

## AGRITURISMO CON CENTRO BENESSERE IN VENDITA A MAGLIANO, MAREMMA TOSCANA

**Magliano in Toscana – Grosseto – Toscana**



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

**Camere**  
6

**Bagni**  
9

**Piscina**  
10 × 6 m

**Terreno totale**  
15,0 ha

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

Nel cuore più autentico della Maremma toscana, tra le colline che circondano Magliano e a breve distanza dal promontorio del Monte Argentario, borgo con centro benessere e piscina panoramica in vendita. I servizi per le esigenze quotidiane (scuole incluse) sono disponibili nei vicini paesi di Magliano e Scansano e il mare è a circa mezz'ora di auto dalla proprietà. Gli edifici sono circondati da un curato parco di 9.000 m<sup>2</sup>, impreziosito da essenze mediterranee, alberature ornamentali e spazi verdi perfettamente mantenuti.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 3001 – PODERE MAGLIANO

**TIPOLOGIA:** podere

**CONDIZIONI:** ottime

**POSIZIONE:** aperta e soleggiata

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 377 metri quadrati

**VANI:** 12

**CAMERE:** 6

**BAGNI:** 9

**ANNESI:** dependance, centro benessere, rimessa

**CARATTERISTICHE:** travi a vista, pavimenti in cotto, camino, portico, centro benessere, piscina, oliveto, giardino, laghetto per irrigazione, ampie estensioni di seminativo

**ESTERNI:** 15,0 ettari

**OLIVETO:** 3.000 metri quadrati

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 10 × 6 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale + laghetto per irrigazione

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**COMBUSTIBILE:** GPL

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 359,33 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Magliano in Toscana (7km; 10'), Scansano (10km; 15'), Montiano (16km; 20'), Talamone (25km; 30'), Orbetello (27km; 30'), Grosseto (33km; 40'), Manciano (36km; 40'), Saturnia (41km; 50'), Piti-gliano (55'km; 1h), Bolsena (85km; 1h 25'), Montalcino (65km; 1h 15'), Siena (108km; 1h 35'), Roma (160km; 2h 15'), Firenze (175km; 2h 30')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Roma Fiumicino (155km; 1h 45'), Roma Ciampino (175km; 2h 5'), Firenze A. Vespucci (185km; 2h 20'), Pisa G. Galilei (189km; 2h 5'), Perugia San Francesco (210km; 2h 40'), Bologna G. Marconi (265km; 3h 10')

## PODERE MAGLIANO

Nel cuore più autentico della **Maremma toscana**, tra le colline che circondano **Magliano** e a breve distanza dal promontorio del **Monte Argentario**, borgo con centro benessere e piscina panoramica in vendita. I servizi per le esigenze quotidiane (scuole incluse) sono disponibili nei vicini paesi di Magliano e Scansano e il mare è a circa mezz'ora di auto dalla proprietà.

Il complesso, sapientemente ristrutturato nel rispetto dell'architettura tradizionale toscana, conserva intatto il fascino originario grazie a materiali autentici e dettagli tipici quali travi in legno a vista, pavimenti in cotto e facciate dai toni caldi e naturali. Gli ambienti, eleganti e accoglienti, sono stati progettati per offrire il massimo comfort sia come residenza privata sia come struttura ricettiva di charme.

La **villa principale** (233 m<sup>2</sup>, 4 camere e 6 bagni) è disposta su due livelli:

- **Piano terra:** cucina, sala da pranzo, ampio salone, camera con bagno en-suite, lavanderia e due bagni di servizio;
- **Piano primo:** tre camere, ciascuna con bagno en-suite e suggestivi affacci sulla campagna circostante.

Accanto al corpo principale si trova una **dependance** (56 m<sup>2</sup>, 2 camere e 2 bagni) composta da due camere con bagno privato, ideale per accogliere ospiti in totale privacy.

Completa il borgo un elegante **centro benessere** (63 m<sup>2</sup>, 1 bagno), concepito come uno spazio dedicato al relax e alla rigenerazione, dotato di mini piscina idromassaggio, bagno turco, area massaggi, docce emozionali e zona solarium.

La proprietà comprende inoltre un ampio **magazzino** (25 m<sup>2</sup>) per il ricovero delle attrezzature e una **tettoia** predisposta per l'installazione di un impianto fotovoltaico.

## ESTERNI

Gli edifici sono circondati da un curato **parco di 9.000 m<sup>2</sup>**, impreziosito da essenze mediterranee, alberature ornamentali e spazi verdi perfettamente mantenuti. In posizione panoramica e dominante trova spazio una splendida **piscina 10 x 6 m** recentemente rinnovata, dalla quale si gode una vista aperta sulle colline maremmane.

Elemento distintivo della tenuta è la componente agricola, perfettamente integrata nel paesaggio circostante. Gli **uliveti** (3.000 m<sup>2</sup> in totale), curati con attenzione e inseriti in un contesto pedoclimatico particolarmente favorevole, consentono la produzione di olio extravergine di oliva di alta qualità, espressione autentica del territorio maremmano.

La proprietà dispone inoltre di **10,5 ha di terreno seminativo** e offre inoltre interessanti potenzialità di sviluppo legate a produzioni vitivinicole o ad altre colture tipiche, in linea con la crescente domanda internazionale di prodotti artigianali e sostenibili.





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



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<sup>®</sup>  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S<sup>®</sup>  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**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)**