

Rif. 2869 – CANTINA VISTA MARE

[www.romolini.com/it/2869](http://www.romolini.com/it/2869)

## AZIENDA VITIVINICOLA 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:** si

**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 di 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



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<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup>  
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

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)