



ROMOLINI
IMMOBILIARE

Rif. 3087 – **TENUTA TEODINO**

www.romolini.com/it/3087

PICCOLA TENUTA VITIVINICOLA CON CASALE IN VENDITA A ROCCA SINIBALDA, LAZIO

Rocca Sinibalda – Rieti – Toscana



Superficie
690 m²

Camere
3

Bagni
5

Terreno totale
6,8 ha

Vigneto
6,1 ha

Immersa nel suggestivo paesaggio collinare dell'Alta Sabina, questa azienda agricola vitivinicola si trova nei pressi del caratteristico borgo medievale di Rocca Sinibalda, nella riserva dei monti Cervia e Navegna e a km 5 dal lago del Turano. La proprietà si estende nella sua interezza per 6,8 ettari interamente recintati, di cui circa 6,1 dedicati alla coltura della vigna, tra boschi di querce, lecci, carpini – ove vengono prodotti due tipologie di vini.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3087 – TENUTA TEODINO

TIPOLOGIA: piccola azienda vitivinicola

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare

ACCESSO: strada bianca (150 m)

SUPERFICI INTERNE: 690 metri quadrati

VANI: 16

CAMERE: 3

BAGNI: 5

ANNESSI: cantina, rimessa

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, travi in legno, camini, cantina moderna, giardino, terreno recintato, vigneto, rudere da ristrutturare

ESTERNI: 6,8 ettari

VIGNETO: 6,1 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

CITTÀ PIÙ VICINE

Rocca Sinibalda (1 km; 5'), Posticciola (4 km; 10'), Rieti (20 km; 25'), Longone Sabino (7 km; 15'), Belmonte in Sabina (18 km; 25'), Torricella in Sabina (22 km; 30'), Castel di Tora (25 km; 35'), An-trodoco (45 km; 50'), Tivoli (55 km; 1h), Carsoli (50 km; 50'), L'Aquila (65 km; 1h), Avezzano (75 km; 1h 10'), Terni (80 km; 1h 10'), Subiaco (75 km; 1h 15'), Roma (85 km; 1h 25'), Amatrice (85 km; 1h 25'), Tagliacozzo (70 km; 1h 10'), Fara Sabina (45 km; 50'), Narni (95 km; 1h 25'), Spoleto (115 km; 1h 40'), Viterbo (125 km; 1h 45'), Perugia (155 km; 2h), Orvieto (145 km; 2h), Todi (145 km; 2h), Assisi (175 km; 2h 20')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Rome Ciampino (85 km; 1h 25'), Rome Fiumicino (105 km; 1h 35'), Perugia San Francesco (170 km; 2h 15'), Pescara P. Liberi (150 km; 2h), Ancona R. Sanzio (225 km; 2h 45'), Firenze A. Ve-spucci (275 km; 3h 15'), Pisa G. Galilei (330 km; 3h 45')

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – **Mail:** info@romolini.com



ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE

TENUTA TEODINO

Immersa nel suggestivo paesaggio collinare dell'**Alta Sabina**, questa **azienda agricola vitivinicola** si trova nei pressi del caratteristico borgo medievale di **Rocca Sinibalda**, nella riserva dei monti Cervia e Navegna e a km 5 dal **lago del Turano**.

La proprietà si estende nella sua interezza per **6,8 ettari** interamente recintati, di cui circa 6,1 dedicati alla coltura della vigna, tra boschi di querce, lecci, carpini – ove vengono prodotti due tipologie di vini uno bianco (Sauvignon Blanc) e uno rosso (Montepulciano, Cesanese e Sangiovese). A oggi l'attività di produzione e vendita del vino è concessa in affitto a una società del settore. I vini hanno ricevuto numerosi premi e sono presenti in varie enoteche del Lazio.

La proprietà si inserisce in un contesto paesaggistico di grande valore, caratterizzato da dolci colline, boschi e viste aperte sulla natura circostante. La posizione strategica, unita alla presenza di vigneti produttivi, cantina attrezzata e residenza di pregio, conferisce alla tenuta un elevato potenziale sia agricolo che turistico-ricettivo.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale in pietra** (395 m², 3 camere e 4 bagni), finemente ristrutturato e arredato con grande attenzione ai dettagli, conserva il fascino autentico dell'architettura rurale tradizionale, arricchito da finiture di qualità e ambienti accoglienti che uniscono comfort moderni e atmosfera storica. Gli spazi interni, ampi e luminosi, lo rendono ideale sia come residenza privata di prestigio sia come struttura ricettiva di charme.

- **Piano interrato:** sala polivalente, bagno e locale caldaia;
- **Piano terra:** ampio salone con camino, sala da pranzo con camino, cucina, studio e bagno;
- **Piano secondo:** tre camere e due bagni con vasca idromassaggio e sauna.

La **cantina di vinificazione** (250 m², 1 bagno) è dotata dei più moderni macchinari per la lavorazione dell'uva (pressa, imbottigliatrice, etichettatrice tutti di ultima generazione, silos in acciaio inox di varie dimensioni e in parte refrigerati), di ampio locale per l'affinamento e l'invecchiamento delle bottiglie, sala di accoglienza, magazzino, bagno e ripostiglio. Sopra il tetto della cantina è in fase di costruzione un **campo da tennis** in erba sintetica.

Completano la proprietà un **annesso agricolo** (45 m²), dove sono custoditi i macchinari per la lavorazione dei campi e il trattore, e un **rudere da ricostruire**.



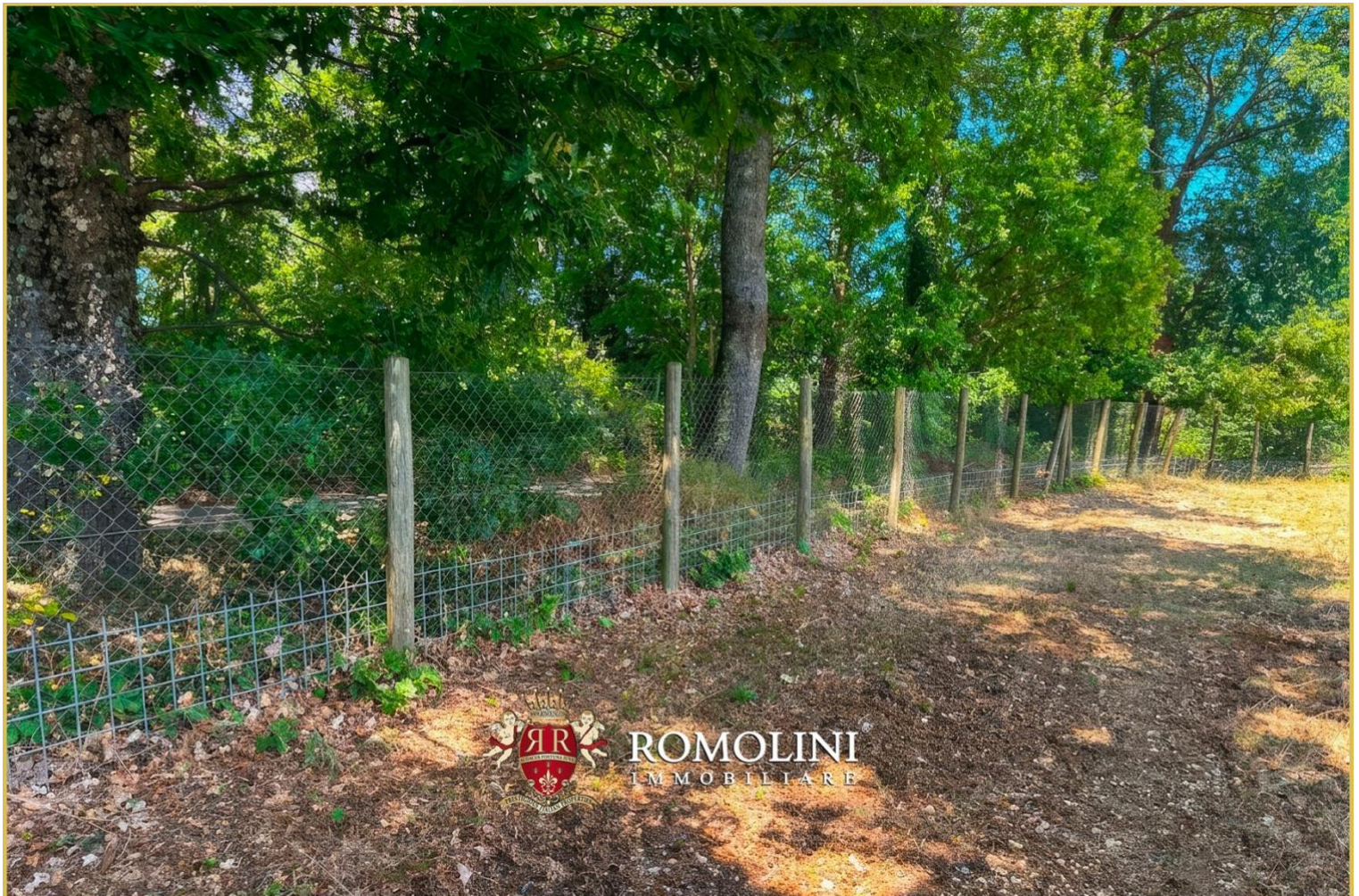








































ROMOLINI
I M M O B I L I A R E

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), Tuscany, Italy

www.romolini.com

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com