San Gimignano – Toscana

Azienda Agricola "Borgo Tollena" Wine Resort

??????? ????????: IT244151263

?????? ???: 660.000 m²

??????? ????????: IT244151263 - 53036 San Gimignano – Toscana

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: IT244151263 - 53036 San Gimignano – Toscana

?? ??? ?????

??????? ????????	IT244151263

???? ??????	??????? ???????????
?????????	provisionspflichtig
???????? ??????	ca. 660.000 m²
?????????????????? ?????	ca. 660.000 m²

??????? ????????: IT244151263 - 53036 San Gimignano – Toscana

??????????? ?????????

???? ?????????	?????

??????? ????????: IT244151263 - 53036 San Gimignano – Toscana

?? ???????

??????? ????????: IT244151263 - 53036 San Gimignano – Toscana

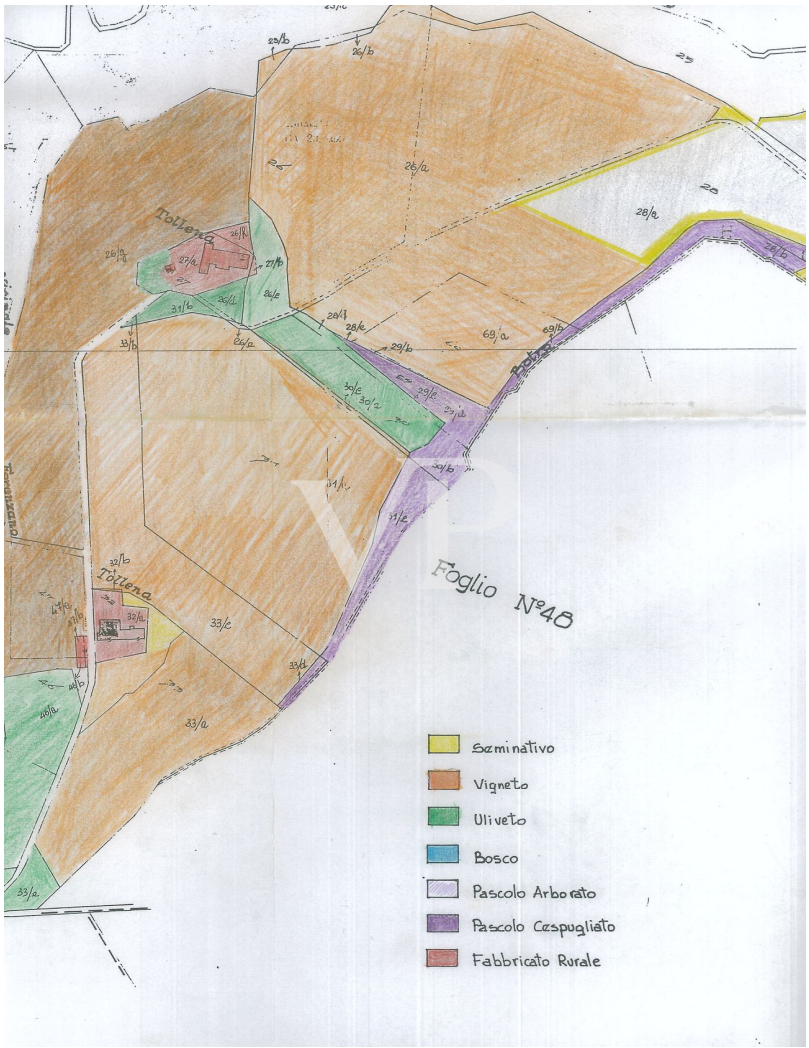
?? ???????

??????? ????????: IT244151263 - 53036 San Gimignano – Toscana

?? ???????

??????? ????????: IT244151263 - 53036 San Gimignano – Toscana

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: IT244151263 - 53036 San Gimignano – Toscana

??? ????? ????????

Die Liegenschaft besteht aus fünf Gebäuden mit eingeschränkter ländlicher Nutzung. Gebäude A Das Hauptgebäude, das vor kurzem renoviert wurde, wird als Bauernhaus mit angrenzendem Gartenbereich und Swimmingpool genutzt. Das Gebäude alter Bauart mit Steinfassade und traditioneller Dacheindeckung mit Ziegeln und Dachpfannen erstreckt sich über zwei oberirdische Etagen und beherbergt 10 Wohnungen mit Wohn- und Esszimmern, Schlafzimmern und Bädern unterschiedlicher Art und Oberfläche. Das Gebäude wurde mit Sorgfalt und hochwertigen Materialien renoviert, mit Balken-, Sparren- und gemauerten Decken. Fußböden aus Holz, Keramikfliesen an den Wänden, Holzfensterrahmen innen und außen, Holzfensterläden in den Zimmern und an den Wohnungstüren. Die Treppen, sowohl innen als auch außen, sind mit Terrakottafliesen belegt, die Gehwege und Zufahrten mit Einbrandfliesen. Die Bruttogrundfläche des Gebäudes beträgt 725,00 Quadratmeter. Die umliegende Gartenfläche, zu der auch der Swimmingpool gehört, beträgt ca. 1.520,00 Quadratmeter. Gebäude B Das kürzlich renovierte Gebäude mit Steinfassade und traditioneller Dacheindeckung aus Ziegeln und Dachpfannen liegt ein Stockwerk über dem Erdgeschoss und wird als Umkleideraum für das Personal und als Empfangsraum für den Bauernhof genutzt. Es hat Balken-, Sparren- und Mezzanin-Decken, Böden mit einfacher Verbrennung, Holzrahmen innen und außen und Zugangstüren aus Holz. Die Bruttofläche des Gebäudes beträgt 25,00 Quadratmeter mit einem Innenhof von etwa 150 Quadratmetern. Gebäude C Das Gebäude besteht aus dem "Bauernhaus" auf zwei Etagen, Erdgeschoss mit Lagerraum und Keller und erster Etage für zivile Wohnzwecke, mit Dachgeschoss, das als Weinkeller genutzt wird. Vor vielen Jahren renoviert, aber immer noch mit allen Installationen ausgestattet und in einem diskreten Zustand der Wartung. Für dieses Gebäude wurde ein Restaurierungsprojekt vorgelegt, aber die Arbeiten haben bis heute nicht begonnen. Die Bruttofläche des Lagers und des Kellers, einschließlich der Räume im Dachgeschoss, in denen die Trauben für den Vinsanto getrocknet werden, beträgt ca. 318,00 m², während die Bruttofläche der Wohnräume 135,00 m² beträgt. Das dazugehörige Grundstück, das aus Flächen für Höfe besteht, die mit dem Keller und dem Lager verbunden sind, sowie aus einem kleinen Teil der Wohnräume, hat eine Fläche von 1.020,00 qm. Gebäude D Bei dem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Scheune, die jedoch aufgrund ihres schlechten statischen und baulichen Zustandes abgerissen und neu aufgebaut wurde. Die Bruttofläche beträgt ca. 62,00 Quadratmeter. Gebäude E Bei dem Gebäude handelt es sich um eine eingeschossige Lagerhalle für die Lagerung von Maschinen und Werkzeugen, die vor kurzem errichtet wurde und sich in einem guten Zustand befindet. Die Bruttofläche beträgt ca. 120,00 m2 .

??????? ????????: IT244151263 - 53036 San Gimignano – Toscana

????????????? ??? ???????

Der Betrieb Tollena besteht aus einer einzigen Fläche von 66,93,50 Hektar.
Das Land, auf dem der Betrieb liegt, befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von 200 m über dem Meeresspiegel und ist durch ein hügeliges Gelände mit einer durchschnittlichen Neigung von 10 % gekennzeichnet. Aus geopedologischer Sicht bestehen die Böden aus Sand mit Einlagerungen von Lehm und Kieselsteinen, die aus agronomischer Sicht Böden mit gutem Produktionspotenzial ergeben, die sich besonders für den Anbau von Wein und Oliven eignen.
Spezialisierte Olivenhaine
Es handelt sich um spezialisierte Olivenhaine, die sich in voller Produktion befinden und ausgezeichnete Vegetationsbedingungen aufweisen. Sie sind hauptsächlich in Gruppen angeordnet und haben eine Neigung von weniger als 10 %, so dass sie sich auch gut für den mechanisierten Anbau eignen.
Fläche: 5.53.35
Ackerland
Hierbei handelt es sich um derzeit nicht bewirtschaftete Flächen, die größtenteils für den Anbau von Wein und/oder Olivenbäumen genutzt werden können.
Fläche: Ha 23.90.77
Waldflächen
Es handelt sich um Niederwald im Einschlag Fläche: Ha 16.10.30
Weideland
Hierbei handelt es sich um festes, mit Spontanvegetation bewachsenes Land, das in einigen Fällen als Ackerland genutzt werden kann, sofern eine regelmäßige Genehmigung vorliegt.
Fläche: Ha 1.16.65
Tares und Resedi
Hierbei handelt es sich um Niederwald, der gerade geschnitten wird Fläche: 0,48,20 ha

??????? ????????: IT244151263 - 53036 San Gimignano – Toscana

??? ??? ??? ??????????

Das Landgut Tollena befindet sich in der Gemeinde San Gimignano in der Provinz Siena, nur wenige Kilometer vom historischen Zentrum von San Gimignano entfernt. Das Gebäude, in dem sich der landwirtschaftliche Betrieb heute befindet, war ein altes historisches Wohnhaus aus dem 19. Jahrhundert, das jetzt vollständig restauriert wurde, wobei die ursprünglichen architektonischen Merkmale erhalten blieben. Das Anwesen erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 70 Hektar, die für Weinberge, Olivenhaine, Ackerland und einen Restwald bestimmt ist. Die Kellerei wurde nach den Prinzipien der modernsten Weinbereitungstechniken eingerichtet, wobei die Räume und Anlagen für die Verarbeitung, Lagerung und den Ausbau der Weine vollständig renoviert wurden. Jedes Jahr produziert die Tenuta di Tollena 700 hl Wein (mit einem Gesamtpotenzial von 200.000 Flaschen pro Jahr) sowie 15 hl natives Olivenöl extra. Lage der Grundstücke Die Liegenschaften befinden sich in der Gemeinde San Gimignano, Loc. Tollena, an der Straße, die von San Gimignano nach Certaldo führt.

??????? ????????: IT244151263 - 53036 San Gimignano – Toscana

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1 Milan
E-Mail: milano@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com