

VILLA DI LUSSO CON VIGNETO E OLIVETO IN VENDITA A CECINA, 15' DAL MARE

Cecina – Livorno – Toscana



Superficie
1.173 m²

Camere
6+

Bagni
9+

Piscina
15 × 6 m

Terreno totale
20,8 ha

Vigneto
10,8 ha

Oliveto
6,4 ha

Immersa nella quiete della campagna toscana, tra le dolci colline della Val di Cecina, questa piccola tenuta si trova in una posizione riservata e panoramica, a soli 7 chilometri dal centro di Cecina e da tutti i principali servizi. È un luogo che conserva intatta l'essenza agricola del territorio, ma che al tempo stesso esprime una dimensione abitativa e produttiva completamente aggiornata agli standard contemporanei. La proprietà si estende per 20,8 ettari complessivi e si presenta come una vera tenuta agricola strutturata, dove vigneti, uliveti e residenza convivono in un equilibrio raro e perfettamente funzionale.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3059 – CECINA LUXURY VILLA

TIPOLOGIA: villa di lusso con vigneto

CONDIZIONE: ristrutturata (2024), finiture di pregio

POSIZIONE: aperta e soleggiata

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 1.173 metri quadrati

VANI: 24+

CAMERE: 6+

BAGNI: 9+

ANNESSI: casale, rimessa

CARATTERISTICHE: villa moderna, travi in legno, pavimenti in travertino e parquet, casale da ristrutturare, rimessa agricola, piscina, vigneto, oliveto

ESTERNI: 20,8 ettari

VIGNETO: 10,8 ettari

OLIVETO: 6,4 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 15 × 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (19,9 kW)

ACQUA: pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: a pavimento + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Cecina (5 km; 10'), Bibbona (10 km; 15'), Bolgheri (15 km; 20'), Casale Marittimo (15 km; 20'), Montescudaio (16 km; 20'), Guardistallo (18 km; 25'), Castagneto Carducci (20 km; 25'), Marina di Castagneto Carducci (22 km; 30'), San Vincenzo (35 km; 40'), Volterra (39 km; 45'), Suvereto (45 km; 50'), Piombino (55 km; 1h), Livorno (60 km; 50'), San Gimignano (70 km; 1h 15'), Massa Marittima (70 km; 1h 15'), Siena (83 km; 1h 20'), Firenze (115 km; 1h 35'), Lucca (105 km; 1h 30'), Pisa (63 km; 55'), Arezzo (170 km; 2h 10'), Bologna (195 km; 2h 25'), Roma (290 km; 3h 15')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (63 km; 55'), Firenze A. Vespucci (115 km; 1h 35'), Bologna G. Marconi (195 km; 2h 25'), Perugia San Francesco (220 km; 2h 45'), Roma Ciampino (312km; 3h), Roma Fiumicino (320 km; 3h 30')

CECINA LUXURY VILLA

Immersa nella quiete della campagna toscana, tra le dolci colline della **Val di Cecina**, questa **piccola tenuta** si trova in una posizione riservata e panoramica, a soli 7 chilometri dal centro di Cecina e da tutti i principali servizi. È un luogo che conserva intatta l'essenza agricola del territorio, ma che al tempo stesso esprime una dimensione abitativa e produttiva completamente aggiornata agli standard contemporanei.

La proprietà viene consegnata completamente pronta all'uso, con biancheria per camere e bagni, attrezzature complete per la cucina e dotazioni esterne già operative, configurandosi come una soluzione immediatamente funzionante sia come residenza privata sia come struttura ricettiva.

La proprietà si estende per **20,8 ettari complessivi** e si presenta come una vera tenuta agricola strutturata, dove vigneti, uliveti e residenza convivono in un equilibrio raro e perfettamente funzionale. Il paesaggio è quello tipico della Toscana costiera: ordinato, luminoso, dolcemente ondulato, con una continuità visiva che accompagna lo sguardo fino all'orizzonte e conferisce alla proprietà un senso di ampiezza e privacy assoluta.

Il cuore produttivo della tenuta è costituito da **10,8 ettari di vigneto**, coltivati a Cabernet Franc, Cabernet Sauvignon e Petit Verdot, e da **6,4 ettari di oliveto** in produzione. L'intera proprietà è supportata da un sistema idrico autonomo grazie alla presenza di un **pozzo/sorgente naturale**, che garantisce l'irrigazione delle colture e la gestione indipendente delle aree verdi, rafforzando il carattere autosufficiente del complesso.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (416 m², 6 camere e 7 bagni), residenza principale del podere, è stata completamente ristrutturata con fine lavori nel 2024, attraverso un intervento che ha privilegiato materiali naturali e coerenti con il contesto toscano, come travertino, legno e ferro, in un linguaggio architettonico sobrio, contemporaneo e perfettamente integrato nel paesaggio. La casa è pensata per un utilizzo flessibile, sia privato che ricettivo, con una qualità costruttiva che riflette una visione moderna del lusso rurale.

Al piano terra si sviluppa un grande ambiente open space che unisce sala e cucina in una continuità fluida e funzionale, progettata anche per una gestione professionale dell'ospitalità. La cucina è completamente attrezzata con due forni, due frigoriferi, tre congelatori, due lavastoviglie, piano cottura e doppi lavelli. Sempre al piano terra si trovano una lavanderia ampia e organizzata con due lavatrici, due asciugatrici, lavello e armadi per la biancheria, oltre a un bagno di servizio.

Il primo piano è dedicato alla zona notte e ospita sei camere matrimoniali, tutte con bagno privato. Gli ambienti sono progettati per garantire indipendenza, comfort e privacy, rendendo la villa perfettamente adatta anche a una gestione ricettiva di alto livello.

L'intera residenza è dotata di un impianto tecnologico completo e aggiornato, che include riscaldamento a pavimento alimentato da pompa di calore, sistema di climatizzazione con aria canalizzata a soffitto e ricircolo, e un impianto di domotica integrata che consente il controllo centralizzato di luci, temperature e ambienti. La sostenibilità energetica è garantita da un **impianto fotovoltaico da 19,9 kW**, che alimenta sia la casa principale sia le strutture agricole, inclusa l'officina trattori. Tutte le aperture sono dotate di zanzariere e l'intera proprietà è completamente illuminata nelle ore notturne.

Accanto alla villa si trova una **pool house** (92 m², 2 bagni) dotata di due spogliatoi con bagni di servizio, cucina estiva e ampia sala relax con porticato esterno.

Gli spazi esterni rappresentano una parte fondamentale dell'esperienza della tenuta. La **piscina 15 x 6 m**, realizzata in pietra naturale, raggiunge una profondità massima di 180 centimetri ed è

dotata di copertura automatizzata a telecomando, illuminazione interna notturna e termopompa per il riscaldamento dell'acqua. Il sistema tecnico è completato da un locale dedicato con filtri e vasca di ricircolo, garantendo una gestione impeccabile dell'impianto.

L'area piscina è concepita come uno spazio di relax strutturato, completamente attrezzato con dodici lettini, ombrelloni, vele parasole, divani e poltrone da esterno. Accanto alla piscina si trova una dependance indipendente che ospita una sala yoga e area wellness, bagni e docce di servizio e una lavanderia aggiuntiva con lavatrice, asciugatrice e armadi per la biancheria piscina, creando un piccolo sistema autonomo dedicato all'ospitalità e al benessere.

L'edificio sul retro della villa è attualmente usato come **rimessa/officina per i mezzi** (200 m²) ma potrebbe essere reinterpretata come barracca e tinaia per una produzione vinicola di alto livello.

Una **casa colonica** in rovina (465 m²), posta non lontano dalla villa e con facile accesso dalla viabilità comunale, si presta a una ristrutturazione completa, ideale anche come immobile da mettere a reddito.





































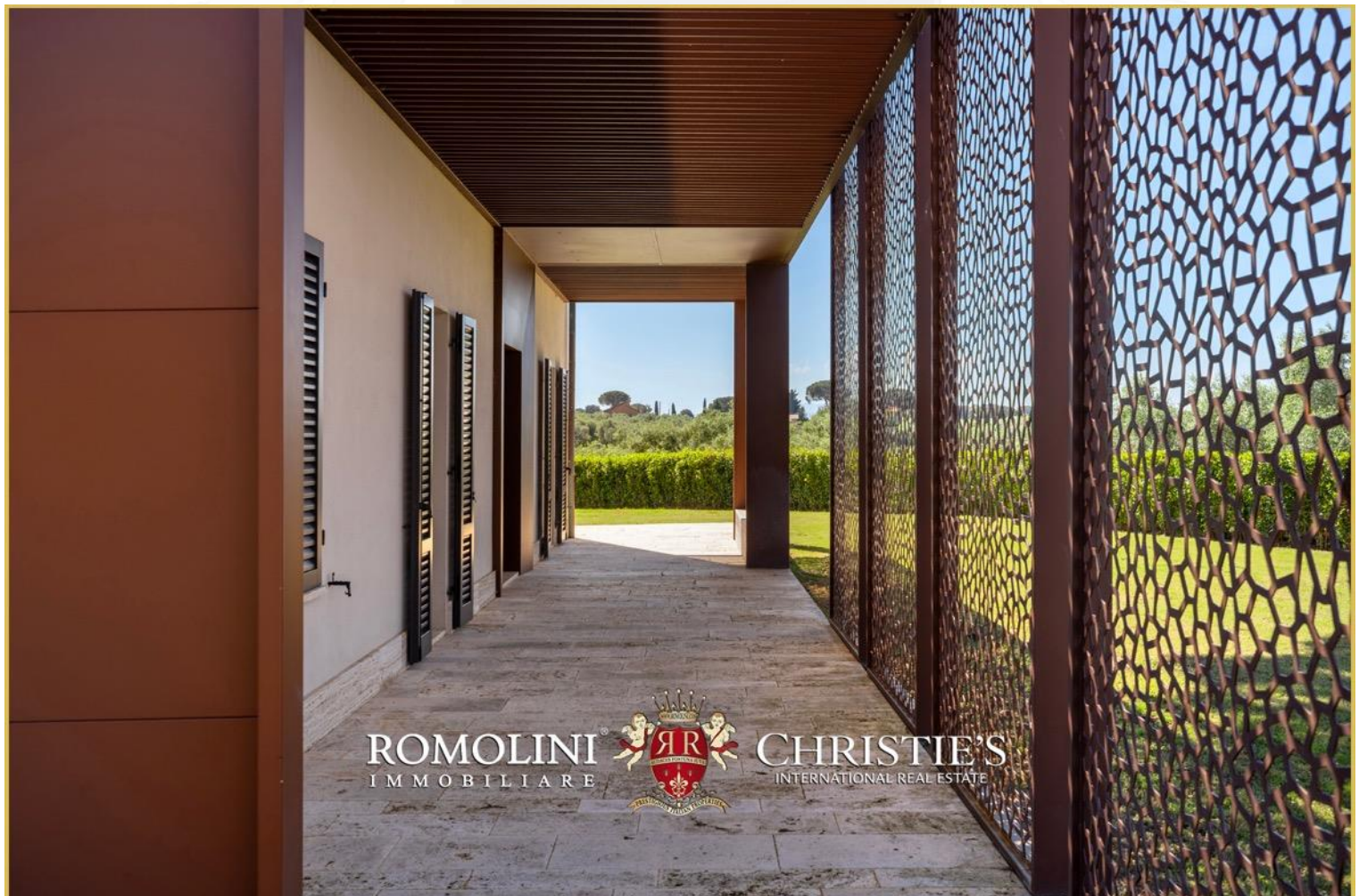
ROMOLINI
IMMOBILIARE

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 YOUTUBEL

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Tuscany, Italy

www.romolini.com

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com