

CASALE CON VIGNETO E AZIENDA AGRICOLA IN VENDITA A MAGLIANO IN TOSCANA, MAREMMA

Magliano in Toscana – Grosseto – Toscana



Superficie
612 m²

Camere
4

Bagni
6

Terreno totale
20,1 ha

Vigneto
3,2 ha

Bottiglie
33.000 max

Oliveto
250 piante

Olio
500 kg

Nel cuore della Maremma Toscana, tra vigneti, oliveti e dolci colline che si estendono fino al mare, questa elegante tenuta gode di una posizione riservata in uno dei paesaggi più rappresentativi della Toscana meridionale. Un luogo dove la vocazione agricola del territorio si unisce alla qualità della vita, tra borghi storici, grandi vini e la vicinanza all'Argentario. La proprietà comprende un raffinato casale in pietra, un annesso agricolo, un edificio destinato alle attività aziendali e terreni coltivati che testimoniano la forte identità rurale della tenuta.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3089 – CASALE MAGLIANO

TIPOLOGIA: piccola tenuta

CONDIZIONE: buono stato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo

SUPERFICI INTERNE: 612 metri quadrati

VANI: 20

CAMERE: 4

BAGNI: 6

ANNESSI: rimessa

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, archi in muratura, travi a vista, camino, porticato, vigneto Maremma DOC, piante di ulivo

ESTERNI: 20,1 ettari

VIGNETO: 3,2 ettari

PRODUZIONE DI VINO: fino a 250 hl / anno

OLIVETO: 250 piante

PRODUZIONE DI OLIO: fino a 500 kg / anno

GIARDINO: sì, attorno al casale

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: radiatori + termoconvettori

CITTÀ PIÙ VICINE

Montiano (10km; 10'), Magliano in Toscana (15km; 15'), Scansano (15km; 15'), Grosseto (20km; 20'), Talamone (25km; 30'), Orbetello (35km; 40'), Manciano (40km; 45'), Saturnia (45km; 55'), Pitigliano (60'km; 1h 10'), Montalcino (75km; 1h), Bolsena (85km; 1h 40'), Siena (90km; 1h 20'), Firenze (160km; 2h 10'), Roma (170km; 2h 15')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (20 km; 20'), Roma Fiumicino (160km; 1h 50'), Roma Ciampino (185km; 2h 15'), Firenze A. Vespucci (175km; 2h 5'), Pisa G. Galilei (175km; 1h 45'), Perugia San Francesco (200km; 2h 20'), Bologna G. Marconi (255km; 3h 10')

CASALE MAGLIANO

Nel cuore della **Maremma Toscana**, tra vigneti, oliveti e dolci colline che si estendono fino al mare, questa elegante tenuta gode di una **posizione riservata** in uno dei paesaggi più rappresentativi della Toscana meridionale. Un luogo dove la vocazione agricola del territorio si unisce alla qualità della vita, tra borghi storici, grandi vini e la **vicinanza all'Argentario**.

La proprietà comprende un **raffinato casale in pietra**, un annesso agricolo, un **edificio destinato alle attività aziendali** e terreni coltivati che testimoniano la forte identità rurale della tenuta.

Il **casale** (409 m²) si sviluppa su tre livelli, con una distribuzione degli spazi pensata per coniugare comfort e funzionalità. Il piano terra accoglie gli ambienti principali della zona giorno, tra cui un luminoso soggiorno con camino, una sala da pranzo e una cucina, entrambi con accesso diretto al **grande porticato esterno**. Completano il livello una pratica lavanderia con bagno e doccia e una cantina. La zona notte occupa il primo piano e comprende una spaziosa camera padronale con ampio guardaroba e bagno en-suite, oltre a due ulteriori camere, una delle quali servita da bagno privato, e un ulteriore bagno. Il secondo piano ospita una quarta camera, un guardaroba, un bagno e alcuni ambienti accessori, tra cui un ripostiglio e un deposito.

La disposizione degli spazi rende la proprietà ideale sia come **residenza privata** sia per un'attività di **ospitalità di charme**.

Accanto al casale si trova un **capannone** (183 m²) di recente costruzione: l'edificio è già servito dagli impianti elettrico e idraulico e **predisposto per la realizzazione di una cantina di vinificazione**, con ufficio e locali di servizio, rappresenta un importante valore aggiunto per chi desidera sviluppare o ampliare un **progetto vitivinicolo**.

ESTERNI

I terreni, che si estendono per **circa 20,1 ettari**, di cui dieci recintati, esprimono pienamente la vocazione agricola della proprietà.

Il **vigneto di circa 3,2 ettari in corpo unico**, in ottime condizioni e dotato di **impianto di irrigazione a goccia automatizzato**, rappresenta il cuore produttivo della tenuta. I filari comprendono **2,8 ettari di Sangiovese DOC Maremma Toscana** e **0,4 ettari di Ciliegio**, varietà profondamente legate alla tradizione vitivinicola del territorio.

La produzione agricola è completata da un **oliveto IGP di circa un ettaro con 250 piante** (produzione annua circa 500 kg di olio), circa **10,2 ettari di seminativo**, che offrono interessanti prospettive di ampliamento della superficie vitata, e da circa **5,0 ettari di bosco**.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un **pozzo privato** utilizzato per l'irrigazione del vigneto e delle aree verdi.















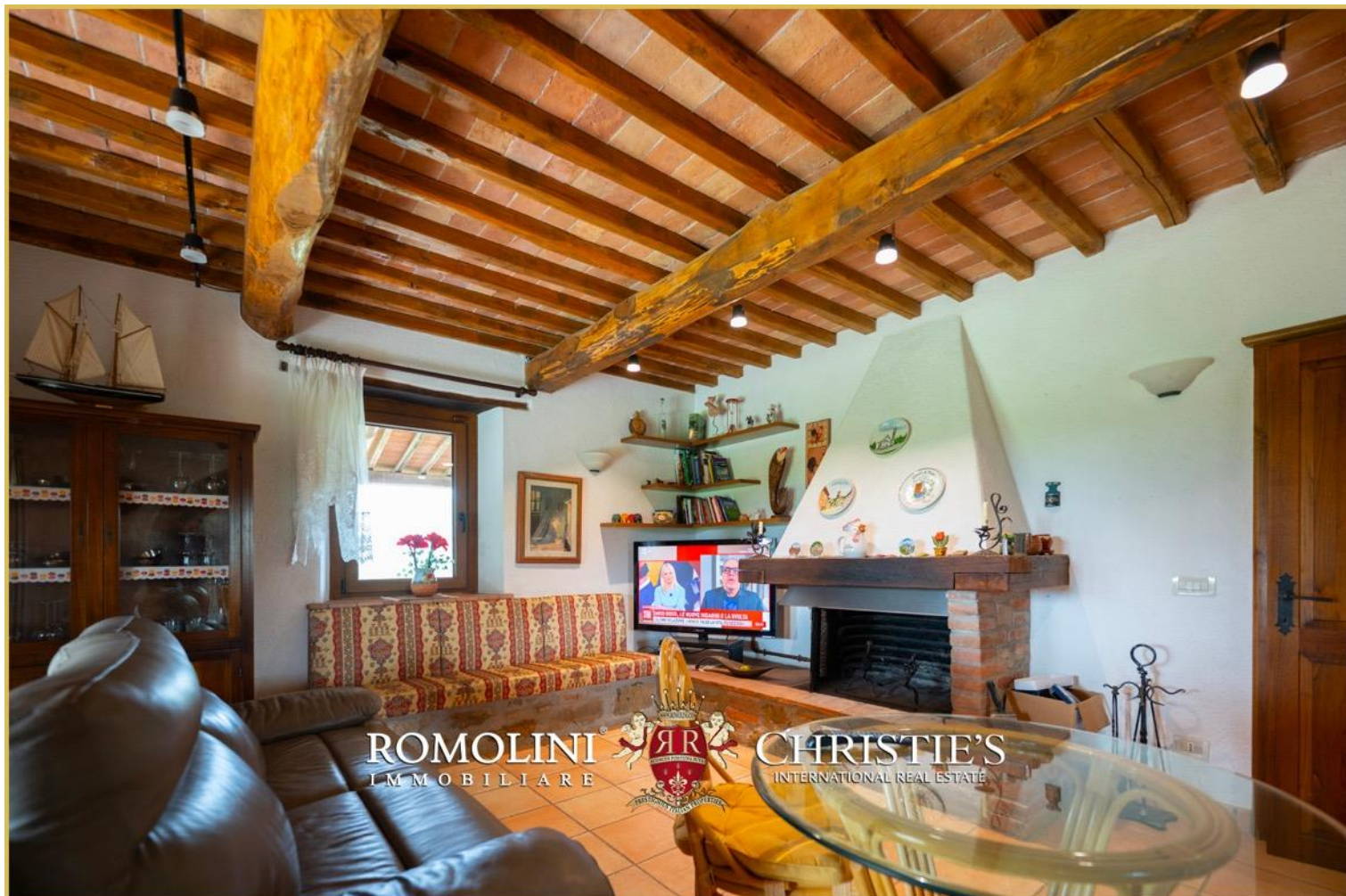








































ROMOLINI
IMMOBILIARE

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