

TENUTA RURALE CON CASALE, VIGNETO E OLIVETO IN VENDITA IN TOSCANA

Barberino Tavarnelle – Firenze – Toscana



Superficie
1.604 m²

Camere
5

Bagni
4

Terreno totale
44,8 ha

Vigneto
7,6 ha

Oliveto
8,4 ha

Nella campagna toscana, in posizione riservata e immersa nel verde, proprietà rurale di circa 44,8 ettari, caratterizzata dalla presenza di un lago privato, di un articolato complesso di fabbricati e di ampie superfici destinate a vigneto e oliveto. La proprietà comprende un casale principale, un annesso agricolo e un capannone agricolo, oltre a ulteriori locali ad uso magazzino e servizio. La presenza delle strutture agricole e dei terreni rende il complesso particolarmente adatto alla prosecuzione di un'attività agricola, ma offre al contempo interessanti possibilità di valorizzazione a fini residenziali e turistico-ricettivi.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3078 – CASALE MONTECCHIO

TIPOLOGIA: casale

CONDIZIONI: buono stato

POSIZIONE: aperta, soleggiata

ACCESSO: strada bianca

SUPERFICI INTERNE: 1.604 metri quadrati

VANI: 29

CAMERE: 5

BAGNI: 4

ANNESSI: capannone, annesso agricolo

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, travi in legno a vista, camino, vigneto, oliveto

ESTERNI: 44,8 ettari

VIGNETO: 7,6 ettari

OLIVETO: 8,4 ettari

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: radiatori + stufa a pellet

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 3'), San Casciano in Val di Pesa (15km; 10'), Colle di Val d'Elsa (20km; 15'), Greve in Chianti (20km; 30'), Monteriggioni (30km; 25'), San Gimignano (30km; 35'), Siena (45km; 35'), Volterra (50km; 55'), Pisa (95km; 1h 20'), Pienza (95km; 1h 25'), Lucca (105km; 1h 10'), Montepulciano (105km; 1h 20')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (45km; 30'), Pisa G. Galilei (90km; 1h 10'), Bologna G. Marconi (130km; 1h 20'), Perugia San Francesco (160km; 2h), Roma Ciampino (285km; 3h), Milano Linate (320km; 3h 5'), Roma Fiumicino (300km; 3h), Milano Malpensa (370km; 3h 45')

CASALE MONTECCHIO

Nella campagna toscana, in posizione riservata e immersa nel verde, **proprietà rurale** di circa **44,8 ettari**, caratterizzata dalla presenza di un **lago privato**, di un articolato complesso di fabbricati e di ampie superfici destinate a vigneto e oliveto.

La proprietà comprende un **casale principale**, un **annesso agricolo** e un **capannone agricolo**, oltre a ulteriori locali ad uso magazzino e servizio. La presenza delle strutture agricole e dei terreni rende il complesso particolarmente adatto alla prosecuzione di un'attività agricola, ma offre al contempo interessanti possibilità di valorizzazione a fini **residenziali e turistico-ricettivi**.

Il **casale principale** (584 m²) si sviluppa su due piani. Il piano terra è attualmente destinato a cinque locali ad uso magazzino e deposito, oltre a due ulteriori vani. Il primo piano ospita **due appartamenti indipendenti**, entrambi dotati di accesso autonomo tramite scale esterne poste sui lati opposti dell'edificio:

- **App. A:** ampia cucina con sala da pranzo, soggiorno, due camere e bagno;
- **App. B:** cucina, soggiorno con sala da pranzo, due camere e bagno.

L'**annesso** (180 m²), caratterizzato da ambienti interni dal gusto rustico e dalla presenza di un antico camino, comprende un locale destinato agli operai agricoli, un refettorio, un ripostiglio, un magazzino e un bagno.

Il **capannone agricolo** (840 m²) è disposto su due livelli. Il piano seminterrato ospita un deposito per l'olio, un locale per l'imbottigliamento, un magazzino, un locale per l'invecchiamento e una tettoia. Il piano terra, situato in un'ulteriore ala del complesso, comprende un disimpegno, due magazzini, un locale per la vinificazione e un bagno.

ESTERNI

La proprietà è circondata dalla campagna e gode di una posizione tranquilla e riservata. Un elemento di particolare interesse è rappresentato dal **lago privato**, che contribuisce a caratterizzare il paesaggio e offre ulteriore valore al complesso.

I terreni agricoli si estendono per circa **44,8 ettari complessivi** che includono vigne, oliveti e ampie porzioni di seminativo.

I **vigneti**, esposti prevalentemente a sud-ovest e caratterizzati da pendenze contenute, si estendono per circa 7,6 ettari, di cui 4,66 ettari iscritti a **Chianti Classico DOCG**. La composizione varietale è costituita per circa l'80% da Sangiovese, presente in diversi cloni, accompagnato da Malvasia Nera, Merlot, Colorino, San Colombano e Malvasia Bianca. I vigneti sono allevati secondo metodi tradizionali, principalmente a cordone speronato e Guyot, consentendo un agevole utilizzo dei macchinari per le operazioni colturali.

La combinazione tra la presenza del lago, la consistenza dei fabbricati e l'importante estensione dei terreni rende questa proprietà particolarmente interessante per chi desidera acquistare un **complesso agricolo in Toscana**, con la possibilità di sviluppare un progetto di valorizzazione degli immobili e delle attività agricole.

La proprietà si presta a diverse possibilità di utilizzo, tra cui la **prosecuzione dell'attività agricola esistente**, la realizzazione di una residenza privata di campagna o lo sviluppo di un progetto **turistico-ricettivo**, compatibilmente con le normative urbanistiche e le autorizzazioni necessarie.







































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