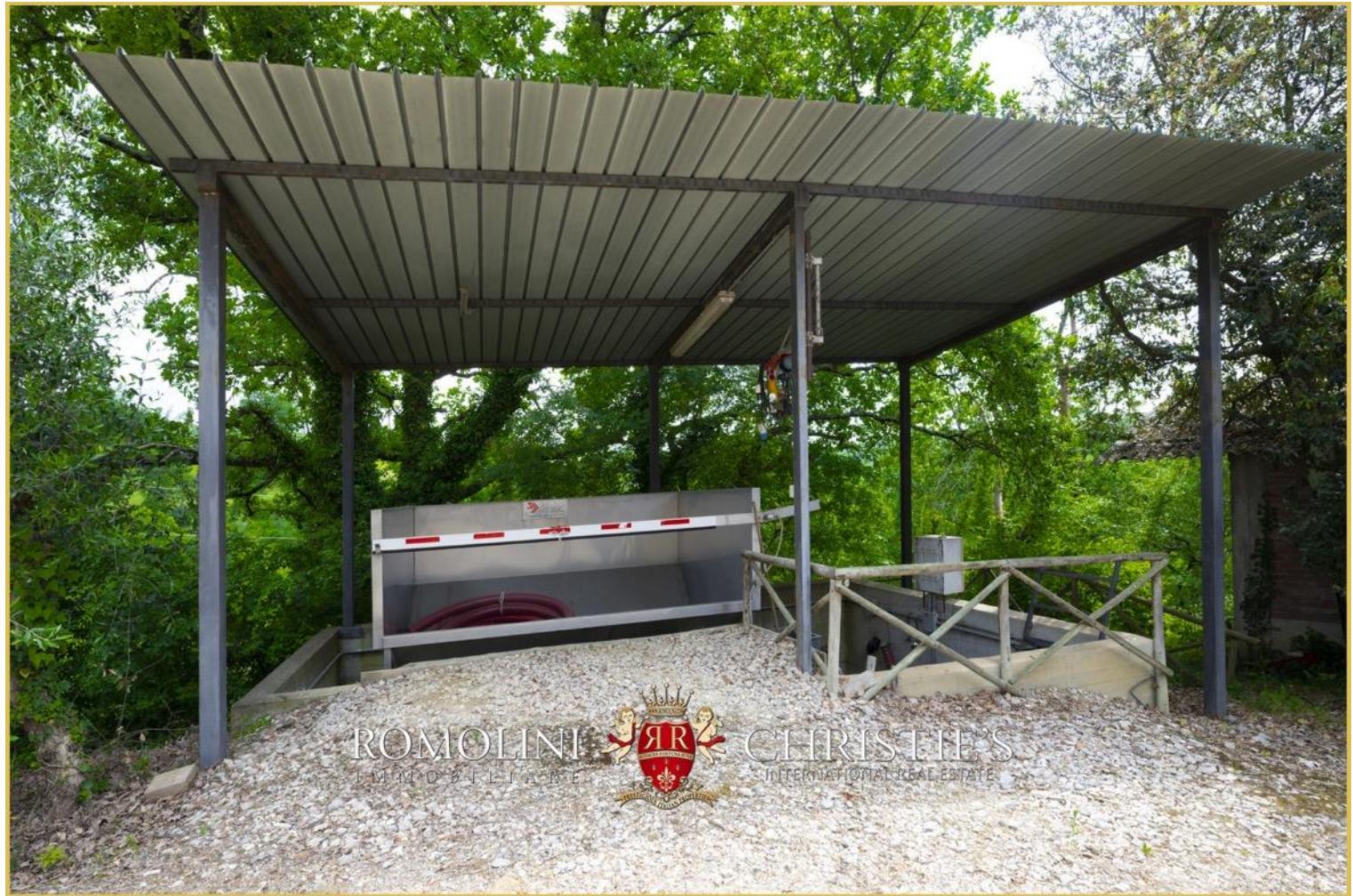
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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



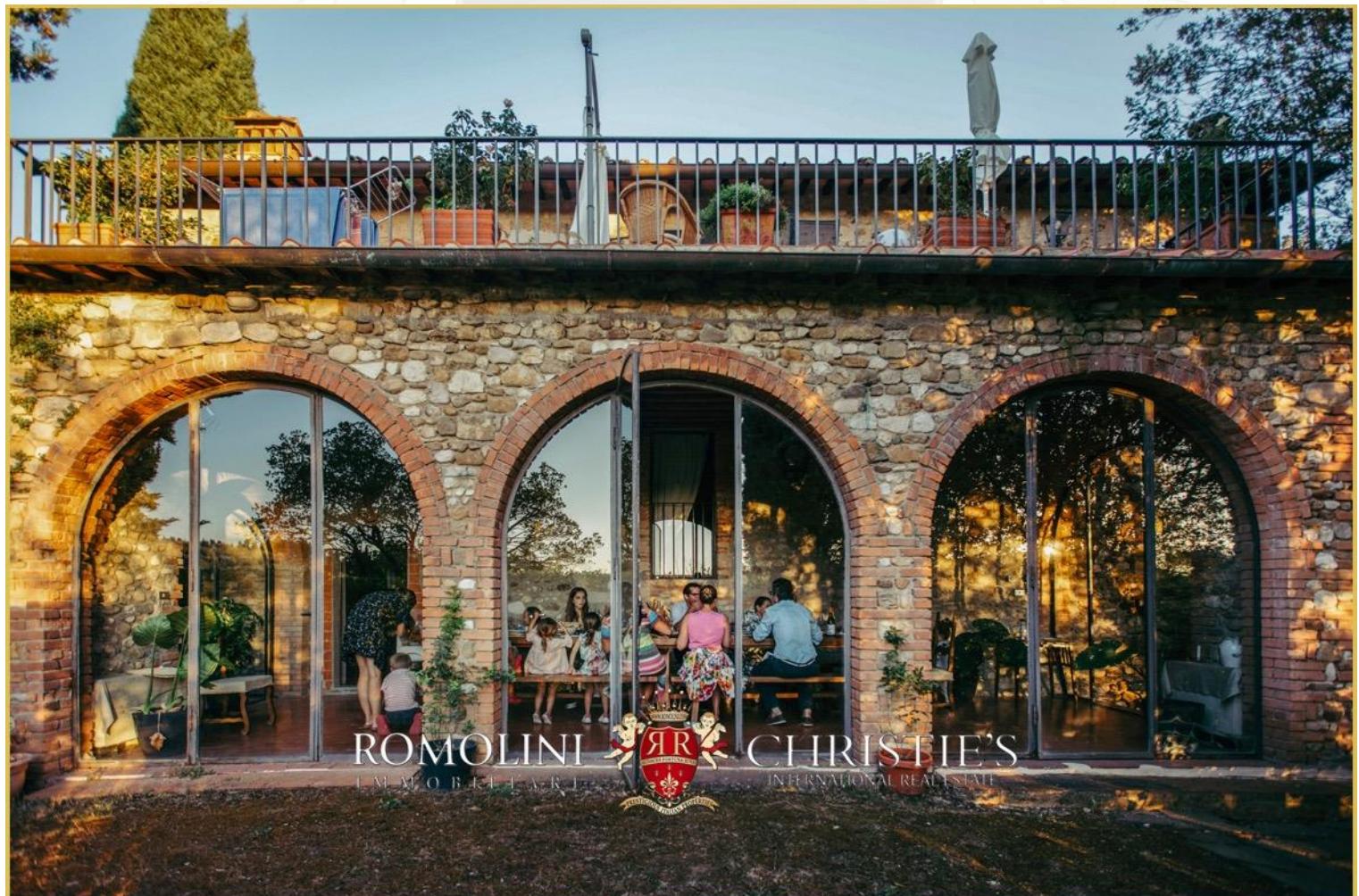
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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

N°3



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

info@romolini.com