

Rif. 2952 – **PODERE BRUNELLO**

[www.romolini.com/it/2952](http://www.romolini.com/it/2952)

## AZIENDA VITVINICOLA CON 3,5 HA DI VIGNETO IN VENDITA A MONTALCINO, TOSCANA

**Montalcino – Siena – Toscana**



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

**Camere**  
8

**Bagni**  
8

**Terreno totale**  
7,6 ha

**Oliveto**  
5.200 m<sup>2</sup>

**Vigneto**  
3,5 ha

Sulle colline della Toscana, nel cuore della zona di produzione di Brunello di Montalcino, piccola azienda vitivinicola in vendita. La proprietà è costituita da due poderi che includono rispettivamente gli edifici (casale e cantine) e i vigneti (circa 3,5 ha). La posizione dell'immobile è molto comoda, vicina a Montalcino e ai centri più noti della Val d'Orcia, e non ha altre case nelle vicinanze, cosa che assicura privacy e riservatezza anche nel caso si volesse avviare un'attività ricettiva.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2952 – PODERE BRUNELLO

**TIPOLOGIA:** piccola azienda vitivinicola

**CONDIZIONE:** abitabile

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, viale alberato

**SUPERFICI INTERNE:** 1.317 metri quadrati

**VANI:** 21

**CAMERE:** 8

**BAGNI:** 8

**ANNESSI:** cantine

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, travi in legno, archi in muratura, camini originali, grandi finestre, cantina di vinificazione, viale alberato, vigneto Brunello di Montalcino DOCG, piante di ulivo

**ESTERNI:** 7,6 ettari

**VIGNETO:** 3,5 ettari

**GIARDINO:** sì, attorno al casale

**PISCINA:** no

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** possibile

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Montalcino (9km; 10'), Buonconvento (22km; 25'), San Quirico d'Orcia (23km; 25'), Castiglione d'Orcia (30km; 35'), Pienza (31km; 35'), Trequanda (38km; 45'), Asciano (40km; 45'), Montepulciano (45km; 50'), Siena (51km; 1h 5'), Castelnuovo Berardenga (62km; 1h 5'), Monteriggioni (67km; 1h 15'), Arezzo (90km; 1h 30'), San Gimignano (90km; 1h 40'), Firenze (120km; 2h)

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (120km; 1h 45'), Firenze A. Vespucci (132km; 1h 55'), Pisa G. Galilei (196km; 2h 15'), Bologna G. Marconi (214km; 2h 45'), Roma Fiumicino (218km; 2h 30'), Roma Ciampino (239km; 2h 50')

## PODERE BRUNELLO

Sulle colline della **Toscana**, nel cuore della zona di produzione di **Brunello di Montalcino**, piccola **azienda vitivinicola** in vendita. La proprietà è costituita da due poderi che includono rispettivamente gli edifici (casale e cantine) e i vigneti (circa 3,5 ha). La posizione dell'immobile è molto comoda, vicina a **Montalcino** e ai centri più noti della **Val d'Orcia**, e non ha altre case nelle vicinanze, cosa che assicura privacy e riservatezza anche nel caso si volesse avviare un'attività ricettiva.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (686 m<sup>2</sup>, 8 camere e 7 bagni) è un edificio rustico in tipico stile toscano con finiture originali ben preservate. In un angolo del piano terra si trovano le vecchie cantine rustiche, facilmente utilizzabili per la produzione in congiunzione con la cantina più recente, mentre il resto dell'edificio accoglie due appartamenti:

- **App. A** (384 m<sup>2</sup>): ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, sei camere e sei bagni;
- **App. B** (82 m<sup>2</sup>): soggiorno con cucina, due camere e bagno.

L'edificio è in ottime condizioni strutturali e necessita solo di alcuni lavori di ammodernamento e rifinitura interni.

Adiacente al casale, costruita parzialmente sottoterra e con un clima quindi naturalmente controllato, si trova la **cantina d'invecchiamento** (320 m<sup>2</sup>) costituita da due locali separati e da una comoda rimessa per mettere al riparo le attrezzature.

La **cantina di vinificazione** (311 m<sup>2</sup>, 1 bagno) è un grande edificio con pianta a L, molto adatto per la lavorazione delle uve grazie ad ambienti spaziosi e senza elementi strutturali nel mezzo. L'edificio necessita di interventi di ammodernamento e ristrutturazione ma è in condizioni strutturali ottime.

## ESTERNI

La proprietà è divisa in **due corpi distinti**, distanti circa 3 km in linea d'aria, per un totale di circa **7,6 ettari**.

Attorno al casale si stende un ampio **giardino** (circa 11.000 m<sup>2</sup>) che include anche i piazzali di manovra per i mezzi diretti alla cantina e un caratteristico viale alberato che conduce alla casa. Completano il podere circa 5.200 m<sup>2</sup> di uliveto con piante mature.

Il secondo podere include invece il **vigneto Sangiovese** (3,5 ha), per la maggior parte **Toscana IGT** (3,0 ha) con una piccola porzione rivendicabile a **Brunello di Montalcino DOCG** (0,5 ha). Il bosco che contorna le vigne (circa 2,5 ha) completa la proprietà.

È anche possibile acquistare il solo podere con gli edifici escludendo dalla vendita i vigneti e il bosco.

## MAPPA DELL'AZIENDA

















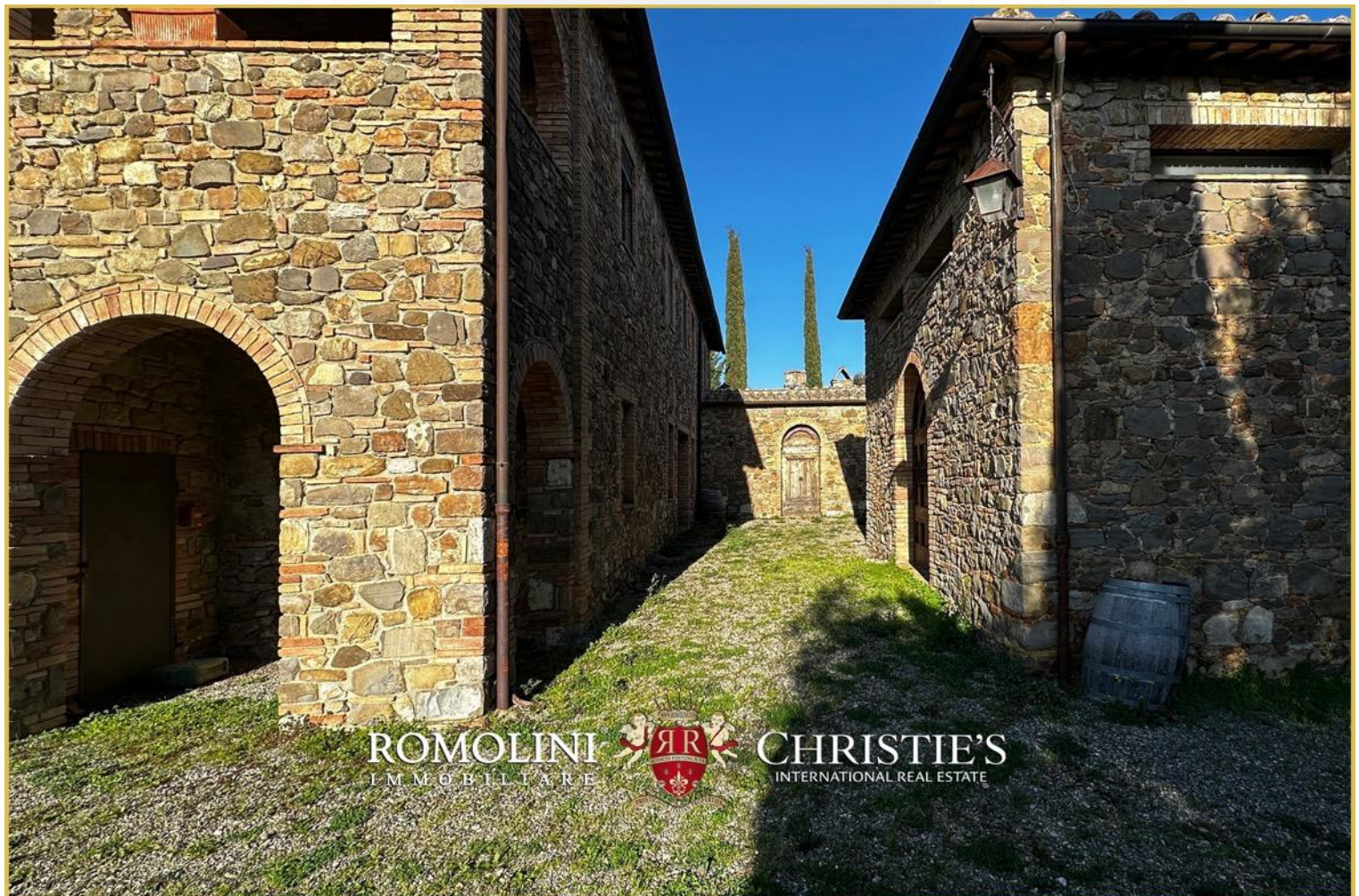






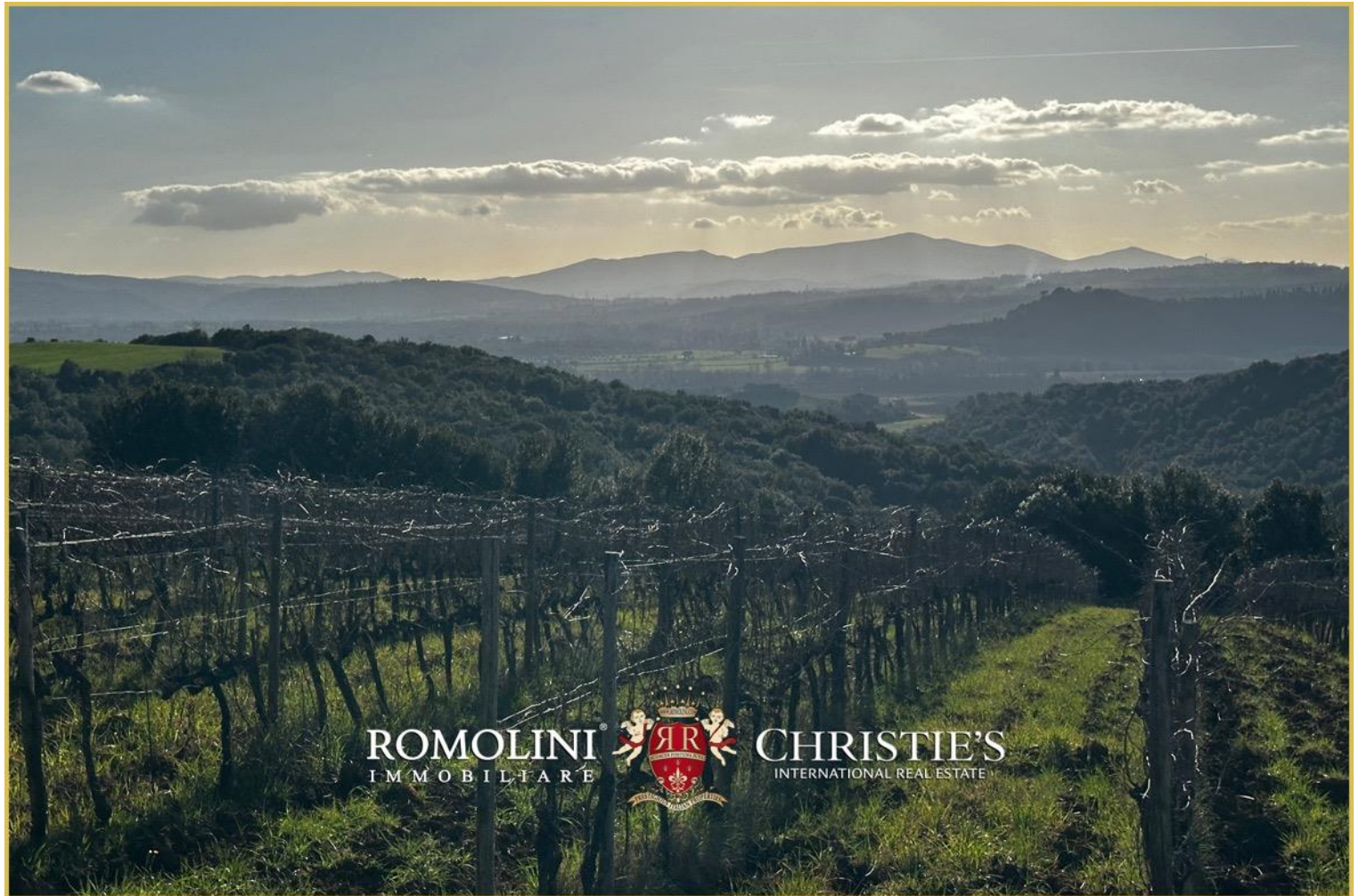


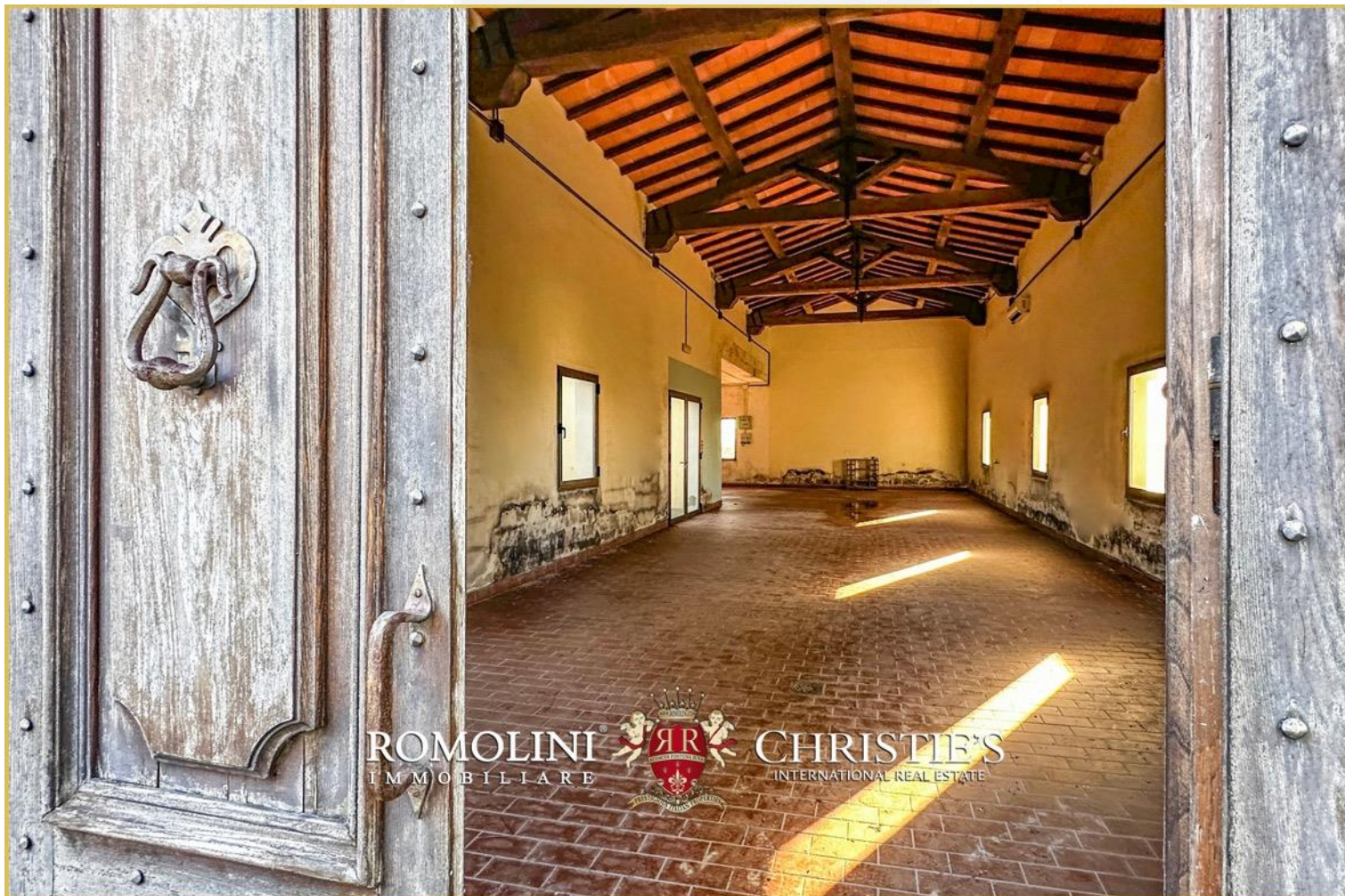








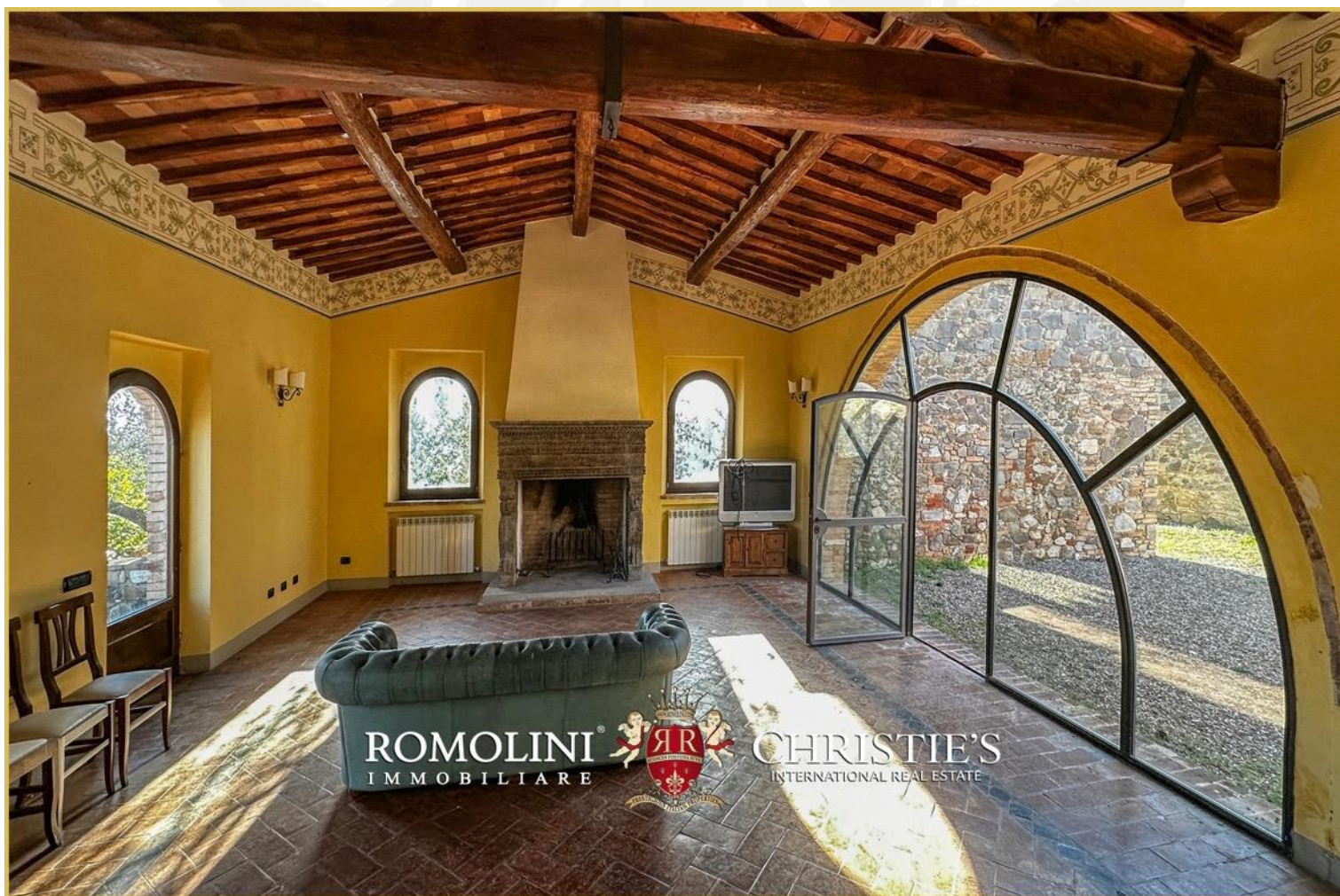












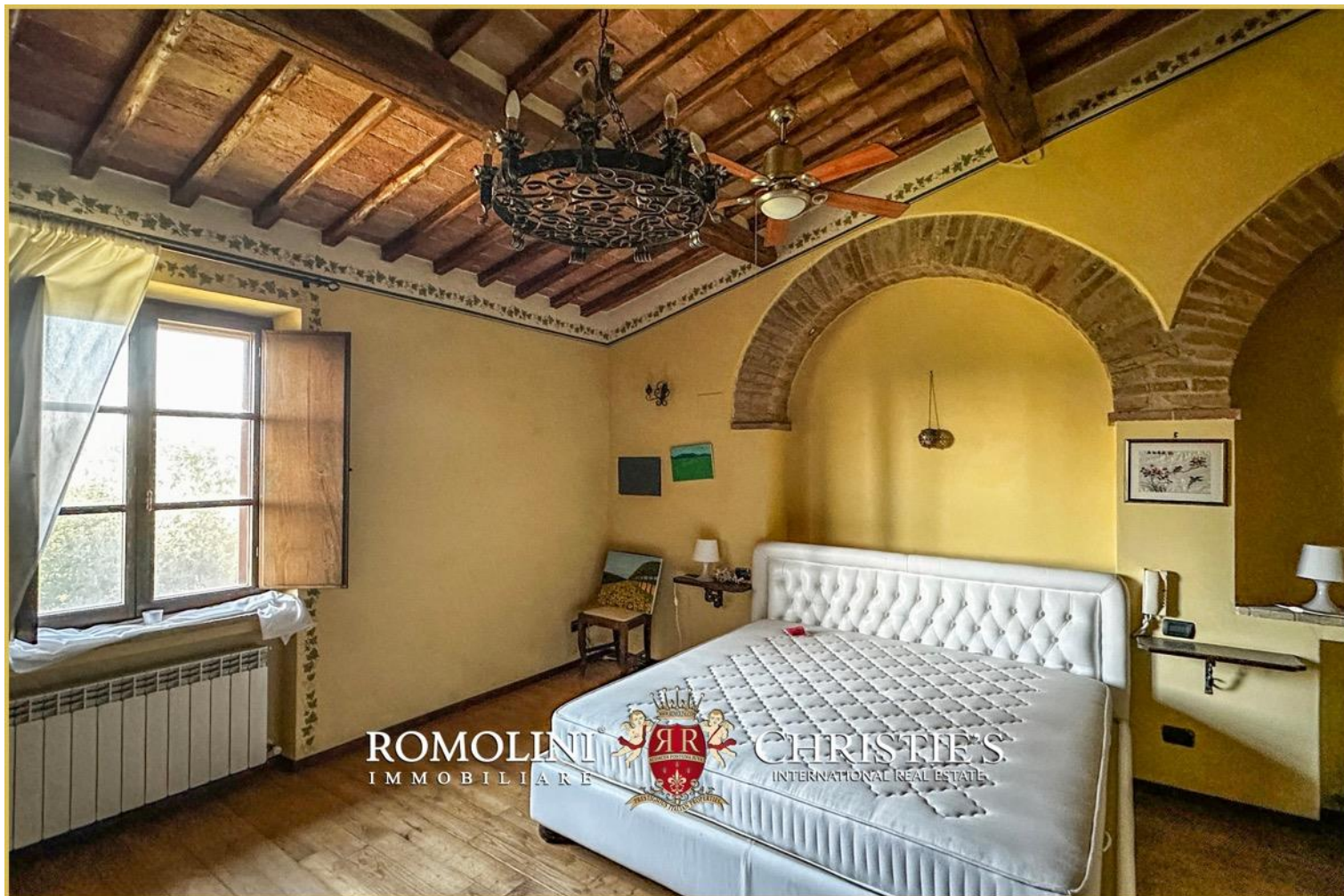


















ROMOLINI  
I M M O B I L I A R E

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

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