

AZIENDA AGRICOLA CON AGRITURISMO CASTIGLIONE-DELLA-PESCAIA



DESCRIZIONE

Azienda Agricola con Agriturismo a Castiglione della Pescaia rappresenta un'opportunità unica di investimento nel cuore della Maremma Toscana.

Situata in una posizione dominante, la proprietà gode di una vista mozzafiato fino al mare e include:

- **Villa Padronale**: abitazione principale di 146 mq, con 3 camere da letto, 2 bagni, salone, cucina abitabile, ampia veranda a vetri scorrevoli vista mare, piscina;
- **Agriturismo**: quattro appartamenti su due lotti (130 e 103,6 mq) dotati di cucina, per un totale di 6 camere e 4 bagni;
- **Annessi Agricoli**: garage di 137 mq con altezze abitabili, magazzini di 44 e 350 mq, quest'ultimo convertibile in strutture ricettive;
- **Terreno**: superficie di 7 ettari con 1.700 ulivi in produzione, destinati alla produzione di olio extravergine d'oliva.

L'agriturismo, attivo dal 2001, ha una clientela consolidata e una redditività annuale. Regime forfettario per l'agriturismo, con imposizione solo del 25% dei ricavi e IVA ridotta. Esenzione IVA per l'attività agricola sotto un certo volume di affari e agevolazioni IMU sui fabbricati rurali.

Castiglione della Pescaia

Con le sue origini medievali e la vista panoramica sulla costa, è una delle mete più ambite della Maremma e della Toscana, attirando visitatori da tutto il mondo. Il borgo, adagiato su una collina affacciata sul Mar Tirreno, custodisce una cinta muraria medievale e la magnifica Rocca Aragonese, simboli della sua storia secolare. Oltre a un ricco patrimonio culturale, Castiglione offre spiagge premiate con la Bandiera Blu e un ambiente naturale incontaminato, rendendolo il luogo ideale per chi cerca tranquillità e autenticità.

Proprietà e Agriturismo

Immersa in questo scenario idilliaco, la proprietà si sviluppa su un ampio terreno che abbraccia dolci colline e offre una vista panoramica fino al mare.

La crescente richiesta di alloggi in contesti naturali e tranquilli, lontani dalle città, conferisce ulteriore valore al potenziale turistico della proprietà, specialmente in un territorio come la Maremma, rinomato per la sua bellezza e autenticità.

Potenziale agricolo e sviluppo futuro

Oltre all'agriturismo, la proprietà vanta circa 1700 ulivi in produzione, dedicati alla creazione di olio extravergine di oliva di alta qualità. Questo prodotto, già apprezzato sul mercato nazionale e internazionale, rappresenta un'importante fonte di reddito.

Il connubio tra attività ricettiva e produzione agricola rende l'investimento particolarmente versatile, con potenziale di guadagno sia nel settore turistico sia in quello agroalimentare.

La proprietà offre inoltre numerose possibilità di espansione: un capannone di 350 mq può essere convertito per ospitare eventi, attività di enoturismo, o per sviluppare un piccolo centro benessere.

Questi progetti potrebbero attrarre una clientela ancora più ampia e diversificata, valorizzando ulteriormente l'attività.

Un investimento in Maremma dal potenziale unico. Investire in questa proprietà significa entrare in un contesto naturale e storico di inestimabile bellezza e vivere appieno lo spirito autentico della Toscana. Con un'attività già avviata e consolidata e con ulteriori opportunità di sviluppo, la tenuta di Castiglione della Pescaia rappresenta un'occasione rara per chi desidera investire nel cuore della Maremma, dove turismo e agricoltura si fondono in un equilibrio perfetto di bellezza, redditività e storia.

INFORMAZIONI GENERALI

- TIPOLOGIA: Azienda Agricola con Agriturismo;
- ZONA: Grosseto;
- UBICAZIONE: Castiglione della Pescaia;
- AREA COMMERCIALE TOTALE INCLUSO CONSISTENZE: 1.269 Mq.
- AREA ABITATIVA: 540 Mq;
- Area Villa: 146 Mq;
- Terreno: 70748 Mq;
- N. VANI: 17;
- CAMERE: 9;
- BAGNI: 6;
- Classe Energetica: F;
- EPI: 228.

DOTAZIONI

Terreno - Giardino - Villa - Agriturismo - Appartamenti - Piscina - Annessi - Magazzino - Garage - Box - Riscaldamento - Aria condizionata - WiFi - TV - Veranda.

Per informazioni e visite contattare l'agenzia immobiliare Case Romane & Dimore Italiane S.r.l.s.
Dr. Marco Brunelli 366.2926116

Dott. Marco Brunelli – Amministratore Unico Cel: 366 2926116 * caseromanerealestate@gmail.com	D.ssa Rosina Sorrenti - Public Relations Cel: 366 8906287 * info@caseromanerealestate.it
Case Romane & Dimore Italiane S.r.l.s. * Sede legale: Via Sistina 121 - 00187 Roma www.caseromanerealestate.it	