

AZIENDA VITIVINICOLA CON 20,9 HA DI VIGNETO IN VENDITA SULLA COSTA TOSCANA

Montescudaio – Pisa – Toscana



Superficie
726 m²

Camere
4 (fino a 5)

Bagni
7

Terreno totale
75,8 ha

Vigneto
20,9 ha

Bottiglie
240.000 max

Oliveto
0,4 ha

Immersa nella quiete della Val di Cecina, in contesto collinare di straordinaria armonia tra natura ed elementi antropici, non lontano dal Mar Tirreno, si trova questa azienda vitivinicola biologica in vendita. La proprietà si estende per circa 75,8 ettari in posizione collinare e con ottima esposizione al sole. La colonna portante dell'azienda sono i due vigneti (20,9 ha in totale) posti in due diversi appezzamenti non lontani da loro. Gli edifici includono un casale rustico, una dependance e la cantina moderna.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3060 – MONTESCUDAIO WINERY

TIPOLOGIA: tenuta vitivinicola

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca

SUPERFICI INTERNE: 726 metri quadrati

VANI: 19

CAMERE: 4 (fino a 5)

BAGNI: 7

ANNESSI: dependance, limonaia

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in parquet, tettoia, cantina interrata, vigneto IGT, piante di ulivo

ESTERNI: 75,8 ettari

VIGNETO: 20,9 ettari

PRODUZIONE DI VINO: fino a 240.000 bottiglie / anno

OLIVETO: 0,4 ettari

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico

ACQUA: rete idrica comunale + sorgente naturale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

COMBUSTIBILE: gas naturale

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Montescudaio (2 km; 5'), Guardistallo (4 km; 10'), Casale Marittimo (6 km; 10'), Cecina (10 km; 15'), Bibbona (12 km; 20'), Bolgheri (18 km; 25'), Castagneto Carducci (23 km; 30'), Volterra (30 km; 40'), San Vincenzo (38 km; 40'), Suvereto (48 km; 55'), Livorno (52 km; 50'), Piombino (58 km; 1h), San Gimignano (65 km; 1h 10'), Pisa (68 km; 1h), Massa Marittima (70 km; 1h 15'), Lucca (90 km; 1h 20'), Siena (95 km; 1h 30'), Firenze (120 km; 1h 40'), Arezzo (180 km; 2h 15'), Bologna (205 km; 2h 35'), Roma (295 km; 3h 20')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (68 km; 1h), Firenze A. Vespucci (120 km; 1h 40'), Bologna G. Marconi (205 km; 2h 35'), Perugia San Francesco (230 km; 2h 50'), Roma Ciampino (310 km; 3h 20'), Roma Fiumicino (325 km; 3h 35')

MONTESCUDAIO WINERY

Immersa nella quiete della **Val di Cecina**, in contesto collinare di straordinaria armonia tra natura ed elementi antropici, non lontano dal **Mar Tirreno**, si trova questa **azienda vitivinicola biologica** in vendita. La proprietà si estende per circa **75,8 ettari** in posizione collinare e con ottima esposizione al sole. La colonna portante dell'azienda sono i **due vigneti** (20,9 ha in totale) posti in due diversi appezzamenti non lontani da loro. Le varietà coltivate sono Sangiovese, Merlot, Syrah, Cabernet Franc, Cabernet Sauvignon, Petit Verdot, Viognier e Roussanne e permettono di produrre fino a 240.000 bottiglie di vino **Costa Toscana IGT** ogni anno.

Uno dei vigneti è caratterizzato dalla presenza di una **sorgente naturale** con vasca di accumulo delle acque e impianto d'irrigazione a goccia per il soccorso nelle stagioni più calde.

Il resto dell'azienda è coperto in misura variabile da seminativi (18,3 ha), adatti anche per l'impianto di nuove colture da affiancare ai vigneti, e boschi (35,5 ha). Nei campi sono anche presenti alcune piante di ulivo che permettono di produrre una piccola quantità di olio per uso privato.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (298 m², 3 camere e 4 bagni) è un edificio dall'aspetto rustico, interamente ristrutturato e diviso in due sezioni distinte. Al piano terra si trovano gli uffici, i locali per la degustazione e la vendita dei prodotti aziendali, oltre a un guardaroba, un bagno di servizio e la lavanderia. Al piano superiore si trova un bellissimo soggiorno con cucina a vista che dà accesso a tre camere con bagno en-suite e alla torretta (attualmente adibita a studio ma utilizzabile come camera).

La **cantina** (330 m², 2 bagni) è un edificio moderno parzialmente interrato, pensato con ambienti ampi e funzionali che assicurano processi produttivi agevoli e ben organizzati. L'edificio si compone di tre ambienti principali (vinificazione, barricaia, confezionamento) oltre a due bagni per i dipendenti e a un locale tecnico.

Sopra la cantina si trova una **dependance** (56 m², 1 camera e 1 bagno) composta da zona giorno con cucina, camera e bagno. All'esterno un'ampia tettoia (78 m²) offre un elegante spazio esterno per cene ed eventi, oltre a ospitare l'impianto fotovoltaico della proprietà.

Non lontano dal casale si trova anche una **limonaia** (42 m²), caratterizzata da pareti in metallo e vetro, attualmente adibita a studio/salotto estivo.

La posizione tranquilla dell'immobile non deve trarre in inganno: pur immersa nella natura, la tenuta si trova infatti ad appena 2 km da **Montescudaio**, un caratteristico borgo medievale dove è possibile trovare tutti i servizi per le esigenze quotidiane. La **costa tirrenica** della Toscana, rinomata per le sue bellissime spiagge, è a meno di venti minuti di auto e lo svincolo della **superstrada E80 a Cecina** assicura un rapido collegamento a tutta la Toscana e persino a Roma.

MAPPA DELLA TENUTA























































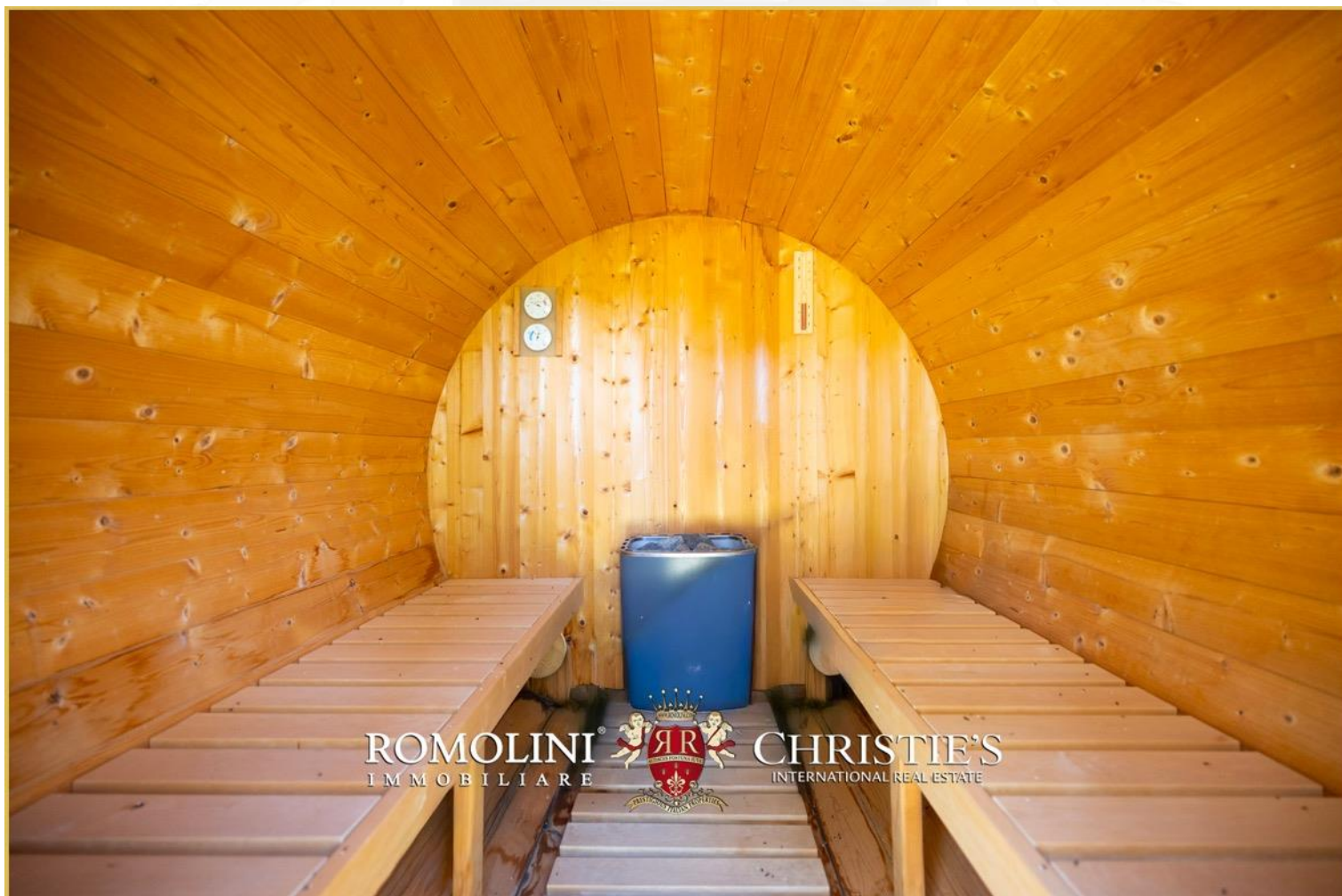














ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITA IL NOSTRO
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

www.romolini.com

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com