

## AZIENDA VITVINICOLA BIOLOGICA VISTA MARE IN VENDITA A ORBETELLO, MAREMMA TOSCANA

**Orbetello – Grosseto – Toscana**



**Superficie**  
877 m<sup>2</sup>

**Camere**  
3

**Bagni**  
4

**Terreno totale**  
21,4 ha

**Vigneto**  
5,6 ha

**Bottiglie**  
25.000 max

**Oliveto**  
3.200 piante

Nel cuore della Maremma, non lontano da Orbetello, azienda agricola biologica con cantina vista mare e 5,6 ha di vigneto in vendita. A soli 8 chilometri dal mare e a 15 minuti dal pittoresco porto di Talamone, questa realtà unisce la bellezza del paesaggio alla produttività della terra.

Il microclima rende questa azienda unica: i venti costanti della zona, uniti al sole generoso della Maremma, permettono di ottenere prodotti di grande qualità, con trattamenti perfino inferiori a quanto richiesto dai disciplinari biologici.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2869 – CANTINA VISTA MARE

**TIPOLOGIA:** azienda agricola vitivinicola

**CONDIZIONE:** buono stato

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 877 metri quadrati

**VANI:** 13

**CAMERE:** 3

**BAGNI:** 4

**ANNESSI:** cantina, magazzino, capannone, rimessa

**CARATTERISTICHE:** cantina di vinificazione, vigneto IGT, oliveto, appartamento

**ESTERNI:** 21,4 ettari

**VIGNETO:** 5,6 ettari

**OLIVETO:** 3.200 piante

**GIARDINO:** sì, attorno all'edificio

**PISCINA:** no

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (19,8 kW)

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo artesiano

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 143,94 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori + camino

## CITTÀ PIÙ VICINE

Centro con servizi (6km; 8'), Talamone (11km; 15'), Orbetello (25km; 25'), Grosseto (28km; 27'), Porto Santo Stefano (28km; 35'), Porto Ercole (30km; 30'), Terme di Saturnia (46km; 55'), Punta Ala (71km; 1h 10'), Montalcino (84km; 1h 5'), Siena (102km; 1h 20'), Firenze (170km; 2h 15')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (31km; 30'), Roma Fiumicino (150km; 1h 40'), Pisa G. Galilei (180km; 1h 50'), Firenze A. Vespucci (182km; 2h 10'), Roma Ciampino (190km; 2h 10'), Perugia San Francesco (209km; 2h 20'), Bologna G. Marconi (264km; 3h)

## CANTINA VISTA MARE

Nel cuore della **Maremma**, non lontano da **Orbetello**, **azienda agricola biologica** con cantina vista mare, in vendita. A soli 8 chilometri dal mare e a 15 minuti dal pittoresco porto di **Talamone**, questa realtà unisce la bellezza del paesaggio alla produttività della terra.

Il microclima rende questa azienda unica: i venti costanti della zona, uniti al sole generoso della Maremma, permettono di ottenere prodotti di grande qualità, con trattamenti perfino inferiori a quanto richiesto dai disciplinari biologici.

La tenuta si estende per circa **21,4 ettari** sulle colline della Maremma toscana, interamente recintata e coltivata a **regime biologico**: la superficie è ripartita tra **vigneto** (5,6 ha), **oliveto** (9,7 ha per un totale di **3.200 piante**) e ampie porzioni di seminativo e pascoli (5,6 ha) che potrebbero essere usati per impiantare nuove vigne.

- **Superficie vitata**: 5,0 ettari
- **Varietà**: Pugnitello, Vermentino, Sangiovese, Merlot
- **Giacitura**: 300 m slm
- **Allevamento**: Guyot
- **Produzione annua**: 25.000 bottiglie

L'azienda produce attualmente i seguenti vini:

- **Toscana Rosso IGT**: Pugnitello (8.500 bottiglie)
- **Toscana Rosso IGT**: Sangiovese, Merlot (7.500 bottiglie)
- **Toscana Bianco IGT**: Vermentino (9.000 bottiglie)

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'immobile principale (302 m<sup>2</sup>) si sviluppa su un unico livello diviso in due sezioni indipendenti, ognuna accessibile direttamente dal porticato esterno:

- **Sezione aziendale** (172 m<sup>2</sup>) con cucina, rimessa (attualmente usata come sala della musica) e ufficio aziendale;
- **Appartamento privato** (130 m<sup>2</sup>) composto da soggiorno con cucina a vista e camino in stile moderno, tre camere, due delle quali dotate di bagno en-suite e di porte che affacciano direttamente sul porticato, e due bagni di servizio.

La **cantina** (299 m<sup>2</sup>), completamente attrezzata e realizzata secondo le più moderne tecnologie, è sotto l'edificio centrale, completamente interrata, cosa che consente di mantenere i valori di temperatura ed umidità costanti.

Completano la proprietà **magazzino interrato** (56 m<sup>2</sup>) attualmente utilizzato per lo stoccaggio dei vini e un **capannone** (220 m<sup>2</sup>) per la rimessa dei mezzi agricoli.

Possibilità di costruire ad uso ricettivo delle casette in legno con base in cemento per un totale di 300 m<sup>2</sup>.





















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

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