



A 25 minuti da Pienza, immersa nella Val D'Orcia, insignita dall'UNESCO Patrimonio dell'Umanità, abbiamo il piacere di proporre, in via del tutto esclusiva, questo splendido casale ottocentesco situato all'interno di una tenuta che comprende oltre 35 ettari di terreno.

La proprietà è situata in un contesto ambientale di grande fascino: si trova infatti sulla sommità di una collina che offre un panorama unico, con vedute magnifiche sopra i vigneti e i campi coltivati. Luogo di pace e di relax, rappresenta un'ottima location per godere della massima privacy. La superficie coperta è di circa 850 metri quadrati e si divide tra casa padronale avente superficie di circa 500 metri quadrati, dependance di 150 metri quadrati e cantina di circa 200 metri quadrati. Nel giardino della proprietà troviamo una bellissima piscina 13 x 7 m. Il terreno della proprietà ha una superficie di circa 35 ettari di terreno, di cui un ettaro di vigneto iscritto alla Doc Orcia, un oliveto con 600 piante e il restante terreno riservato a seminativo. Costruita nel XIX secolo, la tenuta è stata completamente ristrutturata tra gli anni Novanta e i primi anni del 2000. I lavori di ristrutturazione sono stati compiuti nel rispetto della struttura originale, ed hanno conservato elementi originali, come gli antichi caminetti, le scale esterne in travertino originale e i bellissimi archi di quella che un tempo era una stalla. I lavori di ristrutturazione hanno riguardato la proprietà nella sua completezza, dalle fondamenta agli impianti, fino al tetto. Tutti gli ambienti sono impreziositi da pavimenti originali in cotto tipico toscano, nonché da solidi infissi in legno. Il complesso è composto da una casa padronale, una dependance e una cantina. Il casale principale si sviluppa su due livelli ed è suddiviso in 6 appartamenti indipendenti, per un totale di 9 camere, ciascun appartamento dispone di una propria cucina e di un bagno. Nella dependance ricavata da un annesso adiacente troviamo un vasto salone, una cucina, una camera ed un bagno. Sul lato che affaccia verso sud-est e verso la vallata, troviamo una spaziosa terrazza panoramica con un suggestivo pergolato di vite, ideale per mangiare all'aria aperta. Al piano seminterrato della dependance troviamo delle grandi cantine di 200 metri quadrati con tutti i macchinari necessari per l'imbottigliamento del vino. Per la grandezza e l'abbondanza degli spazi questa proprietà si presterebbe per essere adibita a struttura ricettiva agrituristica: nella casa padronale al piano terra vi è una grande sala, ideale per organizzare degustazioni o per essere utilizzata come sala delle colazioni; anche la dependance presenta un grande salone dove si potrebbe ricavare un ristorante, sfruttando anche la grande terrazza panoramica. Inoltre, ogni appartamento dispone di un impianto di riscaldamento autonomo a gpl. Mentre l'impianto di riscaldamento è autonomo per ciascun appartamento, le utenze di luce e acqua hanno un impianto centralizzato, tuttavia la presenza di pannelli fotovoltaici, permette di abbattere il costo dell'elettricità. Nella proprietà si trova anche una piscina di 13 x 7 metri che si inserisce con armonia nel parco, creando un angolo di assoluta pace ed armonia con la natura. Intorno alla villa si estendono circa 35 ettari di terreno, in parte riservati a vigneto (un ettaro iscritto alla Doc Orcia, con diritti di reimpianto per un ulteriore mezzo ettaro), in parte riservati all'oliveto con ben 600 piante, e per una buona parte riservati a seminativo. Vi è anche una piccola tartufaia di mezzo ettaro. L'azienda agricola produce attualmente olio di oliva extravergine per un totale di circa 5/6 quintali all'anno e vino Doc Orcia con una produzione annua di circa 6/7 mila bottiglie. Presenti nella proprietà anche maestose piante ad alto fusto, alberi da frutto e piante aromatiche. Fa parte della proprietà, infine, un annesso ad uso agricolo di circa 300 mq. La tenuta oltre ad essere servita dall'acquedotto comunale, gode della presenza di un pozzo e di un bacino di raccolta delle acque piovane, ideale per l'irrigazione del terreno. Classe energetica G (= 175 kWh/m² anno) Divine Tuscany & Finest Properties è l'agenzia immobiliare numero uno in Toscana: specializzata nella vendita di casali e proprietà all'interno dei centri storici. Proponiamo esclusivamente proprietà accuratamente selezionate. All'interno dei nostri servizi integrati, vi offriamo la possibilità di ristrutturare o rammodernare la vostra nuova proprietà in Italia tramite la nostra azienda specializzata in ristrutturazioni, con esperienza ventennale sia per casali di

#### BASE INFORMATION:

Letti	: 9
Bagno	: 6
Living Areas	: 850

#### LAND INFORMATION:

Ettari	: 35
Metri	: 850

#### BUILDING INFORMATION:

Numero di piani	: 2
-----------------	-----

#### COMODITÀ:

**Servizi generali:** Caldaia elettrica,  
**Accessibilità:** Servizi per portatori di handicap, Accesso per disabili,  
**Servizi in comune:** Piscina,  
**Risparmio energetico:** Camino, Caldaia a gas,  
**Servizi esterni:** Recinzione, Patio coperto, Illuminazione esterna, Frutteto,  
**Caratteristiche esterne:** Terreno seminativo o/oliveto/vigna, Prato, Panorama, Lucernario,

pregio, sia per proprietà situate all'interno dei centri storici. Grazie ai nostri designer possiamo anche fornirvi soluzioni "chiavi in mano" che comprendono anche l'arredo della vostra nuova casa. RIF P483

IMPORTANTE: VI SEGUIREMO CON LA MASSIMA CURA ED ATTENZIONE ANCHE DOPO LA VENDITA, PERCHÉ AVRETE UNA GRANDE NECESSITÀ DI ESSERE ASSISTITI IN TUTTE LE INCOMBENZE BUCROCRATICHE LEGATE ALL' ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ: DALLE VOLTURE DELLE UTENZE AGLI AMBITI GIURIDICI, FINO A SODDISFARE OGNI VOSTRA PIU' PARTICOLARE RICHIESTA. NON ACQUISTATE PROPRIETÀ IN TOSCANA DA AGENZIE LONTANE DAL LUOGO IN CUI È SITUATO L'IMMOBILE DI VOSTRO INTERESSE PERCHÉ NON POTRANNO SEGUIRVI NEL POST VENDITA COSÌ COME INVECE SIAMO SOLITI FARE NOI CHE OPERIAMO DA ANNI QUOTIDIANAMENTE SUL TERRITORIO DOVE SIAMO NATI. RICORDATE CHE UNO DEI MOMENTI IN CUI AVRETE MAGGIORE BISOGNO DELL' AGENZIA IMMOBILIARE È PROPRIO QUELLO CHE INIZIA DOPO LA VENDITA. E NOI, ANCHE IN QUESTO, POSSIAMO DIMOSTRARE DI VOLER ESSERE I MIGLIORI. VORREI FORMULARE A TUTTI GLI AMICI STRANIERI CHE LEGGONO QUESTO ANNUNCIO UNA SEMPLICE DOMANDA: SE DESIDERASTE ACQUISTARE LA MIGLIORE TRA LE BISTECHE FIORENTINE E SOPRATTUTTO CONOSCERNE INTIMAMENTE OGNI PARTICOLARE E SEGRETO, ANDRESTE AD ACQUISTARLA, DAL MACELLAIO DARIO CECCHINI A PANZANO IN CHIANTI O DA GREAT BURGER ALL' INCROCIO TRA REGENT STREET ED OXFORD STREET A LONDRA? LA RISPOSTA È PIUTTOSTO OVVIA. SE DESIDERATE GARANZIA CERTA DI CONOSCERE OGNI AMBITO DELLA PROPRIETÀ CHE STATE ACQUISTANDO E VOLETE AVERE LA TRANQUILLITÀ DI AVER VALUTATO OGNI ASPETTO DELLA STESSA, DEL CONTESTO DOVE È UBICATA E DEGLI EQUILIBRI LEGALI CHE LO REGOLANO, SIAMO DA DIECI ANNI A VOSTRA DISPOSIZIONE CON COMPETENZA E PASSIONE NEGLI SCORCI PIÙ VERI DELLA TOSCANA E DECINE DI NOSTRI CLIENTI AMERICANI, INGLESI, RUSSI, FRANCESI O DI TANTE ALTRE NAZIONALITÀ, POTRANNO TESTIMONIARTI DIRETTAMENTE LA LORO ESPERIENZA PRESSO DI NOI. Pier Paolo Gigliani

CEO gruppo immobiliare DIVINE TUSCANY Luxury & Finest properties