

Rif. 3093 – **CASALE MONTEMERANO**

www.romolini.com/it/3093

CASALE DI LUSSO CON PISCINA, VIGNETO E OLIVETO IN VENDITA IN MAREMMA, TOSCANA

Saturnia – Grosseto – Tuscany



Superficie
208 m²

Camere
3

Bagni
3

Piscina
13 × 6 m

Terreno totale
15,1 ha

Vigneto
3,4 ha

Oliveto
350 piante

Immersa tra le dolci colline della Maremma nella Toscana meridionale, a pochi minuti dalla celebre località termale di Saturnia, tenuta di 15,1 ettari con vigneto e oliveto in vendita. Situata in posizione dominante, la proprietà gode di un raro senso di privacy e di una spettacolare vista sulla campagna maremmana circostante, che si estende fino al promontorio dell'Argentario e al Mar Tirreno.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3093 – CASALE MONTEMERANO

TIPOLOGIA: casale con terreno

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca

SUPERFICI INTERNE: 208 metri quadrati

VANI: 7

CAMERE: 3

BAGNI: 3

ANNESSI: dependance

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, pavimenti in travertino, travi in legno, scala di design, infissi con triplo vetro, porta blindata, giardino, piscina, vigneto, piante di ulivo

ESTERNI: 15,1 ettari

VIGNETO: 3,4 ettari

OLIVETO: 350 piante

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 13 × 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: no, solo elettricità

RISCALDAMENTO: a pavimento

CITTÀ PIÙ VICINE

Montemerano (1 km; 5'), Manciano (7 km; 10'), Saturnia (7 km; 10'), Scansano (20 km; 25'), Pitigliano (30 km; 35'), Sorano (35 km; 40'), Magliano in Toscana (35 km; 40'), Capalbio (45 km; 50'), Orbetello (55 km; 1h), Grosseto (51 km; 55'), Talamone (60 km; 1h 10'), Porto Ercole (65 km; 1h 15'), Porto Santo Stefano (70 km; 1h 20'), Tarquinia (75 km; 1h 20'), Viterbo (105 km; 1h 30'), Montalcino (90 km; 1h 25'), Pienza (105 km; 1h 40'), Montepulciano (115 km; 1h 45'), Siena (115 km; 1h 45'), Perugia (124 km; 2h 20'), Roma (148 km; 2h), Firenze (173 km; 2h 50'), Arezzo (165 km; 2h 20'), San Gimignano (180 km; 2h 40'), Pisa (225 km; 3h), Lucca (235 km; 3h 10')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Roma Fiumicino (141 km; 1h 40'), Roma Ciampino (155 km; 1h 55'), Perugia San Francesco (125 km; 2h 20'), Firenze A. Vespucci (175 km; 2h 55'), Pisa G. Galilei (225 km; 3h), Bologna G. Marconi (280 km; 3h 25')

CASALE MONTEMERANO

Immersa tra le dolci colline della **Maremma** nella **Toscana meridionale**, a pochi minuti dalla celebre località termale di **Saturnia**, **tenuta di 15,1 ettari con vigneto e oliveto** in vendita. Situata in **posizione dominante**, la proprietà gode di un raro senso di privacy e di una spettacolare vista sulla campagna maremmana circostante, che si estende fino al promontorio dell'**Argentario** e al **Mar Tirreno**.

La proprietà si trova a pochi minuti dal borgo medievale di **Montemerano**, dove si trovano i servizi per le esigenze quotidiane. Per esigenze più specifiche (come scuole, supermercati, banche...) basta invece raggiungere **Manciano** a circa dieci minuti di auto.

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

Il **casale** (180 m², 2 camere e 2 bagni), risalente al periodo leopoldino e attentamente ristrutturato, si articola su due livelli: il piano terra è interamente occupato dalla zona giorno composta da salotto, cucina open space e sala da pranzo. Al piano superiore si trovano due eleganti camere, entrambe dotate di bagno en-suite. Una delle camere si apre su una spaziosa terrazza, dalla quale si gode di una vista straordinaria sulla campagna circostante fino al mare, elemento distintivo e scenografico della proprietà.

Ogni ambiente riflette l'attenzione dedicata alla conservazione dell'identità storica del casale. I pavimenti in travertino, gli elementi architettonici tradizionali e le finiture contemporanee accuratamente selezionate creano un'atmosfera sofisticata, mantenendo al tempo stesso l'autenticità tipica delle dimore toscane.

La **dependance** (28 m², 1 camera e 1 bagno) ospita una terza camera con bagno privato, offrendo agli ospiti e alla famiglia la possibilità di soggiornare in completa privacy.

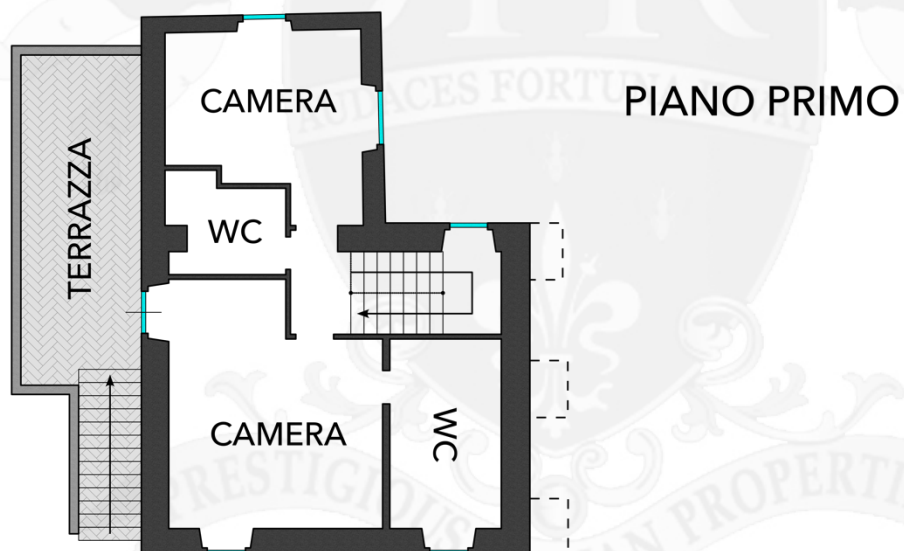
Di particolare interesse è la possibilità di realizzare una cantina di circa 400 m² per sviluppare un vero e proprio progetto vitivinicolo e produrre vino direttamente dai vigneti della proprietà. Questa possibilità aggiunge una dimensione completamente nuova alla tenuta, permettendo al futuro proprietario di trasformare una già eccezionale residenza privata in una tenuta toscana dedicata alla produzione di vino e olio di oliva.

ESTERNI

A circondare gli edifici si estende un magnifico **parco privato di 5.550 m²**, caratterizzato da piante autoctone e alberi da frutto, che contribuiscono a creare un'atmosfera di assoluta tranquillità e riservatezza. Al centro del giardino si trova una spettacolare **piscina a sfioro 13 x 6 m**, perfettamente posizionata per valorizzare la posizione dominante della tenuta e le sue ampie viste panoramiche.

Il terreno agricolo (circa 14,6 ha) ospita circa **350 piante di ulivo** in produzione, di cui circa 100 secolari, oltre a circa **3,4 ettari di vigneto**. La presenza combinata di oliveti e vigneti conferisce alla tenuta una particolare identità agricola, profondamente legata alle tradizioni della Maremma, offrendo al contempo interessanti possibilità di sviluppo.

PLANIMETRIA DEGLI EDIFICI















ROMOLINI[®] CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI[®] CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE

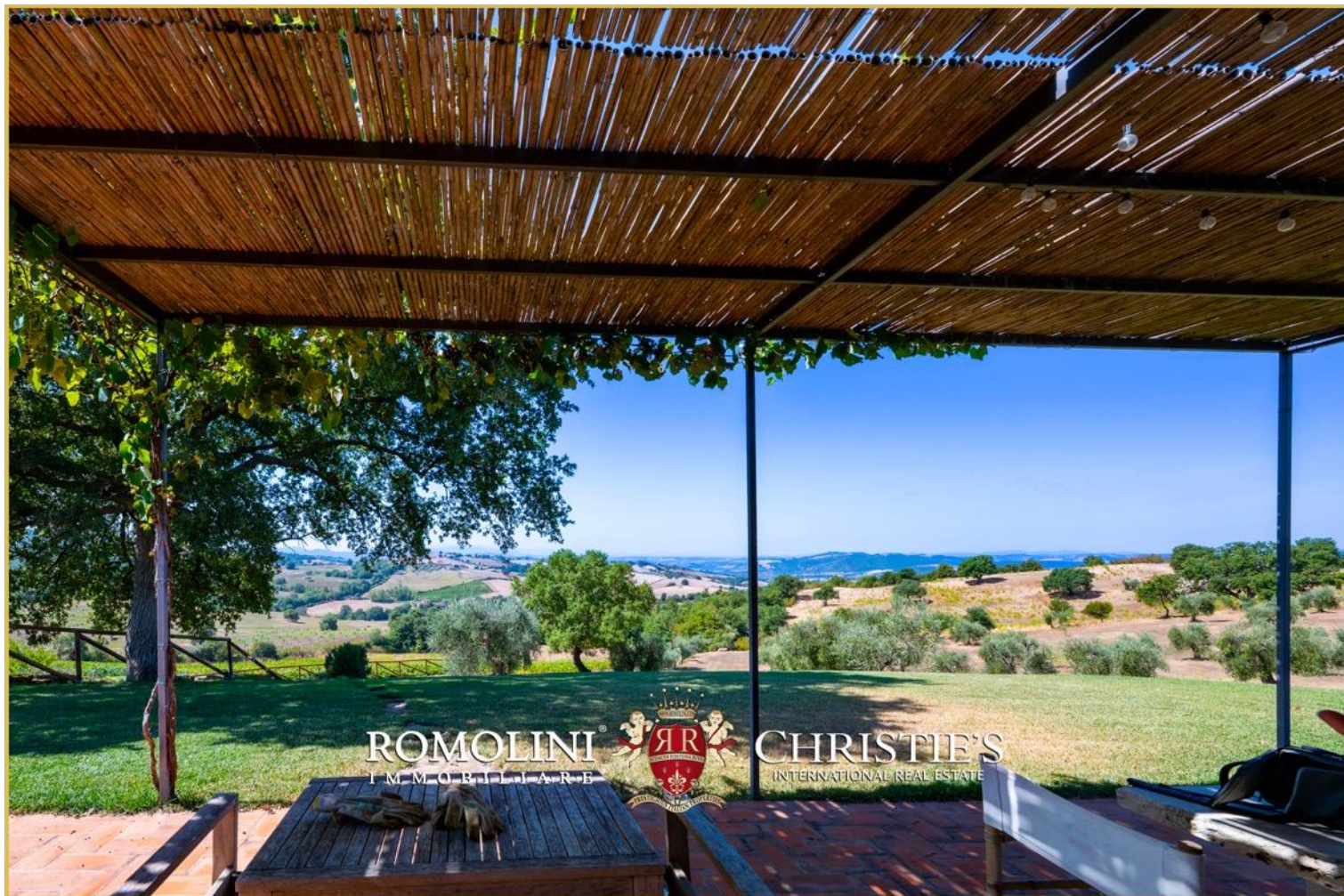










































ROMOLINI
IMMOBILIARE

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