

TENUTA DI 129 HA CON VIGNETO CHIANTI E AGRITURISMO IN VENDITA IN TOSCANA

Montespertoli – Firenze – Toscana



Superficie
3.384 m²

Camere
25+

Bagni
20+

Terreno totale
129,2 ha

Vigneto
28,0 ha

Bottiglie
200.000 max

Oliveto
26,2 ha

Olio
8.000 kg

Sulle colline della Toscana tra Empoli e Firenze, in posizione molto panoramica, azienda agricola vitivinicola con 28 ha di vigneto in vendita. La proprietà è costituita da edifici storici ristrutturati per un totale di 20 camere che vengono attualmente impiegate per l'attività ricettiva, oltre a una cantina moderna e a un casale in ristrutturazione.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2739 – TENUTA BELSOGNO

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 3.384 metri quadrati

VANI: 45

CAMERE: 25+

BAGNI: 20+

ANNESSI: vari edifici residenziali e agricoli

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, soffitti a volta, pavimenti in cotto e parquet, camini in pietra, cantina di vinificazione, vigneto Chianti Colli Fiorentini DOCG, oliveto, laghetto privato

ESTERNI: 129,2 ettari

VIGNETO: 28,0 ettari

PRODUZIONE DI VINO: fino a 200.000 bottiglie / anno

OLIVETO: 26,2 ettari

PRODUZIONE DI OLIO: fino a 8.000 kg / anno

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo + lago

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

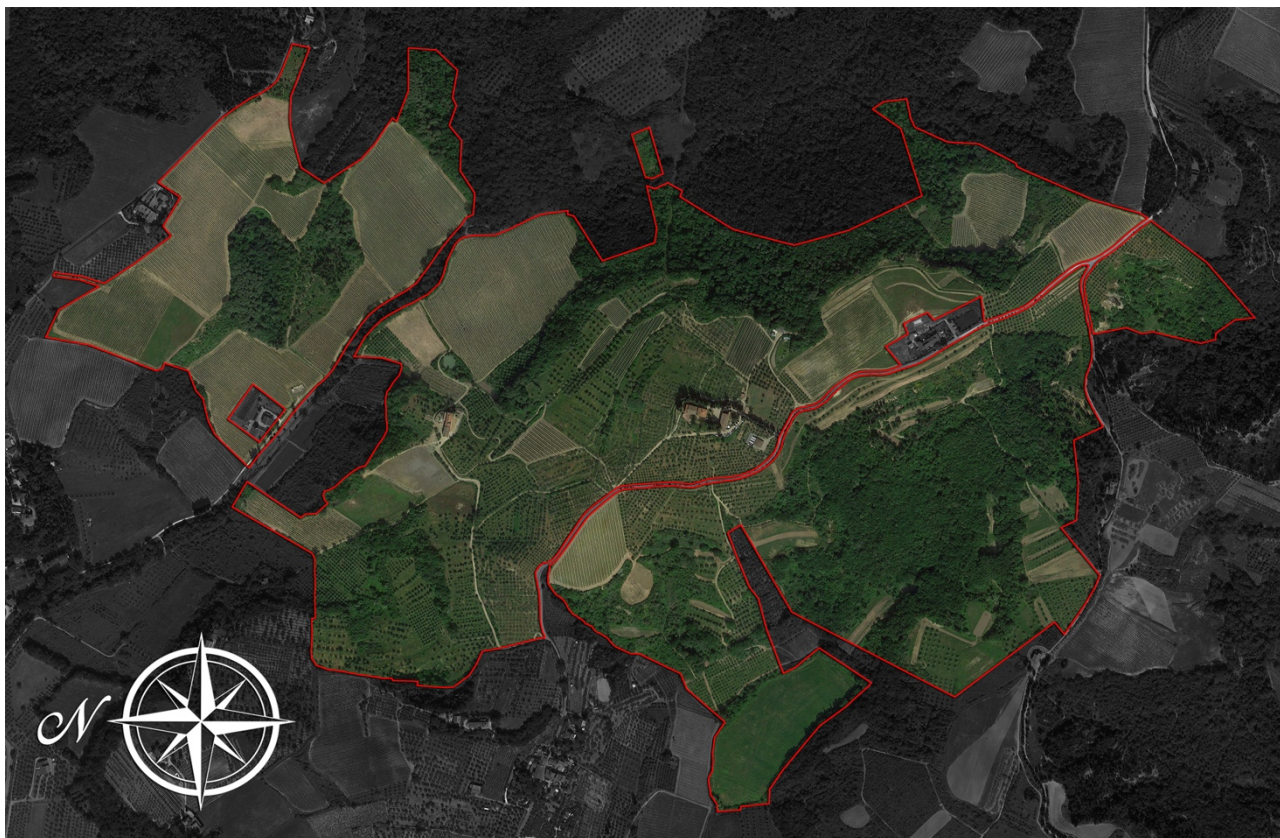
Servizi più vicini (2km; 5'), Empoli (5km; 10'), Montespertoli (9km; 20'), Castelfiorentino (21km; 30'), San Casciano in Val di Pesa (24km; 30'), Firenze (26km; 25'), San Gimignano (40km; 1h), Greve in Chianti (42km; 55'), Castellina in Chianti (52km; 1h), Volterra (60km; 1h 10'), Pisa (61km; 55'), Lucca (61km; 1h), Monteriggioni (66km; 1h 5'), Siena (82km; 1h 20')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (31km; 30'), Pisa G. Galilei (58km; 45'), Bologna G. Marconi (119km; 1h 30'), Perugia San Francesco (195km; 2h 25'), Roma Ciampino (324km; 3h 40'), Roma Fiumicino (337km; 3h 40')

TENUTA BELSOGNO

Sulle colline della **Toscana** tra **Empoli** e **Firenze**, in posizione molto panoramica, **azienda agricola vitivinicola** con **28 ha di vigneto** in vendita. La proprietà è costituita da **edifici storici** ristrutturati per un totale di **20 camere** che vengono attualmente impiegate per l'attività ricettiva, oltre a una **cantina moderna** e a un **casale in ristrutturazione**.



La tenuta è facilmente raggiungibile tramite strada asfaltata e si trova a pochi minuti da un piccolo paese dove sono disponibili servizi di base (2 km). La città di **Empoli**, dove è possibile trovare centri commerciali, banche e altri servizi è raggiungibile in meno di dieci minuti di auto e da qui si può poi raggiungere **Firenze** in poco più di venti minuti.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (500 m², 5 camere e 6 bagni) è un imponente edificio risalente al Cinquecento, in stile tipicamente tardorinascimentale, ed è caratterizzato da ampi saloni di rappresentanza decorati e ambienti raffinati, oltre a cinque camere e sei bagni.

Non lontano dalla villa si trova una **dependance** (226 m², 7 camere e 5 bagni) che è stata suddivisa in tre unità abitative indipendenti per gli ospiti:

- **App. A** (44 m²): soggiorno con cucina, due camere e bagno;
- **App. B** (114 m²): soggiorno con cucina, tre camere e due bagni;
- **App. C** (68 m²): soggiorno, ripostiglio, due camere e due bagni.

Il **casale del fattore** (320 m², 10 camere e 7 bagni) è invece un edificio rustico, in stile tipicamente toscano, diviso in quattro appartamenti per gli ospiti:

- **App. D** (57 m²): soggiorno, due camere e bagno;
- **App. E** (102 m²): soggiorno, tre camere e due bagni;

- **App. F** (69 m²): soggiorno, due camere e due bagni;
- **App. G** (92 m²): soggiorno, tre camere e due bagni.

Il **vecchio fienile** (158 m², 3 camere e 2 bagni), su due piani, è stato convertito anch'esso in una graziosa casetta per gli ospiti composta di soggiorno con cucina, tre camere e due bagni.

La **cantina di vinificazione con gli annessi agricoli** (1.400 m²) dispone di locali per la lavorazione delle uve, la vinificazione e l'invecchiamento dei vini, oltre ai depositi per lo stoccaggio dei prodotti.

Completa la proprietà un **casale rustico** (780 m²) attualmente in fase di ristrutturazione che potrebbe fornire ampio spazio per l'ampliamento dell'attività ricettiva.

STATO E FINITURE

La tenuta copre una superficie totale di **129,2 ettari** posti in posizione collinare sulle colline tra Empoli e Firenze. La coltivazione principale dell'azienda è il **vigneto** (28,0 ha) con un potenziale produttivo di circa 1.500 hl di vino l'anno. I vigneti sono attualmente concessi in affitto a terzi.

- **Superficie vitata:** 28,0 ettari
- **Denominazioni:** Chianti Colli Fiorentini DOCG + Toscana IGT
- **Varietà:** Sangiovese, Merlot, Canaiolo, Ciliegiole, Cabernet Sauvignon, Colorino, Trebbiano
- **Giacitura:** 150 – 250 m slm
- **Allevamento:** cordone speronato (5.270 viti / ha)

A seguire troviamo un ampio **oliveto** (26,2 ha) che permette di produrre fino a **8.000 kg di ottimo olio extravergine d'oliva** ogni anno (a seconda della stagione).

Il resto dell'azienda è coperto da **seminativi e pascoli** (circa 45,1 ha che potrebbero essere in parte riconvertiti a vigneto per incrementare ulteriormente il potenziale produttivo dell'azienda) e **boschi** (29,1 ha). Un **laghetto privato** assicura acqua per l'irrigazione.





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
I M M O B I L I A R E

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