



## Villa con vigneto e uliveto

**Rif. 3240 EURO 2.200.000**

Eleganza e semplicità distinguono questo podere. Dalla proprietà si gode di una fantastica vista sulle dolci colline ricoperte di uliveti e vigneti. È possibile vedere le torri di San Gimignano, la Manhattan del Medioevo, oggi patrimonio mondiale dell'UNESCO. Si arriva in un ampio cortile rialzato e bordato da alti pini mediterranei.

Il piano terra è composto da ingresso e soggiorno doppio oltre un piccolo studio, la sala da pranzo ed una cucina abitabile con dispensa ed uscita sul giardino. Il soggiorno e l'ingresso hanno imponenti soffitti ad archi in cotto con volte a vela e sono ambedue dotati di camini funzionanti. Al primo piano si trovano tre camere doppie oltre ad un'ampia camera padronale e tre bagni, tutti recentemente ristrutturati, di cui due con doccia ed uno con vasca. Le stanze sono inondate di luce naturale che penetra dalle grandi finestre. I soffitti sono particolarmente alti e quindi assicurano una temperatura fresca durante la stagione estiva.

Al piano seminterrato si trova un locale tecnico con la centrale termica nonché un ampio ripostiglio.

Il giardino semi formale all'italiana si affaccia sulla piscina che è circondata da comode aree salotto con vista mozzafiato. Ci sono una serie di opzioni per cenare all'aperto che godono dell'ombra naturale con un forno per pizza in





mattoni e un barbecue per cucinare all'aperto. C'è un ampio orto recintato e un terreno con alberi da frutto.

La dependance ospita un'ulteriore camera da letto con bagno en suite oltre ad una lavanderia.

Tre IGT vengono vinificati ed invecchiati nel legno nel ex-fienile il quale ha un doppio volume con galleria ed è enologicamente ben attrezzato. Una breve passeggiata lungo il bosco conduce ad una caverna naturale nel tufo che ospita una galleria delle annate di vino prodotte nel passato.

Il terreno è composto da 12 ha di cui quasi 2 ha di vigneto, uliveto con 550 alberi e bosco misto. Ci sono tre vigneti di cui circa 1,5 ettari di Sangiovese, con le restanti parcelle equamente divise tra Merlot e Cabernet Sauvignon. Il vigneto e la cantina sono curati in modo tradizionale, l'uva viene raccolta a mano. La biodiversità viene celebrata e tra i filari delle viti si seminano annualmente erbe selvatiche e favino come concime verde, per la salvaguardia di un ambiente in cui la vite prospera.

Due campi di seminativo si prestano anche per tenere cavalli. Vicino ai prati vi è un annesso in pietra il quale dispone dell'allacciamento dell'acqua e elettricità.