

Rif. 2709 – **VILLA VALDINIEVOLE**

[www.romolini.com/it/2709](http://www.romolini.com/it/2709)

## **VILLA PADRONALE DEL XVII SECOLO CON VIGNA IN VENDITA A PESCIA, TOSCANA**

**Pescia – Pistoia – Toscana**



**Superficie**  
2.232 mq

**Camere**  
12

**Bagni**  
12

**Terreno totale**  
4,1 ha

**Vigneto**  
1,5 ha

**Oliveto**  
6.000 mq

In posizione panoramica sulle colline della Toscana, tra Montecatini Terme e Lucca, villa signorile con vigneto e lago privato in vendita. L'immobile, finemente ristrutturato, risale al XVII secolo ed è oggi una lussuosa dimora d'epoca con 8 camere e bellissimi saloni decorati. A corredo troviamo la cappella gentilizia, una sala eventi e la cantina. Completano la proprietà circa 4,1 ha di terra che includono vigneto, oliveto e un lago per la pesca sportiva.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2709 – VILLA VALDINIEVOLE

**TIPOLOGIA:** villa signorile del XVII secolo

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 2.232 metri quadrati

**VANI:** 25

**CAMERE:** 12

**BAGNI:** 12

**ANNESSI:** sala convegni, cantina, cappella

**CARATTERISTICHE:** travi in legno, pavimenti in cotto, soffitti a volta, affreschi originali, camini, cappella gentilizia, giardino panoramica, vigneto, oliveto, cantina, sala convegni, lago per la pesca privata, viale alberato, edificio vincolato

**ESTERNI:** 4,1 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale + acquedotto consortile + lago privato

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 177,59 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (1km; 2'), Montecatini Terme (10km; 20'), Lucca (19km; 30'), Monsummano Terme (20km; 25'), Pontedera (31km; 40'), Pistoia (32km; 30'), Pisa (45km; 45'), Viareggio (55km; 45'), Camaiore (57km; 50'), Forte dei Marmi (62km; 50'), Livorno (74km; 1h), Volterra (74km; 1h 25'), Firenze (78km; 1h 10'), Bolgheri (123km; 1h 20'), Siena (130km; 1h 35')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (57km; 45'), Pisa G. Galilei (60km; 40'), Bologna G. Marconi (139km; 1h 30'), Genova C. Colombo (191km; 2h 10'), Roma Ciampino (349km; 3h 40'), Roma Fiumicino (363km; 3h 40')

## VILLA VALDINIEVOLE

In posizione panoramica sulle colline della **Toscana**, tra **Montecatini Terme** e **Lucca**, **villa signorile** con **vigneto** e lago privato in vendita. L'immobile, finemente ristrutturato, risale al XVII secolo ed è oggi una lussuosa **dimora d'epoca** con 8 camere e bellissimi saloni decorati. A corredo troviamo la cappella gentilizia, una sala eventi e la cantina. Completano la proprietà circa **4,1 ha di terra** che includono **vigneto**, **oliveto** e un **lago per la pesca sportiva**.

L'immobile si trova appena fuori da una città ben fornita, dove sono disponibili tutti i servizi (circa 1 km, 2'), incluso ospedale, ma gode di buona privacy e riservatezza. La posizione è comunque molto comoda e permette di muoversi agevolmente per tutta la **Toscana**: il **mare** è a meno di un'ora di auto e molte delle città d'arte della regione sono tutte a meno di un'ora di distanza (Lucca, Firenze, Pisa, Volterra...). Anche la stazione ferroviaria, che permette di raggiungere tanto Firenze quanto la costa in circa un'ora, si trova a meno di un chilometro dalla villa.

### DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI, STATO E FINITURE

La **villa padronale** (1.437 mq, 8 camere e 8 bagni) è un grande edificio su tre piani, finemente ristrutturato e ancora impreziosita da affreschi e decorazioni in stucco dal gusto tipicamente ottocentesco. Le caratteristiche originali dell'edificio, tra cui spiccano pavimenti in cotto e travi in legno ai piani più alti, sono ancora ben visibili.

- **Piano terra**: corridoio d'ingresso, sala da pranzo, cucina, dispensa, due salottini laterali, sala biliardo, studio privato, bagno di servizio, cantinetta e locali tecnici;
- **Piano primo**: sala della musica, biblioteca, salotto, due camere con bagno en-suite, due camere e lavanderia;
- **Piano secondo**: disimpegno, cucina, due studi/salotti, soggiorno, quattro camere e quattro bagni.

Sul lato nordoccidentale del giardino, perpendicolarmente alla villa, si trova una **sala convegni** (137 mq), attualmente adibita a sala degustazioni/eventi con cucina e bagni di servizio. L'edificio era in passato la rimessa per le carrozze della villa.

Sul lato opposto, sempre a pochi passi dalla villa, si trova invece la **cappella gentilizia** (118 mq), costituita da un unico spazioso ambiente.

La **cantina** (370 mq), completa di attrezzature, si trova a fianco della cappella, con accesso diretto dal viale alberato della proprietà. Qui si trovano il locale di lavorazione delle uve (collegato a un magazzino soprastante da montacarichi), vinsantaia, un ampio deposito per l'olio e il vino e due locali di servizio. Al piano superiore dell'edificio, oltre al magazzino, si trovano un **appartamento per il custode** (50 mq, 1 camera e 1 bagno) e un **appartamento per gli ospiti** (120 mq, 3 camere e 3 bagni) costituito da zona giorno con angolo cottura e tre camere con bagno en-suite.

### ESTERNI E PRODUZIONE AGRICOLA

La villa è corredata da uno splendido **giardino di 4.000 mq** circondato da un imponente muro in pietra che assicura una bella vista sulla campagna circostante e i campi di proprietà.

I terreni agricoli includono un **vigneto** (1,5 ha) e un **oliveto** (6.000 mq) che permettono di produrre piccole quantità di olio e vino grazie alla cantina di proprietà. Il vigneto è composto da varietà bianche (1,0 ha con Trebbiano, Malvasia e Vermentino) e rosse (0,5 ha con Sangiovese e Canaiolo) che vengono usate per produrre vino bianco, rosso e vinsanto **Valdinievole DOC**.

Il resto della proprietà è invece coperto da seminativi (9.000 mq che potrebbero essere usati per impiantare nuove vigne).

A sud della villa, in mezzo ai campi, si trova un **laghetto privato per la pesca sportiva**, utilizzabile anche come mezzo di irrigazione.





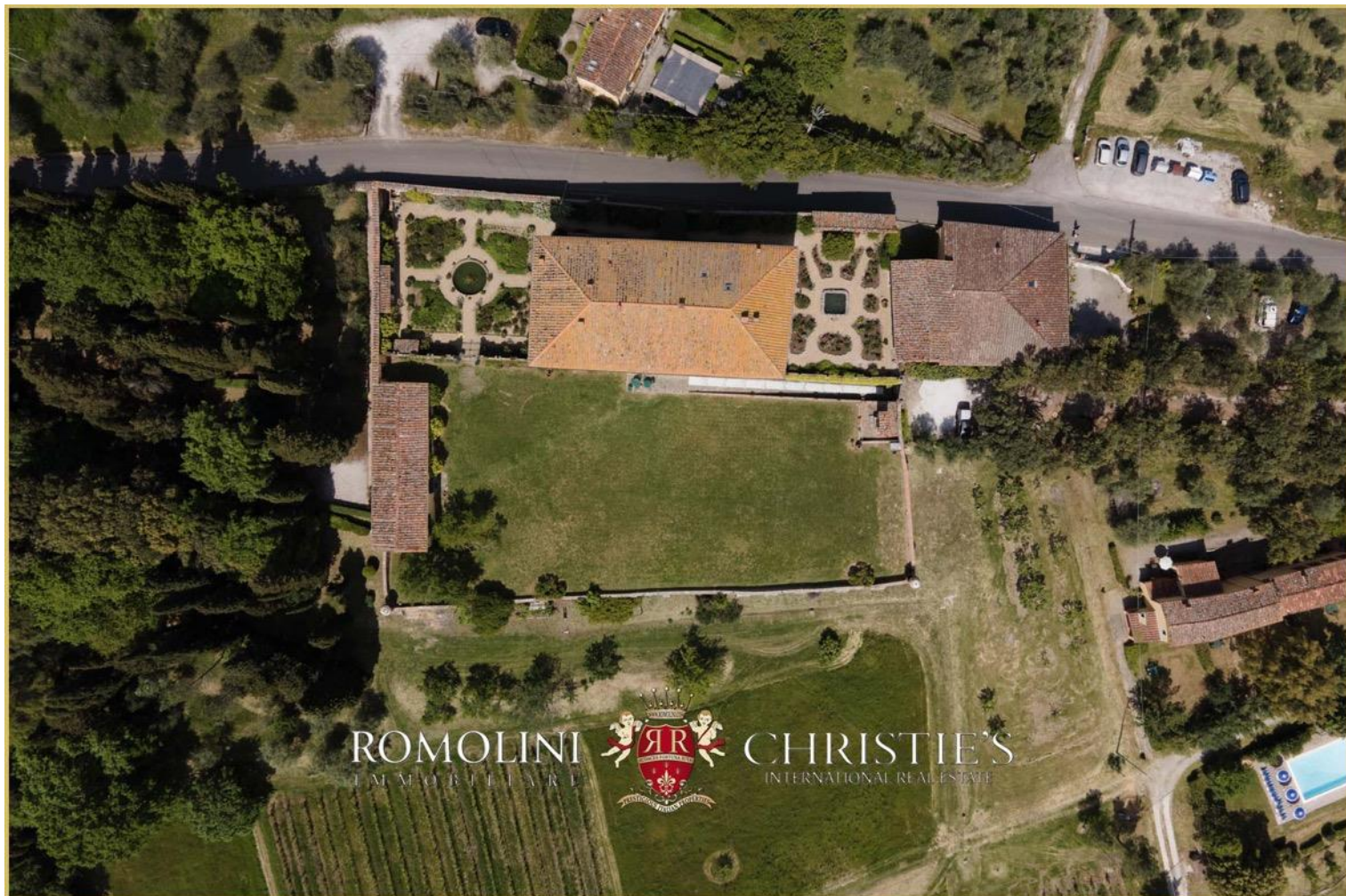












































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

































ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





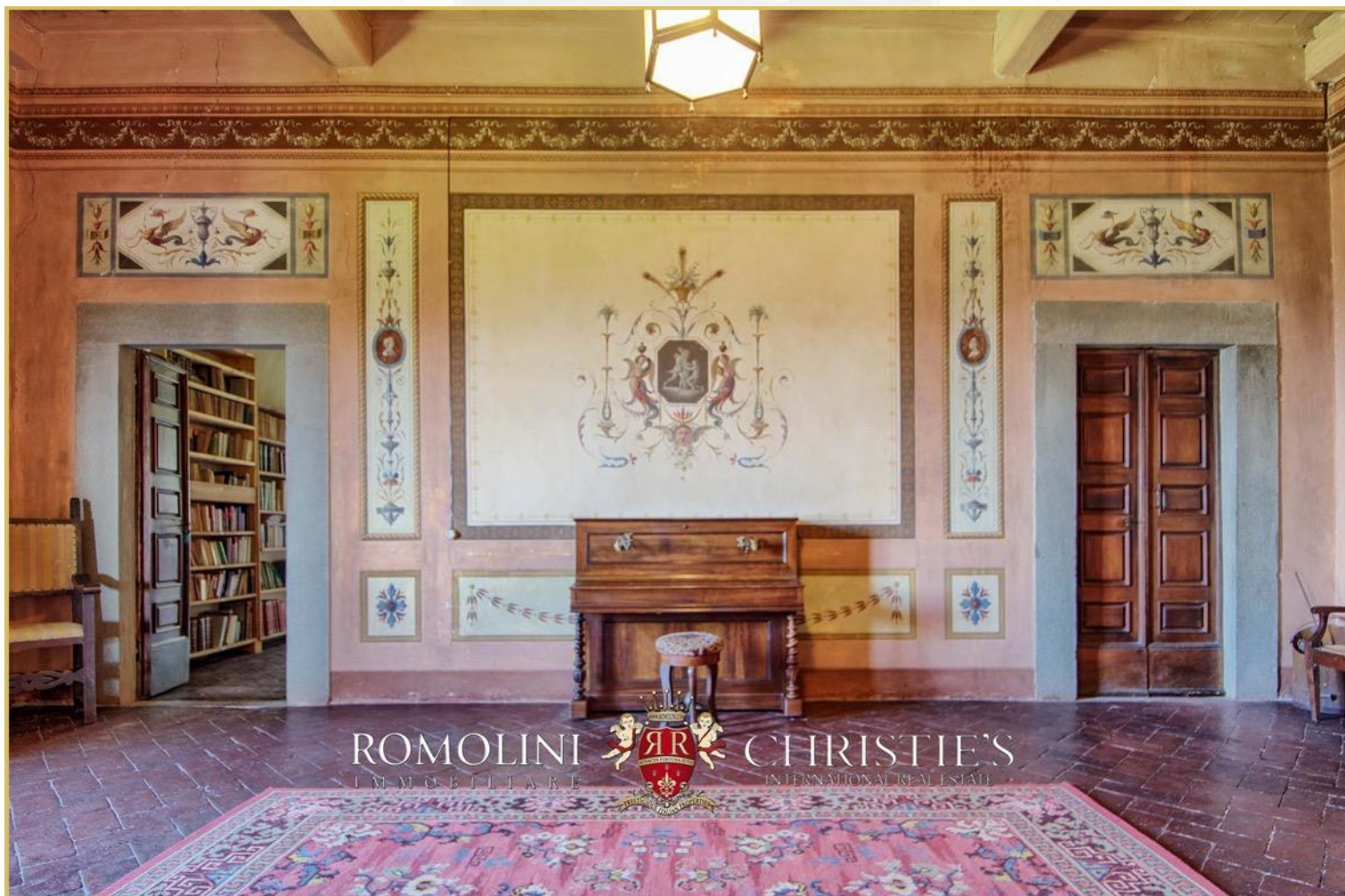
































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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)