

AZIENDA AGRICOLA BIOLOGICA CON CASALE DA RISTRUTTURARE IN VENDITA, CASENTINO

Subbiano – Arezzo – Toscana



Superficie
605 m²

Camere
Fino a 7

Bagni
Fino a 10

Terreno totale
14,4 ha

Vigneto
1,7 ha

Oliveto
1,0 ha

Noccioleto
2.800 m²

Bambusetto
4.900 m²

Alle porte del Casentino, tra Subbiano e Bibbiena in una posizione molto tranquilla, azienda agricola biologica con casale da ristrutturare in vendita. L'azienda si estende per circa 14,4 ettari in posizione collinare e con ottima esposizione a sud che assicura terreni perfetti per varie colture. L'azienda opera con metodo biologico certificato e si dedica alla coltivazione di vari prodotti. La ristrutturazione del casale andrebbe a offrire diverse camere, rendendo la proprietà molto adatta per uno sviluppo di tipo turistico-ricettivo.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3063 – PODERE GIAGGIOLO

TIPOLOGIA: azienda agricola biologica

CONDIZIONE: parzialmente ristrutturato

POSIZIONE: aperta e soleggiata

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 605 metri quadrati

VANI: 18

CAMERE: fino a 7

BAGNI: fino a 10

ANNESI: dependance, locale tecnico

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, loggiato, casale da ristrutturare, vasca idromassaggio, giardino, vigneto, oliveto, bambuseto, nocciolo, coltivazione con metodo biologico

ESTERNI: 14,4 ettari

VIGNETO: 1,7 ettari

OLIVETO: 1,0 ettaro

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzi privati

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì, con ponte radio (FWA)

GAS: GPL (da installare)

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA: **A1** (EP_{gl, nren} = 104,67 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: stufe a pellet + camino

CITTÀ PIÙ VICINE

Subbiano (6 km; 10'), Capolona (10 km; 15'), Arezzo (18 km; 25'), Anghiari (22 km; 30'), Bibbiena (22 km; 30'), Poppi (30 km; 35'), Sansepolcro (35 km; 40'), Cortona (50 km; 50'), Città di Castello (52 km; 55'), Montepulciano (78 km; 1h 10'), Siena (90 km; 1h 20'), Pienza (92 km; 1h 25'), Greve in Chianti (95 km; 1h 30'), Firenze (85 km; 1h 20'), Montalcino (120 km; 1h 50'), Perugia (90 km; 1h 25'), Assisi (105 km; 1h 40'), San Gimignano (130 km; 1h 55'), Lucca (165 km; 2h 15'), Pisa (175 km; 2h 20'), Bologna (165 km; 2h 5'), Roma (225 km; 2h 45')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (100 km; 1h 30'), Perugia San Francesco (105 km; 1h 35'), Pisa G. Galilei (175 km; 2h 20'), Bologna G. Marconi (165 km; 2h 5'), Rimini F. Fellini (145 km; 2h 10'), Rome Fiumicino (255 km; 3h), Rome Ciampino (240 km; 2h 55')

PODERE GIAGGIOLO

Alle porte del **Casentino**, tra **Subbiano** e **Bibbiena** in una posizione molto tranquilla, **azienda agricola biologica** con casale da ristrutturare in vendita. L'azienda si estende per circa **14,4 ettari** in posizione collinare e con ottima esposizione a sud che assicura terreni perfetti per varie colture.

L'azienda opera con **metodo biologico certificato** e si dedica alla coltivazione di vari prodotti. In primis troviamo un **vigneto** (1,7 ha) di varietà Cabernet Sauvignon, Grechetto, Sangiovese e Malvasia: l'uva prodotta viene poi venduta a produttori locali per la vinificazione. Seguono poi un **oliveto** (circa 1,0 ha in totale distribuito in vari punti dell'azienda), un **nocciolo** (2.800 m²) e un **bambusetto** (4.900 m²) a uso energetico. I seminativi (circa 3,4 ha) sono invece coltivati a **zafferano**, **giaggiolo** e foraggio per gli animali. I confini della proprietà sono segnati da una fascia di bosco misto (circa 6,9 ha).

Un **torrente** scorre all'interno della proprietà, non lontano dalla casa, ed è liberamente e facilmente accessibile.

L'azienda è attualmente operativa per quanto riguarda la produzione agricola ma non è impiegata in funzione ricettiva: la ristrutturazione del casale andrebbe a offrire diverse camere (tutte di dimensioni generose e potenzialmente con bagno privato), rendendo la proprietà molto adatta per uno **sviluppo di tipo turistico-ricettivo**, senza contare la varietà di coltivazioni portate avanti in azienda che offrirebbe un'ampia selezione di pietanze utilizzabili per servire pasti agli ospiti a base di prodotti biologici veramente a chilometro zero.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (500 m², 5 camere e 8 bagni) è un grande edificio rurale, in tipico stile toscano con struttura in pietra e mattoni, interamente da ristrutturare. Per quanto riguarda il layout era stato proposto in passato un progetto che prevedeva la seguente distribuzione degli spazi:

- **Piano terra:** grande cucina abitabile, ampio soggiorno con veranda, sala da pranzo, ufficio privato, bagno di servizio e due spogliatoi (entrambi con bagno) a servizio di un'ipotetica piscina da realizzare;
- **Piano primo:** cinque spaziose camere, tutte con bagno en-suite (una dotata anche di cabina armadio esclusiva).

La **dependance** (90 m², 2 camere e 2 bagni) è un grazioso edificio su due piani interamente ristrutturato e diviso in due piccoli appartamenti indipendenti, entrambi composto di soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Le dimensioni più ridotte di questo edificio lo rendono particolarmente adatto come casa per i proprietari o come unità da affittare a coppie che cercano privacy e intimità.

Un **locale tecnico** (15 m²) adiacente alla dependance completa la proprietà.





















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











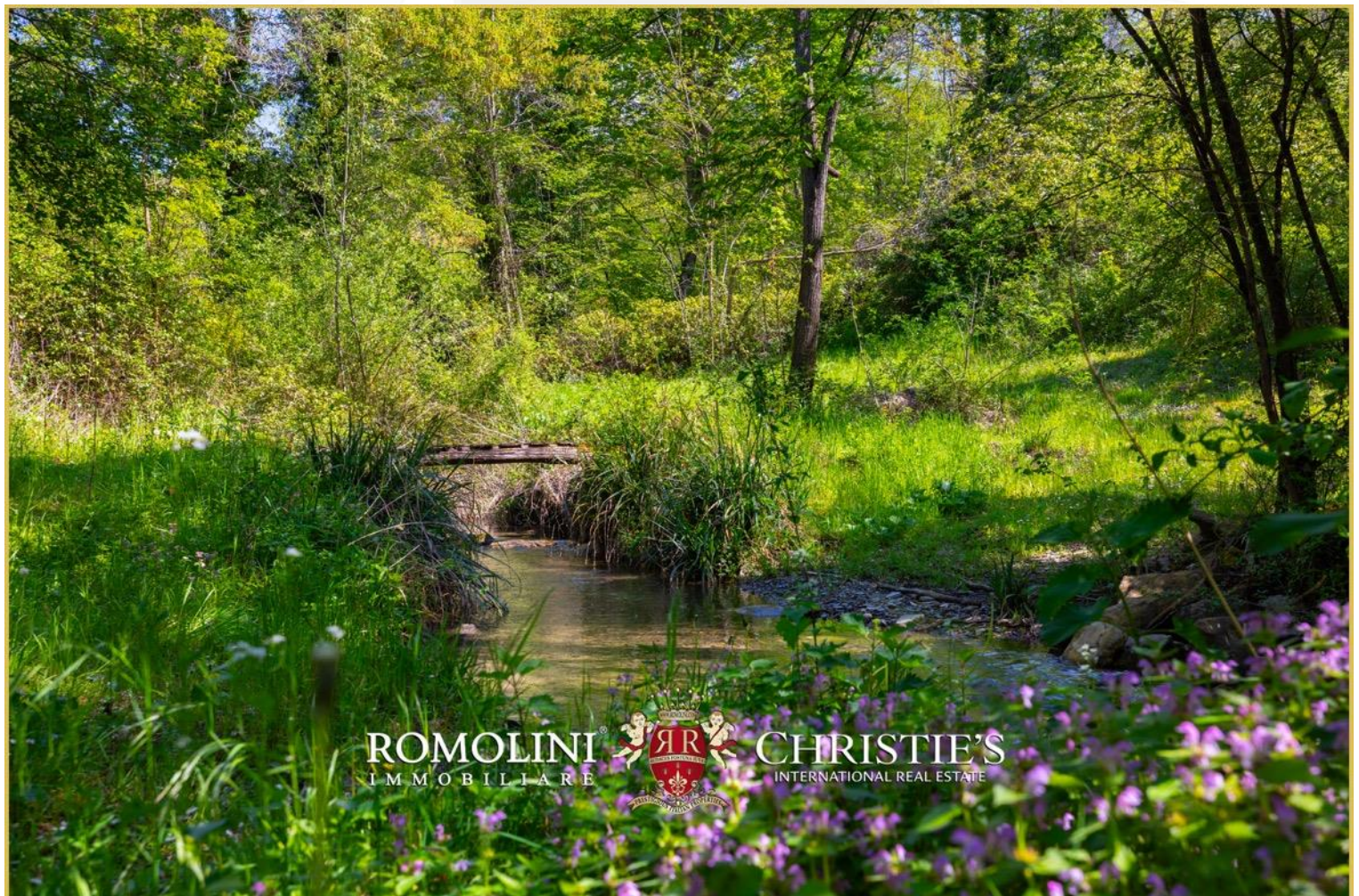




ROMOLINI®
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

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