

Vipavska dolina – ekskluzivna investicijska priložnost: vinogradniško posestvo

639.000 €



Property details

Vrsta:	Zemljišče
Land included:	61.392 m ²
Region:	Severna Primorska
Mesto:	Šmarje



Opis

Izjemna priložnost za nakup zasebnega vinogradniškega posestva v Šmarjah, velikega približno 6 hektarjev, ki leži v eni najbolj priznanih vinorodnih pokrajin Slovenije.

Posestvo se nahaja na odlični južni legi na približno 418 metrih nadmorske višine ter združuje obstoječe vinograde, dodatna zemljišča z razvojnim potencialom in izjemne naravne danosti, značilne za Vipavsko dolino.

Nepremičnina obsega skupno 61.392 m² v enem strnjenem zemljiškem kompleksu, kar zagotavlja visoko stopnjo zasebnosti, velik obseg posesti in znaten potencial za nadaljnji razvoj.

Približno 4 hektarji so trenutno zasajeni z vinogradi, preostala zemljišča pa ponujajo možnosti za širitev vinogradniške dejavnosti ali prihodnji razvoj, ob upoštevanju veljavnih prostorskih predpisov in pridobitvi ustreznih soglasij.

Zaradi svoje dvignjene lege, ugodne orientacije in čudovitega vinorodnega okolja predstavlja posestvo privlačno priložnost za butično vinsko klet, zasebno vinogradniško posestvo, projekt vinskega turizma ali dolgoročno investicijo.

Ključne značilnosti posestva

- Skupna površina zemljišča: 61.392 m² / približno 6 hektarjev
- Enotno, strnjeno posestvo
- Približno 4 hektarji obstoječih vinogradov
- Dodatna zemljišča z razvojnim potencialom
- Odlična južna lega
- Nadmorska višina približno 418 m
- Lasten vodni vir na posestvu
- Odlične naravne danosti za vinogradništvo
- Lokacija v priznani vinorodni Vipavski dolini

Vinograd vključuje naslednje sorte:

- Klarnica - redka avtohtona sorta Vipavske doline
- Pinela - tradicionalna lokalna sorta, tesno povezana z Vipavsko dolino
- Malvazija
- Beli pinot
- Sauvignon
- Modri pinot
- Cabernet Sauvignon
- Barbera

Kombinacija lokalnih in mednarodnih sort omogoča veliko raznolikost prihodnje pridelave vina – od prepoznavnih avtohtonih vin, ki izražajo značaj in identiteto Vipavske doline, do mednarodno uveljavljenih vinskih slogov.

Vipavska dolina je eno najbolj prepoznavnih slovenskih vinorodnih območij, pri posestvu, kot je vinogradniško posestvo v Šmarjah, pa predstavlja zgodba o vinu pomemben del njegove investicijske privlačnosti.

Zakaj je Vipavska dolina posebna za vinogradništvo?

Dolina leži v zahodni Sloveniji, znotraj vinorodne dežele Primorska. Ena njenih ključnih značilnosti je preplet sredozemskih in celinskih podnebnih vplivov. Poletja so vroča, zime razmeroma mile, rastna sezona pa dolga. Dolina ima približno 2.100 sončnih ur na leto. Pomembna značilnost lokalnega podnebja je tudi znamenita burja, močan in suh severovzhodni veter.

Poseben pomen imajo tla. Številni vinogradi uspevajo na flišnih tleh, razporejeni pa so po gričih, terasah in pobočjih na različnih nadmorskih višinah. Kombinacija tal, nadmorske višine, lege in mikroklima pomeni, da se lahko razmere precej razlikujejo tudi med vinogradi, ki so si geografsko razmeroma blizu.

Zato je južna lega posestva na približno 418 metrih nadmorske višine z vidika pozicioniranja še posebej zanimiva. Sama nadmorska višina brez podrobnejše analize vinograda, tal, sort in izpostavljenosti sicer še ne zadostuje za opredelitev »vrhunskega terroirja«, vendar je dvignjena južna lega nedvomno privlačna značilnost, ki jo je vredno izpostaviti.

Prav bogastvo lokalnih sort je ena od značilnosti, po katerih Vipavska dolina izstopa tudi v mednarodnem prostoru. Regija je ohranila izjemno raznolik nabor starih lokalnih sort. Zelen je verjetno njena najbolj prepoznavna avtohtona bela sorta, medtem ko je Pinela še ena pomembna zgodovinska sorta, tesno povezana z dolino. Klarnica pa je redkejša, ponovno obujena lokalna sorta.

Poleg njih v dolini uspešno pridelujejo tudi mednarodno prepoznavne in regionalne sorte, med drugim Rebulo, Sauvignon Blanc, Malvazijo, Chardonnay, Beli pinot, Merlot in Cabernet Sauvignon. Med rdečimi sortami ima pomembno vlogo zlasti Merlot.

Vinska ponudba Vipavske doline ni omejena zgolj na klasična bela in rdeča vina. Vinarji pridelujejo tudi rose, oranžna oziroma macerirana vina ter naravna vina in vina z minimalnimi posegi, vse pomembnejši pa postajajo tudi ekološki in biodinamični pristopi k vinogradništvu in vinarstvu.

Posestvo v velikosti približno 6 hektarjev, od katerih so približno 4 hektarji že zasajeni z vinsko trto, omogoča zelo privlačno investicijsko zgodbo, ki združuje obstoječ vinograd + potencial za širitev in razvoj + dvignjeno južno lego + lasten vodni vir + poreklo iz Vipavske doline.

Posestvo je lahko zanimivo za več profilov kupcev: za uveljavljeno vinsko klet, ki želi povečati svoje vinogradniške površine; za mednarodnega investitorja, ki želi vzpostaviti butično slovensko vinsko znamko; ali, če to dopuščajo prostorski predpisi, za investitorja, ki želi razviti vinsko-turistično oziroma gostinsko-nastanitveno posestvo, ki združuje vinograde, nastanitve, degustacije in gastronomijo.

Redka priložnost za oblikovanje prepoznavnega vinogradniškega posestva v izjemnem okolju, ki združuje uveljavljeno vinogradniško tradicijo, zasebnost in potencial za prihodnji razvoj.

Prodajalec kot pogoj za sklenitev kupoprodajne pogodbe izpostavlja, da mora kupec prodajalcu povrniti del stroškov prodaje nepremičnine v višini 2% pogodbene cene + DDV