

TENUTA CON CASOLARE E VIGNETO CHIANTI DOCG IN VENDITA A BUCINE, TOSCANA

Bucine – Arezzo – Toscana



Superficie
615 m²

Camere
8

Bagni
10

Terreno totale
15,5 ha

Piscina
12 × 6 m

Vigneto
12,1 ha

Situata in posizione collinare tra la Valdichiana e la Valdambra, in un contesto di grande pregio paesaggistico e con eccellente esposizione, tenuta di 15,5 ha con casale rustico e vigneto Chianti DOCG. La proprietà è attualmente in uso come agriturismo (17 posti letto) per soggiorni settimanali di famiglie o gruppi di amici che possono contare su un parco recintato con piscina 12 × 6 m.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2947 – TENUTA CANAIOLO

TIPOLOGIA: tenuta vitivinicola

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 615 metri quadrati

VANI: 17

CAMERE: 8

BAGNI: 10

ANNESSI: dependance, locale tecnico

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, camini originali, scale in pietra serena, archi in muratura, loggia, vigneto Chianti DOCG, giardino, piscina

ESTERNI: 15,5 ettari

VIGNETO: 12,1 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 12 × 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

COMBUSTIBILE: gas naturale

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 447,85 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (5km; 10'), Ambra (10km; 15'), Bucine (11km; 15'), Montevarchi (20km; 30'), Rapolano Terme (28km; 30'), Arezzo (34km; 40'), Montepulciano (45km; 50'), Siena (46km; 50'), Pienza (52km; 1h), Greve in Chianti (53km; 1h 10'), Monteriggioni (61km; 55'), Montalcino (73km; 1h 15'), Firenze (74km; 1h 20'), San Gimignano (84km; 1h 25')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (85km; 1h 10'), Perugia San Francesco (95km; 1h 15'), Pisa G. Galilei (146km; 1h 50'), Bologna G. Marconi (167km; 2h), Roma Ciampino (224km; 2h 20'), Roma Fiumicino (241km; 2h 30')

TENUTA CANAIOLO

Situata in posizione collinare tra la **Valdichiana** e la **Valdambra**, in un contesto di grande pregio paesaggistico e con eccellente esposizione, **tenuta di 15,5 ha** con **casale rustico** e **vigneto Chianti DOCG**. La proprietà è attualmente in uso come agriturismo (17 posti letto) per soggiorni settimanali di famiglie o gruppi di amici che possono contare su un parco recintato con **piscina 12 x 6 m**.

La proprietà rappresenta un'interessante opportunità per chi desideri coniugare il soggiorno in una dimora immersa nel cuore della Toscana con la passione per la viticoltura. Per l'acquirente è possibile avvalersi di cantine del territorio per la trasformazione delle uve; tuttavia, l'estensione del vigneto e la qualità della produzione suggeriscono anche la realizzazione di una cantina aziendale per la vinificazione in proprio.

Il contesto è riservato e tranquillo, pur garantendo ottima accessibilità e collegamenti agevoli con i servizi e le principali vie di comunicazione. Un grazioso borgo nelle immediate vicinanze (meno di 5 km) offre i servizi di prima necessità mentre poco più distante si trova Bucine (11 km) dove sono disponibili tutti gli altri servizi (farmacie, supermercati, banche, ufficio postale...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (480 m², 6 camere e 8 bagni), di origine antica, è stato completamente ristrutturato preservandone le caratteristiche architettoniche originali e integrando i comfort di una moderna dimora di campagna.

Al piano terra, il grande salone principale con due archi in mattoni a vista rappresenta lo spazio ideale per momenti conviviali. Una spaziosa loggia costituisce la naturale estensione dell'ambiente durante la bella stagione. Il salone accoglie anche una cucina e due bagni. Sempre a piano terra è presente un ambiente potenzialmente indipendente composto da seconda cucina, soggiorno, camera e bagno. I due ambienti sono collegati da un disimpegno che dà accesso anche all'esterno sul lato opposto alla loggia dove è presente un antico forno a legna. Da questo disimpegno attraverso una scala in pietra serena si accede al piano superiore.

Al primo piano si trovano una grande sala con camino, quattro camere e quattro bagni. Al secondo piano, nella porzione emergente del fabbricato e dalla sagoma distintiva, è stata realizzata la camera padronale con bagno en suite.

La **dependance** (60 m², 2 camere e 2 bagni), situata nelle immediate vicinanze del casale, si sviluppa su due livelli:

- **Piano terra:** soggiorno, sala da pranzo con cucinotto e bagno;
- **Piano primo:** due camere e un bagno.

Il **parco di 3.300 m²** è ben curato e mantenuto; inoltre, la recinzione della proprietà garantisce privacy e tranquillità. La **piscina 12 x 6 m** è collocata in posizione leggermente rialzata per valorizzare al massimo la panoramicità del luogo.

In prossimità della casa principale sono stati realizzati **locali tecnici seminterrati** (75 m²), dove trovano collocazione collettori degli impianti, caldaie e sistemi per il trattamento e la distribuzione dell'acqua. La proprietà è collegata all'acquedotto pubblico e dispone inoltre di pozzo privato.

ESTERNI

Il fiore all'occhiello della proprietà è lo scenografico **vigneto di 12,1 ettari**, in piena produzione e all'inizio della fase di regime del ciclo poliennale.

Gli impianti sono stati realizzati tra il 2018 (6,00 ha) e il 2022 (6,14 ha), secondo i criteri della mo-

dena viticoltura di qualità per l'ottenimento di vini pregiati.

Il vigneto si trova a un'altitudine di circa 500 m s.l.m. Il terreno presenta tessitura ideale per la vite con abbondante scheletro che garantisce un eccellente drenaggio nei periodi piovosi. La giusta quantità di argilla consente di trattenere per capillarità la riserva idrica, a cui le radici possono attingere nei periodi siccitosi. L'ottima esposizione, la brezza primaverile ed estiva e la bassa umidità, in definitiva le ottimali caratteristiche pedoclimatiche, consentono una produzione costante e di eccellente qualità.

La base ampelografica è ampia e comprende le varietà Sangiovese, Canaiolo Nero, Merlot, Petit Verdot, Alicante Bouschet, Cabernet Franc e Rebo.

Il sesto d'impianto è di 0,80 × 2,50 m, con una densità di 5.000 ceppi per ettaro, al fine di garantire un carico produttivo contenuto per ceppo.

L'intera superficie vitata ricade nelle due denominazioni **Chianti DOCG** e **Valdarno di Sopra DOC**. Quest'ultima è una denominazione relativamente recente, alla quale hanno aderito importanti aziende del territorio, distinguendosi per la scelta del metodo biologico nella coltivazione della vite.

MAPPA DELLA PROPRIETÀ

























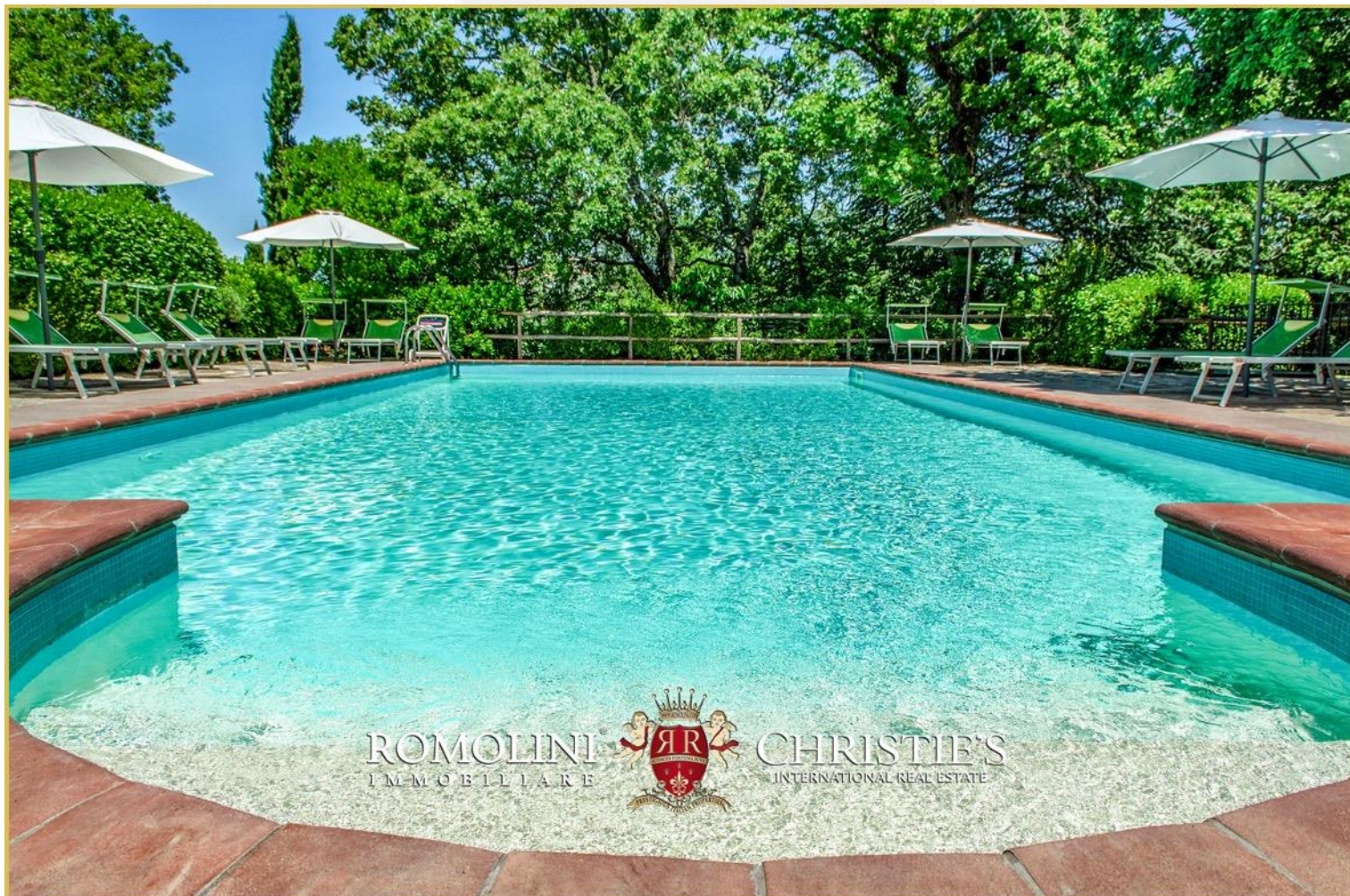


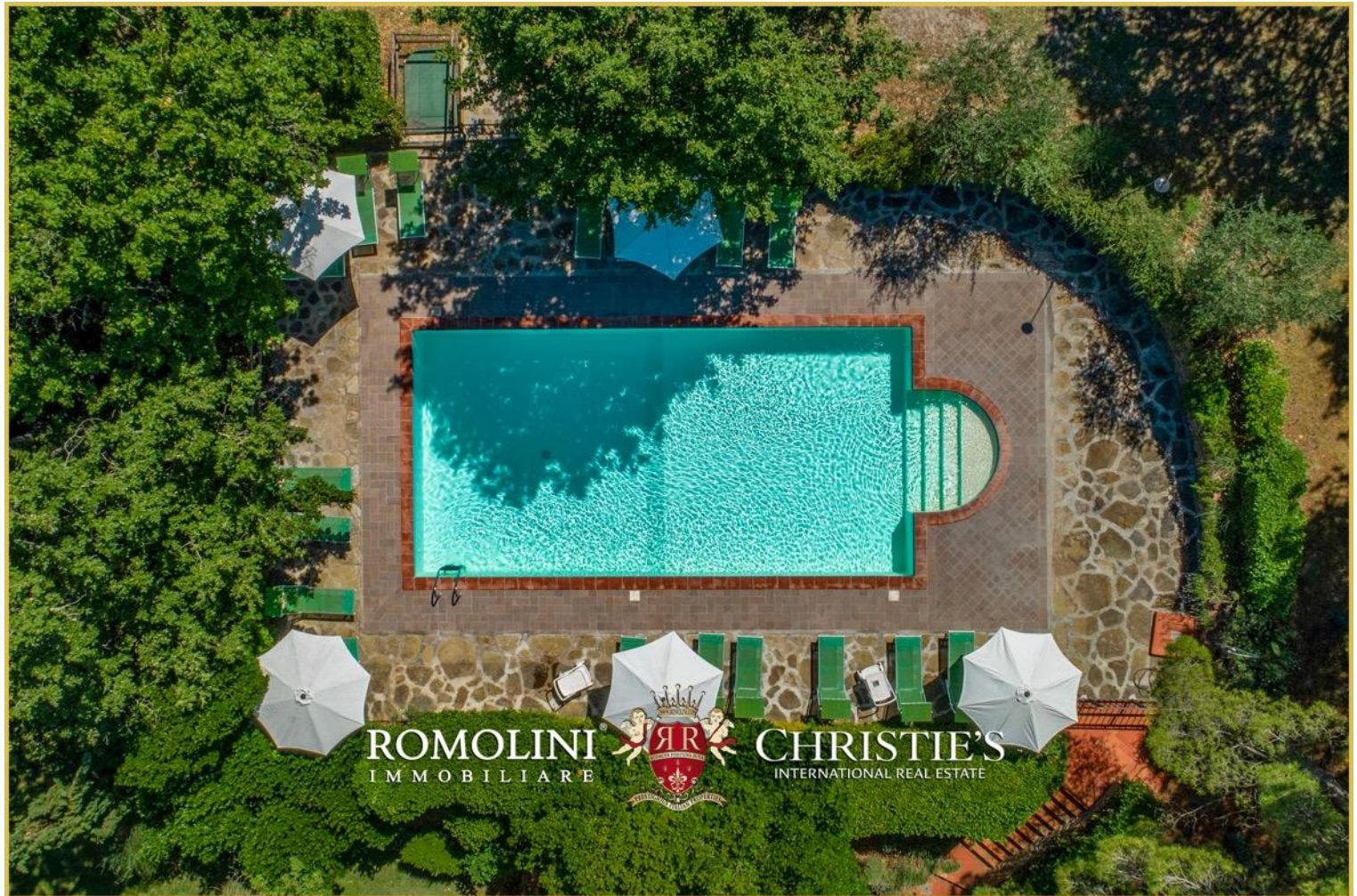
















































ROMOLINI
I M M O B I L I A R E

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