

Rif. 2480 – **VILLA VOLTERRA**

[www.romolini.com/it/2480](http://www.romolini.com/it/2480)

## **VILLA DI LUSSO CON PISCINA IN VENDITA SULLE COLLINE DI VOLTERRA, TOSCANA**

**Volterra – Pisa – Toscana**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
1.160 mq

**Camere**  
5 (fino a 9)

**Bagni**  
6 (fino a 9)

**Piscina**  
20 x 5 m

**Terreno totale**  
98,5 ha

**Oliveto**  
600 piante

Lungo un fiume sulle colline del Pisano, non lontano dal borgo medievale di Volterra, tenuta di 98,5 ettari con villa di campagna e oliveto in vendita. L'immobile (oltre 850 mq) è stato finemente ristrutturato dagli attuali proprietari nel 2018 e ospita al momento 5 camere e 6 bagni, oltre a ampie stanze al primo piano da rifinire. Il giardino attorno alla casa ospita la piscina a sfioro 20 x 5 m e 600 piante di ulivo.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2480 – VILLA VOLTERRA

**TIPOLOGIA:** villa di campagna

**CONDIZIONE:** ristrutturata (2018), finiture di pregio

**POSIZIONE:** collinare, molto panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (5 km)

**SUPERFICI INTERNE:** 1.160 metri quadrati

**VANI:** 25

**CAMERE:** 5 (fino a 9)

**BAGNI:** 6 (fino a 9)

**ANNESSI:** capannone, locale tecnico

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, soffitti a volte, travi in legno, pavimenti in ceramica e cemento lucidato, ascensore, domotica, impianto d'allarme, camini in pietra, boiserie, pergola, piscina a sfioro, giardino, impianto d'irrigazione, capannone agricolo, ulivi, laghetti privato per irrigazione

**ESTERNI:** 98,5 ettari

**OLIVETO:** 2,5 ettari (600 piante)

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 20 x 5 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo privato + laghi privati

**TELEFONO:** già collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL (classe energetica A2)

**RISCALDAMENTO:** a pavimento + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Volterra (13km; 25'), Saline (13km; 30'), Pomarance (20km; 35'), Casole d'Elsa (28km; 40'), Colle di Val d'Elsa (32km; 45'), San Gimignano (33km; 45'), Cecina (42km; 1h), Monteriggioni (43km; 55'), Bolgheri (44km; 1h), Siena (59km; 1h 10'), Massa Marittima (62km; 1h 20'), Pisa (76km; 1h 25'), Lucca (84km; 1h 55'), Livorno (83km; 1h 30'), Firenze (87km; 1h 40')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (73km; 1h 15'), Firenze A. Vespucci (93km; 1h 30'), Bologna G. Marconi (175km; 2h 25'), Genova C. Colombo (245km; 3h 10'), Roma Ciampino (301km; 3h 45'), Roma Fiumicino (316km; 3h 40')

## VILLA VOLTERRA

Lungo un **fiume** sulle **colline del Pisano**, non lontano dal borgo medievale di **Volterra**, **tenuta di 98,5 ettari** con **villa di campagna** e **oliveto** in vendita. L'immobile (oltre 850 mq) è stato finemente ristrutturato dagli attuali proprietari nel 2018 e ospita al momento 5 camere e 6 bagni, oltre a ampie stanze al primo piano da rifinire. Il giardino attorno alla casa ospita la **piscina a sfioro 20 x 5 m** e **600 piante di ulivo**.

La casa si raggiunge tramite una strada bianca di circa 5 km e si trova a circa 13 km da Volterra, dove sono disponibili tutti i servizi. Da qui è poi facile muoversi per tutta la **Toscana**, sia verso l'entroterra con le sue città storiche (Firenze, Siena, Monteriggioni, San Gimignano) sia verso il mare (Lucca, Cecina, Massa Marittima...).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (875 mq, 5 camere e 6 bagni) è il tipico esempio di edificio di campagna con struttura in pietra e mattoni, interamente ristrutturata e consolidata in anni recenti. In piano terra, con grandi finestroni affacciati sul giardino, si compone di ingresso con ascensore e bagno di servizio, ampio soggiorno/sala da pranzo, cucina abitabile con dispensa, un salone con soffitti a volta molto adatto come sala della musica, due camere con bagno en-suite, piccolo ufficio privato, laboratorio (molto adatto anche come camera e/o soggiorno) e lavanderia con annesso locale tecnico. Salendo al piano superiore troviamo un salottino e tre camere con bagno en-suite. L'ala nord dell'edificio è invece attualmente in stato di grezzo edilizio, con finiture ancora da realizzare, e include sette vani che potrebbero essere adibiti a camere e bagni.

Il **capannone** (270 mq) è un grande edificio rurale che viene attualmente usato come ricovero per i mezzi e le attrezzature usate nella lavorazione dei terreni.

Completa la proprietà un **piccolo annesso** (15 mq) che funge da locale tecnico e deposito per le attrezzature.

## STATO E FINITURE

La casa è stata ristrutturata mantenendone inalterato il fascino, senza però rinunciare alle comodità e ai comfort che ci si aspetta nel XXI secolo. L'edificio dispone di ascensore tra i due piani, domotica per il controllo degli impianti, riscaldamento a pavimento con pompa di calore e impianto fotovoltaico. Con il restauro si è anche colta l'occasione per migliorare l'edificio dal punto di vista dell'efficienza energetica, sfruttando il grande spessore dei muri e l'installazione di infissi moderni.

## ESTERNI

La proprietà si stende per circa **98,5 ettari** sulle colline del Pisano, delimitati sul lato meridionale da un fiume. Il terreno attorno alla casa è recintato per circa 5,0 ettari: qui si trovano il giardino (5.100 mq) con **piscina a sfioro 20 x 5 m** depurata a sale, **600 piante di ulivo**, alberi da frutto e terreno incolti ma molto adatti se si volessero piantare altri ulivi. L'accesso alla proprietà avviene tramite tre cancelli, due carrabili e uno pedonale.

Fuori dalla recinzione l'azienda la tenuta è interamente coperta da **boschi** (55,9 ha) e **seminativi** (39,5 ha), molto adatti anche per l'impianto di vigne.

**Tre laghetti** all'interno dei confini della proprietà forniscono di acqua l'impianto d'irrigazione, coadiuvato anche da due cisterne interrate per la raccolta delle acque piovane.





































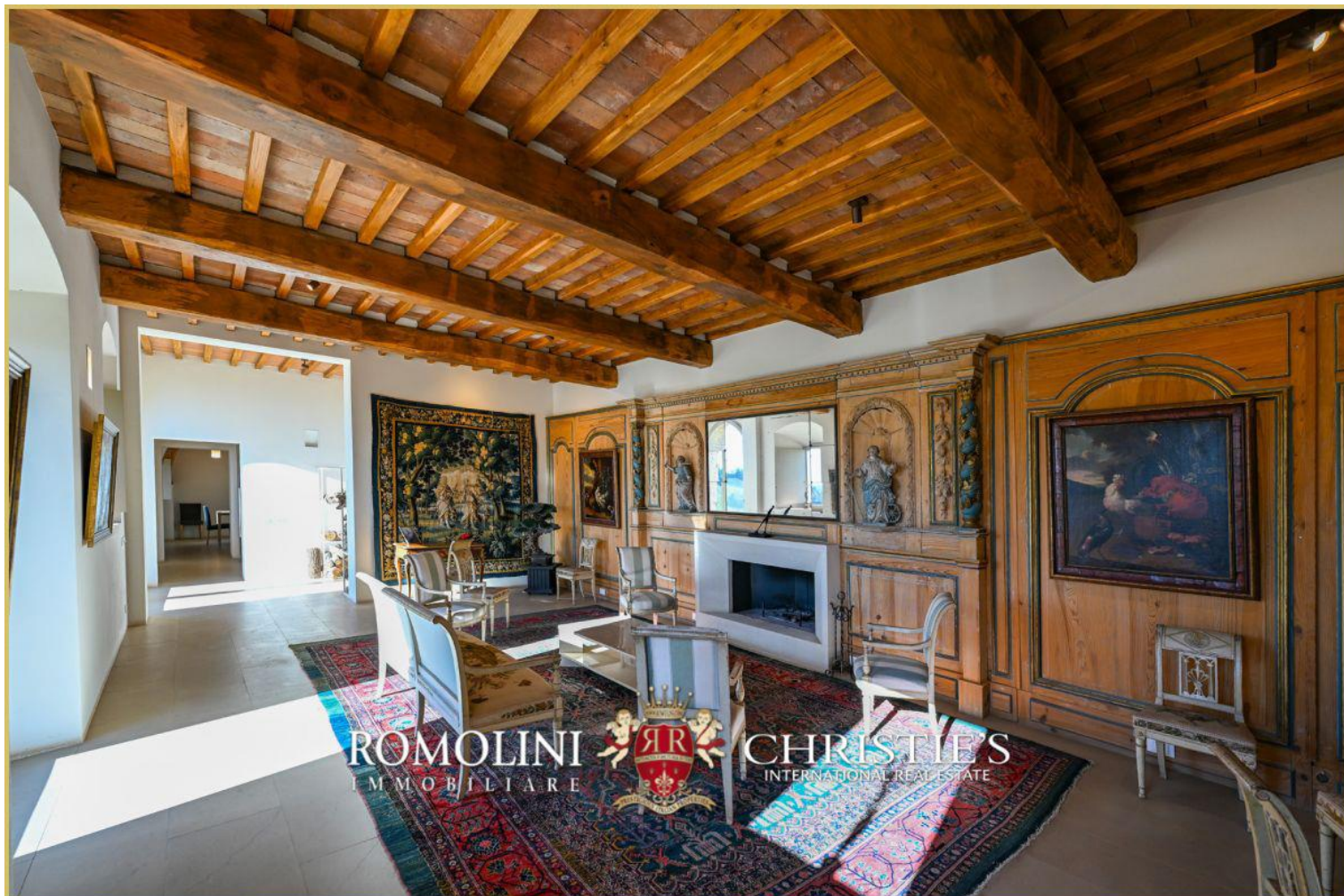
























































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO  
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

[www.romolini.com](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)



