

Rif. 2784 – **WINE ESTATE VINCI**

www.romolini.com/it/2784

AZIENDA AGRICOLA VITVINICOLA DI 36,2 HA IN VENDITA A VINCI, MENO DI UN'ORA DA FIRENZE

Vinci – Firenze – Toscana



Superficie
3.648 mq

Camere
30+

Bagni
23+

Piscina
15 × 7,5 m

Terreno totale
36,2 ha

Vigneto
15,0 ha

Bottiglie
260.000 max

Oliveto
7,7 ha

Sulle colline di Vinci, non lontano da Firenze ed Empoli, tenuta di 36,2 ettari con villa storica, cantina e vigneti in vendita. La proprietà vanta numerosi edifici (per un totale di oltre 3.600 mq, in parte da ristrutturare) che potrebbero essere facilmente adattati ad attività ricettiva grazie alla presenza di vari appartamenti indipendenti. Il terreno agricolo include un vigneto IGT (15,0 ha) e un ampio oliveto (7,7 ha).

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2784 – WINE ESTATE VINCI

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola

CONDIZIONE: abitabile

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 3.648 metri quadrati

VANI: 40+

CAMERE: 30+

BAGNI: 23+

ANNESSI: vari edifici residenziali e agricoli

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, soffitti a volticine, pavimenti in cotto, terrazza panoramica, cantina di vinificazione, annessi da ristrutturare, giardino, piscina, campo da tennis, vigneto, oliveto, viale alberato

ESTERNI: 36,2 ettari

VIGNETO: 15,0 ettari

OLIVETO: 7,7 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 15 × 7,5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: GPL

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 221,04 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 5'), Empoli (6km; 15'), Montelupo Fiorentino (6km; 10'), Vinci (12km; 20'), San Miniato (15km; 25'), Montespertoli (20km; 30'), Firenze (32km; 50'), Pontedera (34km; 35'), San Gimignano (45km; 1h), Castellina in Chianti (51km; 1h), Colle di Val d'Elsa (57km; 1h), Volterra (58km; 1h 10'), Pisa (59km; 1h), Siena (81km; 1h 15')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (32km; 35'), Pisa G. Galilei (56km; 50'), Bologna G. Marconi (119km; 1h 35'), Perugia San Francesco (190km; 2h 20'), Roma Ciampino (318km; 3h 35'), Roma Fiumicino (332km; 3h 30')

WINE ESTATE VINCI

Sulle colline di **Vinci**, non lontano da **Firenze** ed **Empoli**, **tenuta** di 36,2 ettari con **villa storica**, cantina e **vigneti** in vendita. La proprietà vanta numerosi edifici (per un totale di oltre 3.600 mq, in parte da ristrutturare) che potrebbero essere facilmente adattati ad attività ricettiva grazie alla presenza di vari **appartamenti indipendenti**. Il terreno agricolo include un **vigneto IGT** (15,0 ha) e un ampio **oliveto** (7,7 ha).

I servizi di base sono disponibili nel vicino paese (5' in auto) mentre Empoli e Montelupo Fiorentino si trovano a circa 6 km di distanza. Il centro storico di Firenze è a meno di un'ora di auto e lo svincolo dell'**autostrada A1** permette poi di raggiungere agevolmente gran parte d'Italia.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (1.061 mq, 8 camere e 6 bagni) è un edificio storico su quattro livelli sfalsati. L'edificio è in ottime condizioni e mantiene inalterate gran parte delle finiture originali tra cui pavimenti in cotto, soffitti a volticine, travetti in legno e camini in pietra incisi.

- **Piano strada:** cantina di vinificazione e magazzini per lo stoccaggio;
- **Piano terra/giardino:** ingresso, salone di rappresentanza, sala biliardo, cucina abitabile e bagno di servizio;
- **Piano primo:** piccolo soggiorno *Liberty*, sei camere e quattro bagni;
- **Piano secondo:** soggiorno, due camere e bagno.

L'**agriturismo** (1.061 mq, 13 camere e 12 bagni) è posto poco distante dalla villa e ospita undici appartamenti oltre a due autorimesse e alle cantine storiche della proprietà, caratterizzate da soffitti a volta e pavimenti in cotto originali.

- **App. A:** zona giorno con cucina, camera e bagno;
- **App. B:** zona giorno con cucina, camera e bagno;
- **App. C:** monolocale con bagno;
- **App. D:** zona giorno con cucina, camera e bagno;
- **App. E:** monolocale con bagno;
- **App. F:** monolocale con bagno;
- **App. G:** monolocale con bagno;
- **App. H:** monolocale con bagno;
- **App. I:** zona giorno con cucina, camera e bagno;
- **App. J:** soggiorno, sala da pranzo con cucina, due camere, bagno e terrazzo esclusivo;
- **App. K:** soggiorno con angolo cottura, camera e bagno;
- **App. L:** monolocale con angolo cottura e bagno;

Nel parco della villa si trovano poi la **cappella privata** (21 mq), un grande **deposito agricolo** (447 mq), una **limonaia** (55 mq) e la **pool house** (9 mq). Il giardino (circa 10.000 mq) costeggia il viale alberato di accesso e ospita la **piscina 15 x 7,5 m** con solarium in pietra e un **campo da tennis** in cemento (da recuperare).

In un corpo separato verso nord si trova un **casolare** (647 mq, 9 camere e 5 bagni) costituito da vari depositi agricoli con bagno di servizio, una piccola autorimessa e tre appartamenti:

- **App. M:** cucina abitabile, piccolo salottino, tre camere e bagno;
- **App. N:** cucina con terrazzino, soggiorno, due camere e bagno;
- **App. O:** soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina, quattro camere e due bagni;

A corredo del casale la proprietà dispone di **vari magazzini agricoli** (347 mq), le cui volumetrie potrebbero essere usate per la creazione di ulteriori spazi abitativi.

ESTERNI E MAPPA DELLA PROPRIETÀ

L'azienda si stende nella sua interezza per circa **36,2 ettari**, tutti in posizione collinare.

Il **vigneto** (15,0 ha) è composto prevalentemente da **Sangiovese** (73%) nel pieno rispetto della tradizione toscana seguito da vitigni bianchi (10% del totale), Canaiolo (8%), Petit Verdot (5%) e Merlot (4%). La produzione annua, limitandosi al solo **IGT**, potrebbe toccare le 260.000 bottiglie l'anno.

Il resto dell'azienda è destinato a **oliveto** (7,7 ha), **seminativi** (4,4 ha con buona esposizione e adatti all'impianto di varie colture) e **boschi** (7,8 ha).





































































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