Rif. 2805 – **MONTEPULCIANO WINE ESTATE** www.romolini.com/it/2805

AZIENDA VITIVINICOLA CON 18,5 HA DI VIGNETO E AGRITURISMO IN VENDITA A MONTEPULCIANO

Montepulciano – Siena – Toscana



Superficie	Camere	Bagni	Piscina
3.758 mq	34	37	14 × 7 m | 10 × 5 m
Terreno totale	**Vigneto**	**Bottiglie**	**Oliveto**
63,0 ha	18,5 ha	125.000 max	1,0 ha

Sulle colline tra Montepulciano e Torrita di Siena, in una posizione molto tranquilla e riservata, azienda agricola di 63,0 ha con agriturismo e 18,5 ha di vigneto DOCG in vendita. L'immobile è stato finemente ristrutturato e l'agriturismo include un ristorante e 34 camere per gli ospiti. La produzione agricola si concentra su vini Chianti DOCG e Nobile di Montepulciano DOCG per una produzione annua di circa 125.000 bottiglie.

© 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

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2805 – MONTEPULCIANO WINE ESTATE
TIPOLOGIA: azienda vitivinicola, agriturismo
CONDIZIONE: ristrutturata
POSIZIONE: collinare, panoramica
ACCESSO: strada bianca (1 km)

SUPERFICI INTERNE: 3,758 metri quadrati
VANI: 80
CAMERE: 34
BAGNI: 37
ANNESSI: vari edifici agricoli e residenziali

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, soffitti a volte, logge panoramiche, travi in legno, camini, grandi vetrate, archi in muratura, cantina moderna, agriturismo, cucina professionale, ristorante, veranda, giardino, piscina, vigneto Chianti DOCG, vigneto Nobile di Montepulciano DOCG, oliveto

ESTERNI: 63,0 ettari
VIGNETO: 18,5 ettari
PRODUZIONE DI VINO: 125.000 bottiglie / anno
OLIVETO: 1,0 ettaro
GIARDINO: sì, ben curato
PISCINA: 14 × 7 m | 10 × 5 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (20 kW)
ACQUA: pozzo privato
TELEFONO: già collegato
ADSL: sì
GAS: GPL + pompa di calore
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA: G ($EP_{gl,\ nren}$ = 160,27 kWh/m^{2}anno)
RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Torrita di Siena (4km; 5'), Montepulciano (12km; 20'), Lucignano (20km; 25'), Pienza (21km; 30'), Castiglione del Lago (26km; 30'), San Quirico d'Orcia (30km; 40'), Cortona (30km; 35'), Montalcino (43km; 55'), Arezzo (45km; 40'), Siena (60km; 50'), San Gimignano (101km; 1h 30'), Firenze (108km; 1h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

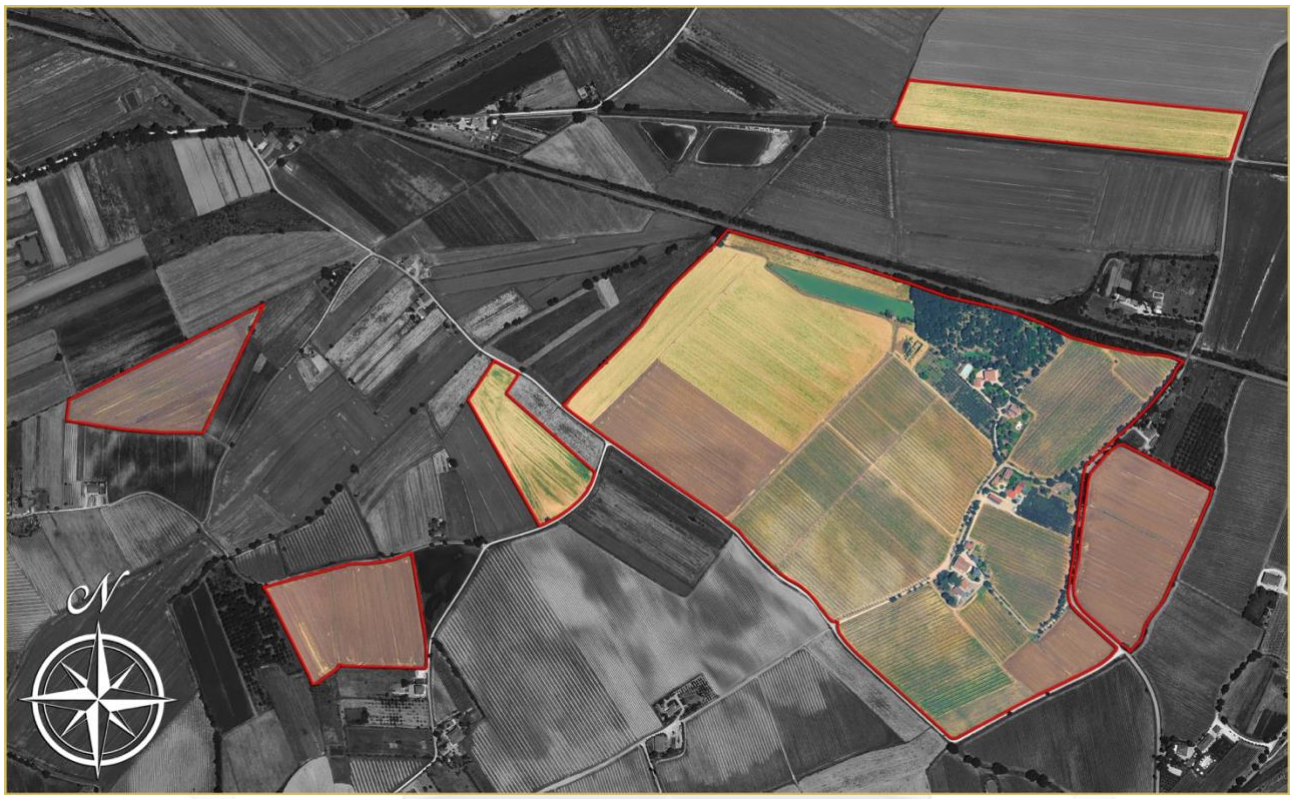
Perugia San Francesco (74km; 1h), Firenze A. Vespucci (119km; 1h 30'), Pisa G. Galilei (180km; 2h 10'), Bologna G. Marconi (201km; 2h 20'), Roma Ciampino (202km; 2h 30'), Roma Fiumicino (216km; 2h 15')

© 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 | CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE

MONTEPULCIANO WINE ESTATE

Sulle colline tra **Montepulciano** e **Torrita di Siena**, in una posizione molto tranquilla e riservata, **azienda agricola di 63,0 ha** con **agriturismo** e **18,5 ha di vigneto DOCG** in vendita. L'immobile è stato finemente ristrutturato e l'agriturismo include un **ristorante** e **34 camere** per gli ospiti. La produzione agricola si concentra su vini **Chianti DOCG** e **Nobile di Montepulciano DOCG** per una produzione annua di circa 125.000 bottiglie.



La proprietà si raggiunge tramite un breve tratto di strada bianca (circa 1 km) in buone condizioni: il borgo medievale di Torrita di Siena, dove si trovano tutti i servizi necessari, è a circa 5' di auto dalla proprietà. Un ulteriore punto di forza della proprietà è la vicinanza allo svincolo dell'**autostrada A1** (8km; 15') che assicura un rapido collegamento a tutta Italia.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale Tinia** (536 mq, 7 camere e 7 bagni) è un edificio su tre piani, interamente ristrutturato in anni recenti e diviso in cinque appartamenti (più una grande soffitta parzialmente abitabile).

- ***App. A***: soggiorno con cucinotto, camera e bagno;
- ***App. B***: soggiorno con cucinotto, camera e bagno;
- ***App. C***: soggiorno con cucinotto, camera e bagno;
- ***App. D***: soggiorno con cucinotto, due camere e due bagni;
- ***App. E***: soggiorno con cucinotto, due camere e due bagni.

Il **casale Aritimi** (112 mq, 1 camera e 1 bagno) si trova a pochi passi dal precedente ed è una graziosa dependance su due piani composta si soggiorno, cucina, camera e bagno.

Questi due casali dispongono di una piscina **14 × 7 m** a uso esclusivo posta a pochi metri dagli edifici e circondata da un ampio solarium in cotto molto adatto anche per aperitivi a bordo vasca.

Il **casale Alpan** (430 mq, 5 camere e 3 bagni) è un edificio rustico su due piani diviso in due appartamenti indipendenti, ognuno con il proprio garage privato.

© 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

- ***App. F***: soggiorno, cucina con dispensa, due camere e bagno;
- ***App. G***: soggiorno, sala da pranzo con cucina, lavanderia, tre camere e due bagni.

Non lontano dal casale si trova un **piccolo magazzino** (35 mq) strutturato su due piani e utilizzabile come pool house: la casa è corredata infatti da una **piscina 10 × 5 a uso esclusivo** posta in mezzo a un giardino ben curato.

Il **casale Menrva** (354 mq, 7 camere e 8 bagni) è strutturato su due piani e diviso in cinque appartamenti, tutti con accesso indipendente dall'esterno:

- ***App. H***: salotto, camera e bagno;
- ***App. I***: salotto, camera e bagno;
- ***App. J***: salotto, camera e bagno;
- ***App. K***: monolocale con bagno;
- ***App. L***: soggiorno, cucina con terrazza, bagno e tre camere con bagno privato.

Il **casale Uni** (174 mq, 5 camere e 5 bagni) ospita invece cinque camere e cinque bagni per gli ospiti, distribuite su due piani accessibili indipendentemente.

Questo corpo è completato da una **rimessa per i mezzi** (155 mq) e da un grande **magazzino agricolo** (408 mq) articolato in varie stanze e locali dove mettere al riparo attrezzi e mezzi agricoli.

Il **casale Nethuns** (707 mq, 8 camere e 12 bagni) è un grande edificio rurale del Settecento che ospita al piano terra il **ristorante** (130 posti all'interno + 40 posti in veranda + 100 posti in giardino) con cucina professionale, vari magazzini e dispense, il punto vendita aziendale, una sala conferenze con 40 posti e la reception per l'agriturismo. Al piano superiore si trovano sei camere (con bagno en-suite), un soggiorno e un appartamento (soggiorno, cucina, due camere e tre bagni).

La **casa Pacha** (125 mq, 1 camera e 1 bagno) è invece una piccola dependance adiacente al casale che ospita, oltre a due magazzini agricoli al piano terra, un piccolo appartamento indipendente composto di soggiorno con cucina, bagno e camera.

A fianco dei due casali si trova la **cantina di vinificazione** (702 mq), con una capacità lavorativa di circa 2.000 hl. L'edificio è dotato di impianto di termocondizionamento per i tini che assicura risultati ripetibili e climatizzazione e impianto di termoregolazione per la barricaia.

ESTERNI

La tenuta si estende per circa **63,0 ettari** sulle colline a nord di Montepulciano. Esclusi i giardini che circondano i casali (1,6 ha in totale) l'azienda può contare in primo luogo su un ampio **vigneto** registrato a **Nobile di Montepulciano DOCG** (9,3 ha) e **Chianti DOCG** (9,2 ha):

- ***Superficie vitata***: 18,5 ettari
- ***Varietà***: Sangiovese, Canaiolo, Mammolo, Colorino, Cabernet Sauvignon, Merlot
- ***Giacitura***: circa 300 m slm
- ***Allevamento***: Guyot, cordone speronato (3.500 – 5.000 viti / ha)
- ***Composizione del suolo***: argilloso, ricco di potassio, sabbie gialle di origine tufacea
- ***Produzione annua***: 937 hl (125.000 bottiglie)
- ***Vini prodotti***: Nobile di Montepulciano DOCG Riserva (20.000 bottiglie) + Nobile di Montepulciano DOCG (50.000 bottiglie) + Rosso di Montepulciano DOC (30.000 bottiglie) + Toscana Rosso IGT (15.000 bottiglie) + Vinsanto del Chianti DOC (2.500 bottiglie)

Allo stesso tempo l'azienda dispone anche in un **oliveto** (circa 1,0 ha) e di ampie superfici a **seminativo** (39,6 ha) caratterizzate da ottima esposizione e molto adatte all'impianto di nuove vigne. Piccole porzioni di **bosco** (circa 2,1 ha) circondano gli edifici e assicurano privacy e silenzio.


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


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


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


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


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


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


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


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

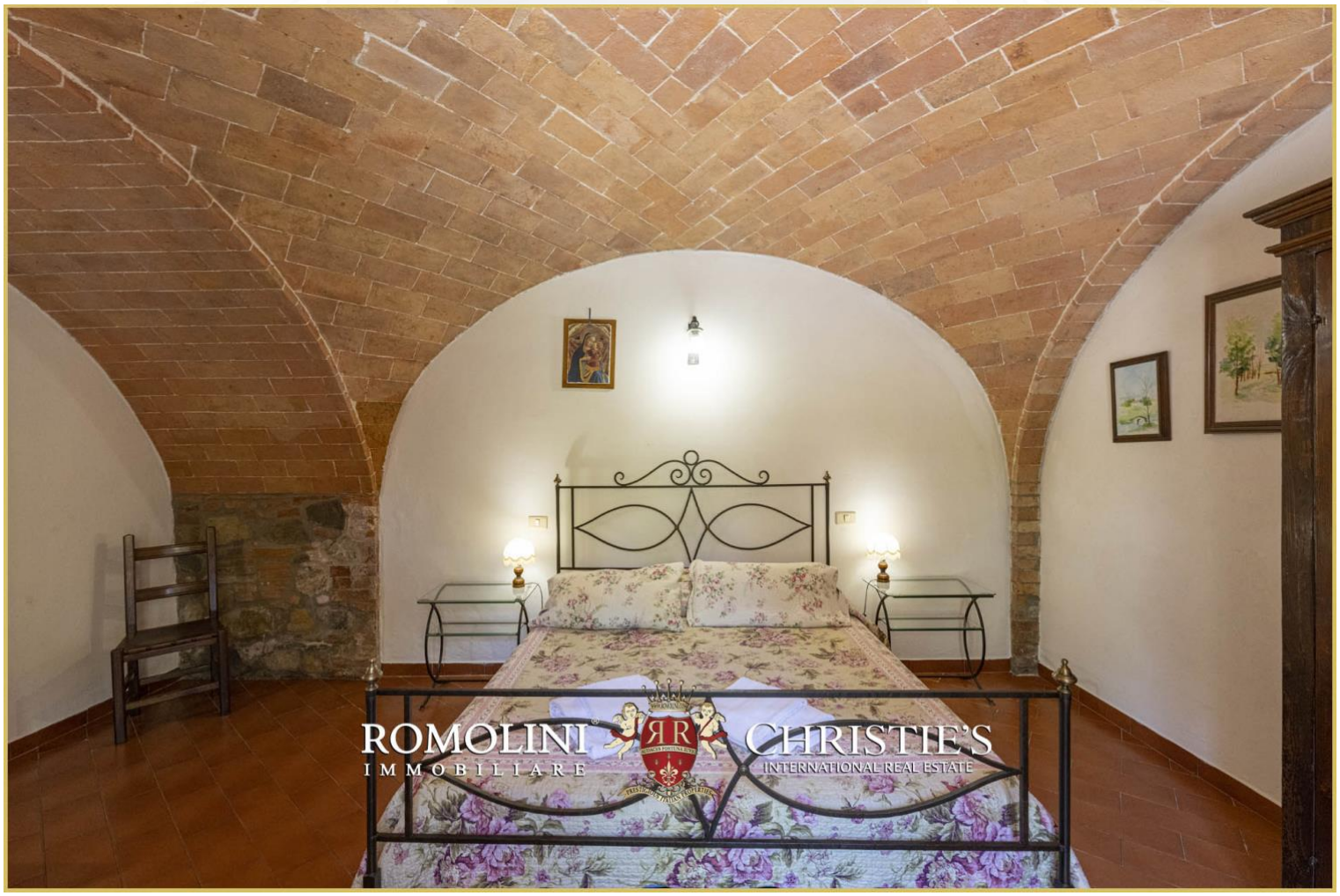

ROMOLINI®
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


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


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


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


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

VISITATE IL NOSTRO CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948 www.romolini.com info@romolini.com