

TENUTA DI 101 HA CON SORGENTI NATURALI IN VENDITA TRA AREZZO E FIRENZE, TOSCANA

Reggello – Firenze – Toscana



Superficie
1.272 m²

Camere
15

Bagni
19

Piscina
10 x 10 m

Terreno totale
101,0 ha

Oliveto
300 piante

Sulle colline del Valdarno tra Arezzo e Firenze, in posizione molto panoramica tra i 750 e i 1.000 m di altitudine, tenuta agricola di 101 ha con Agriturismo e sorgenti naturali in vendita. La bellezza, la panoramicità e la salubrità dei luoghi, unite all'abbondante disponibilità della risorsa idrica e alla presenza di edifici adatti allo scopo, rendono la proprietà particolarmente adatta a un'attività agricola di coltivazione e allevamento connessa a un'attività di ospitalità agrituristica.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2958 – TENUTA DELLE SORGENTI

TIPOLOGIA: azienda agricola

CONDIZIONE: da rinfrescare

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (1,5 km)

SUPERFICI INTERNE: 1.272 metri quadrati

VANI: 30

CAMERE: 15

BAGNI: 19

ANNESI: vari edifici agricoli

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, soffitti a volticine, camini, ristorante, laboratorio, giardino, piscina, piante di ulivo

ESTERNI: 101,0 ettari

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: 10 × 10 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: sorgenti naturali + laghi privati

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 117,57 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (6km; 15'), Reggello (12km; 25'), Montevarchi (20km; 30'), Bucine (29km; 40'), Greve in Chianti (3km; 50'), Arezzo (49km; 55'), Firenze (53km; 1h 15'), Siena (72km; 1h 20'), Montepulciano (82km; 1h 20'), Cortona (89km; 1h 20'), Pienza (89km; 1h 30'), San Gimignano (90km; 1h 35')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (64km; 1h 5'), Pisa G. Galilei (125km; 1h 45'), Perugia San Francesco (132km; 1h 45'), Bologna G. Marconi (146km; 2h), Rimini F. Fellini (216km; 3h), Roma Ciampino (260km; 3h), Roma Fiumicino (278km; 3h 5')

TENUTA DELLE SORGENTI

Sulle colline del **Valdarno** tra **Arezzo** e **Firenze**, in posizione molto panoramica tra i 750 e i 1.000 m di altitudine, **tenuta agricola di 101 ha** con **Agriturismo** e **sorgenti naturali** in vendita.

La bellezza, la panoramicità e la salubrità dei luoghi, unite all'abbondante disponibilità della risorsa idrica e alla presenza di edifici adatti allo scopo, rendono la proprietà particolarmente adatta a un'attività agricola di coltivazione e allevamento connessa a un'attività di ospitalità agrituristica.

La tenuta sarebbe particolarmente indicata anche per l'**allevamento di cavalli** con finalità turistiche per la posizione in un territorio ricco di percorsi naturali tutti da esplorare.

L'attività agricola e zootecnica, con annessa attività di norcineria, ha conosciuto la sua massima espansione tra gli anni Novanta e Duemila, raggiungendo risultati qualitativi eccellenti e riconoscimenti a livello nazionale. Successivamente è stata ridimensionata per lasciare maggiore spazio all'attività agrituristica con pernottamento e ristorazione.

L'attività agrituristica è oggi pienamente operativa con **20 posti letto** autorizzati e sono ancora presenti le strutture necessarie per riattivare e implementare la lavorazione delle carni, finalizzata alla produzione delle eccellenze della tradizione toscana.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Nel cuore della tenuta, in posizione molto panoramica e con ottima esposizione a sud, si trova il **casale Vasari** (680 m², 8 camere e 11 bagni). La porzione residenziale è costituita da cinque appartamenti, due dei quali attualmente destinati all'accoglienza degli ospiti:

- **App. Arezzo:** cucina, soggiorno, due camere e bagno;
- **App. Capolona:** soggiorno doppio, sala da pranzo con cucina, due camere e tre bagni;
- **App. Cortona:** sala da pranzo con cucina, camera e due bagni;
- **App. Foiano:** sala da pranzo con cucina, camera e bagno;
- **App. Pienza:** sala da pranzo con cucina, due camere e due bagni.

Il **laboratorio artigianale** comprende invece un ampio ambiente principale dedicato alle lavorazioni, oltre a tre celle frigorifere, due bagni e ulteriori locali accessori.

Nelle immediate vicinanze dell'edificio principale è presente un fabbricato su due livelli adibito a **magazzino e deposito** (62 m²), oltre a un ulteriore deposito agricolo situato poco più a valle.

Nella zona della tenuta più prossima all'accesso alla proprietà si trova il **casale Petrarca** (418 m², 6 camere e 7 bagni), interamente dedicato all'ospitalità agrituristica. Ricavato dalla ristrutturazione di un'antica casa colonica è disposto su due piani e conserva intatto il suo fascino originario.

Oltre a cinque appartamenti, sono presenti uno spazioso ingresso con reception dove il forno a legna originale dell'epoca di costruzione è ancora funzionante, un ufficio, la sala ristorante, la cucina professionale, un magazzino e un bagno di servizio.

- **App. Lucignano:** sala da pranzo con cucina, due camere e bagno;
- **App. Terranuova:** sala da pranzo con cucina, camera e due bagni;
- **App. Rapolano:** sala da pranzo con cucina, camera e bagno;
- **App. Anghiari:** sala da pranzo con cucina, camera e bagno;
- **App. Montepulciano:** sala da pranzo con cucina, camera e bagno.

A breve distanza dalla colonica principale si trova una deliziosa **dependance** (55 m², 1 camera e 2 bagni) composta, al piano terra, da un ambiente open space con cucina e bagno e, al piano sopraelevato, da una camera con ulteriore bagno.

Sempre in questa area della tenuta si trovano una **piscina circolare** del diametro di dieci metri, un **laghetto collinare** alimentato dalle sorgenti, un **deposito agricolo** (57 m²), una tettoia e un rudere di dimensioni considerevoli che, con le necessarie autorizzazioni edilizie, potrebbe essere ristrutturato recuperato.

Un **secondo lago** si trova più a valle sempre all'interno della tenuta.

IL TERRITORIO

La vera ricchezza della tenuta è rappresentata dalle numerose e generose **sorgenti naturali di acqua potabile** che, con ogni probabilità, hanno determinato in passato la scelta di insediarsi in questo luogo.

L'altitudine e la grande estensione del territorio, dove l'integrità delle bellezze naturali è pienamente rispettata, garantiscono un'eccezionale disponibilità di acqua.

Oltre a circa 61,4 ettari di bosco tra cui predominano castagneti da frutto, sono presenti ampi pascoli (26,8 ha), seminativi (10,8 ha) e circa **300 piante di olivo**.

Nonostante la considerevole altitudine, gli appezzamenti coltivabili presentano in gran parte una conformazione compatibile con la moderna agricoltura.

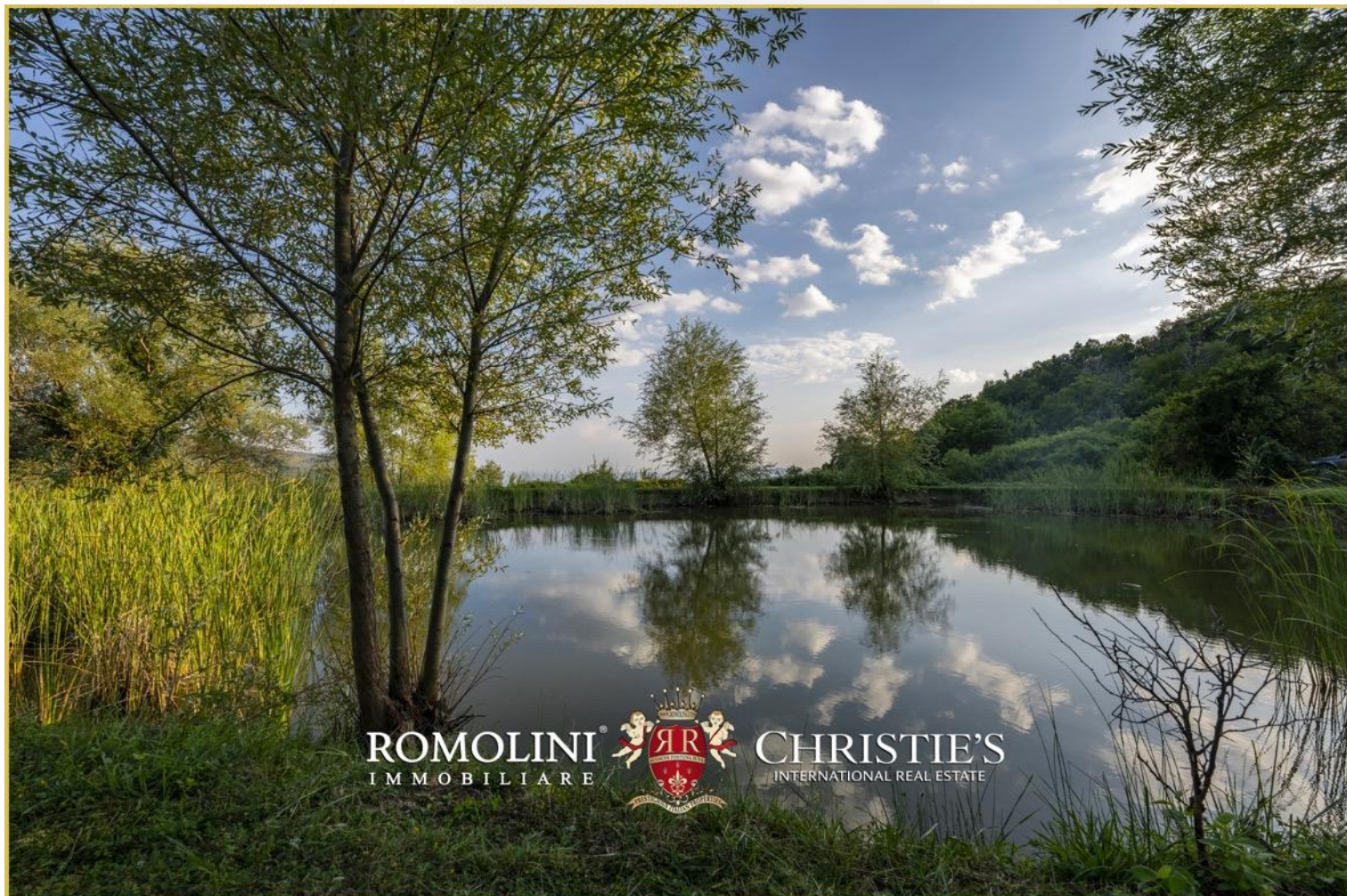
Le caratteristiche pedoclimatiche risultano particolarmente favorevoli: terreni drenanti e integri dal punto di vista ecologico, clima fresco e asciutto anche nei periodi più caldi dell'anno.

Il contesto si presta allo sviluppo di un progetto agricolo-agrituristico improntato a un'agricoltura sostenibile e in equilibrio con l'ambiente. La tenuta è adatta agli allevamenti in generale, grazie alla disponibilità idrica, al clima favorevole, alla presenza di generosi pascoli e di seminativi per la produzione di foraggio.

L'ospitalità agrituristica potrebbe offrire molteplici attività agli ospiti, tra cui escursioni in mountain bike, trekking e passeggiate a cavallo.







































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

info@romolini.com