

TENUTA CON AGRITURISMO, SPA E VIGNETI IN VENDITA IN MAREMMA, TOSCANA

Grosseto – Grosseto – Toscana



Superficie
5.153 m²

Camere
44

Bagni
55

Piscina
14 × 7 m | 8,5 × 4,5 m

Terreno totale
101,7 ha

Vigneto
16,0 ha

Bottiglie
180.000 max

Oliveto
31,4 ha

Nel cuore della Maremma toscana, immersa in oltre 100 ettari di dolci colline, vigneti, oliveti e boschi mediterranei, sorge questa straordinaria tenuta biologica con agriturismo (45 camere in totale), centro benessere e strutture dedicate all'attività agricola ed equestre. Un luogo autentico e ricco di fascino, dove la bellezza del paesaggio toscano si fonde armoniosamente con un'importante attività ricettiva e produttiva.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3033 – COUNTRY HOTEL MAREMMA

TIPOLOGIA: azienda agricola con country hotel

CONDIZIONE: ottimo stato

POSIZIONE: collinare, ottima esposizione

ACCESSO: strada bianca (1 km)

SUPERFICI INTERNE: 5.153 metri quadrati

VANI: 128

CAMERE: 44

BAGNI: 55

ANNESSI: stalla, edifici agricoli

CARATTERISTICHE: edificio storico, muri in pietra e mattoni, pavimenti in parquet, camini, travi a vista, pavimenti in cotto, ventilatori a soffitto, pannelli solari, centro benessere, ristorante, campo da tennis, stalle per cavalli, parco alberato, piscine

ESTERNI: 101,7 ettari

VIGNETO: 16,0 ettari

PRODUZIONE DI VINO: fino a 180.000 bottiglie / anno

OLIVETO: 31,4 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: sì, di cui una interna

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: termoconvettori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (1km; 5'), Gavorrano (10km; 15'), Follonica (25km; 20'), Castiglione della Pescaia (25km; 30'), Roccastrada (30km; 30'), Grosseto (30km; 30'), Montalcino (80km; 1h 5'), Saturnia (85km; 1h 30'), Siena (95km; 1h 15'), Pienza (100km; 1h 30'), Volterra (115km; 1h 35'), Castellina in Chianti (120km; 1h 35'), Gaiole in Chianti (125km; 1h 40'), Pisa (130km; 1h 40'), Firenze (165km; 2h 20')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (30km; 30'), Firenze A. Vespucci (185km; 2h 10'), Roma Ciampino (220km; 2h 30'), Roma Fiumicino (201km; 2h 10'), Perugia San Francesco (205km; 2h 30'), Bologna G. Marconi (260km; 3h 10')

COUNTRY HOTEL MAREMMA

Nel cuore della **Maremma toscana**, immersa in oltre 100 ettari di dolci colline, vigneti, oliveti e boschi mediterranei, sorge questa straordinaria **tenuta biologica** con **agriturismo** (45 camere in totale), **centro benessere** e strutture dedicate all'**attività agricola ed equestre**. Un luogo autentico e ricco di fascino, dove la bellezza del paesaggio toscano si fonde armoniosamente con un'importante attività ricettiva e produttiva.

La proprietà, interamente biologica, produce **vino**, **olio extravergine di oliva** e distillati, offrendo un'esperienza unica nel cuore della tradizione enogastronomica toscana. Tra i luoghi simbolo della tenuta spiccano una suggestiva quercia secolare e un affascinante labirinto naturale, elementi che contribuiscono a rendere unico il contesto.

La proprietà si trova in una posizione tranquilla e riservata, senza elementi di disturbo nelle vicinanze. Un piccolo borgo nelle vicinanze offre alcuni servizi di base e accoglie vari ristoranti tipici toscani ideali per degustazioni e spuntini veloci. Per altre necessità basta comunque raggiungere il borgo di **Gavorrano** (meno di 15' in auto) dove si trovano supermercati, banche, farmacie e scuole.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il complesso ricettivo si articola in tre corpi principali: il primo è un **agriturismo** caratterizzato da ambienti dal sapore autentico e tradizionale; il secondo è un **country hotel a quattro stelle**, dotato di tutti i comfort e pensato per accogliere una clientela internazionale alla ricerca di relax e benessere; il terzo è costituito invece da **fabbricati agricoli**.

L'**edificio San Leonardo** (1.272 m², 20 camere e 24 bagni) si sviluppa in due corpi indipendenti strutturalmente ma funzionalmente interdipendenti. Le zone comuni includono la sala d'attesa/relax all'ingresso, un ristorante con cucina professionale e servizi igienici per gli ospiti. A servizio del ristorante troviamo dispense, cella frigorifera, cantina e bagno per i dipendenti. L'edificio ospita poi venti camere con bagno en-suite per gli ospiti e un piccolo appartamento indipendente con angolo cottura, camera e bagno (ideale per un custode).

A servizio dell'agriturismo si trovano una **piscina 14 x 7 m** con ampio solarium e un **campo da tennis**, perfettamente inseriti nel paesaggio circostante.

L'**edificio San Giuliano** (790 m², 14 camere e 14 bagni) si struttura su due piani e include quattordici camere con bagno en-suite per gli ospiti oltre a due grandi depositi al primo piano (potenzialmente utilizzabili come salotti comuni) e locali tecnici per gli impianti.

L'**edificio San Giuseppe** (790 m², 10 camere e 10 bagni), identico al precedente come aspetto, si compone invece di otto suite (salotto, camera e bagno), due camere con bagno en-suite e due ampi depositi (anche questi potenzialmente utilizzabili come zone comuni).

L'**edificio San Biagio** (376 m², 4 bagni) è invece dedicato alle zone comuni del country hotel e alle attività amministrative. Qui si trovano gli uffici con bagni per i dipendenti, una grande sala con angolo bar, ideale per eventi, due salotti/sale giochi con uscita sul porticato, sala biliardo e due bagni di servizio.

L'**edificio Sant'Egidio** (283 m², 3 bagni) è invece il **centro benessere** del country hotel che include una **piscina coperta 8,5 x 4,5 m** utilizzabile tutto l'anno, reception, spogliatoi per gli ospiti (tutti con bagno), bagno turco, sauna, doccia emozionale e sala relax con area massaggi.

Completano la proprietà un importante comparto agricolo e rurale costituito da una **stalla** (495 m²) con dieci box per cavalli, oltre a depositi per il fieno e magazzini. Non lontano dalla stalla si trova poi un grande **annesso agricolo** (1.044 m²) un tempo destinato a ricovero per gli animali e par-

zialmente da ristrutturare e un **deposito per gli attrezzi** (103 m²)

ESTERNI E PRODUZIONE AGRICOLA

La tenuta si estende per circa **101,7 ettari** sulle colline della Maremma e gode di ottima esposizione al sole, oltre a beneficiare della vicinanza con il mare che crea un microclima molto particolare. Tutte le coltivazioni sono condotte con **metodo biologico certificato** e i prodotti vengono in parte usati nel ristorante aziendale. Attorno agli edifici è stato creato un **parco alberato di 3,0 ha** che offre numerose opportunità di rilassarsi all'aria aperta in tutta tranquillità.

Il terreno agricolo include poi un enorme **oliveto** (31,4 ha) che permette di produrre un ottimo olio extravergine con olive di varietà Moraiolo, Leccino, Frantoio e Morcaio.

A seguire troviamo il **vigneto** che permette di produrre ottimi **vini IGT** (rosso, bianco, rosé e passito) che vengono venduti a prezzi tra € 7,00 e € 25,00.

- **Superficie vitata:** 16,0 ettari
- **Varietà:** Sangiovese, Syrah, Montepulciano, Viognier, Vermentino, Malvasia, Trebbiano
- **Giacitura:** 150 m slm
- **Allevamento:** cordone speronato, Guyot (5.000 viti/ha)
- **Produzione di vino:** fino a 180.000 bottiglie/anno

Il resto dell'azienda è poi coperto da **seminativi** (23,5 ha) che potrebbero essere utilizzati per l'impianto di nuovi vigneti o altre colture tipiche della zona, e **boschi** (27,5 ha) che offrono interessanti spunti per camminati ed escursioni nella natura incontaminata della Maremma.































































































ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO
CANALE YOUTUBEL

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Tuscany, Italy

www.romolini.com

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com