



COLDWELL BANKER

24RE

Coldwell Banker 24RE

Via della Vigna Nuova, 16 - 50123 Firenze

P.IVA e C.F.: 06243950968

Tel.: +393496007599

# Villa in Vendita a San Miniato

📍 Via Volterrana, Pisa, 56028 (PI)

2.800.000€



## Informazioni di contatto



Coldwell Banker 24RE

**BRUNO VAIRO**

Telefono: +393471356291

Mobile: +393471356291

Email: [bruno.vairo@cbitaly.it](mailto:bruno.vairo@cbitaly.it)

# Descrizione

Prestigiosa tenuta nel cuore della campagna toscana sulle colline del borgo medievale di San Miniato. La proprietà gode di un panorama straordinario che spazia sui vigneti della vallata fino a scorgere il profilo storico di Vinci, e vanta una posizione strategica impareggiabile, a soli 25 minuti da Firenze e Pisa.

Il cuore della proprietà è un'antica colonica magistralmente ristrutturata nel pieno rispetto della tradizione architettonica locale. Internamente, la tenuta si sviluppa su circa 1100 mq complessivi, sapientemente suddivisi per l'attività ricettiva. La struttura principale accoglie 11 appartamenti indipendenti di varie metrature (monolocali, bilocali, trilocali e un ampio quadrilocale), caratterizzati dal tipico fascino rustico toscano con travi in legno a vista, pavimenti in cotto e ampie finestre panoramiche dotate di ogni comfort moderno.

Gli spazi interni dedicati agli ospiti includono una maestosa sala colazioni con spettacolari soffitti a volta a crociera e dettagli in pietra serena, collegata a una cucina professionale attrezzata, ideale per la gestione di eventi privati, cerimonie e ristorazione. Completa la volumetria una dependance indipendente di circa 80 mq, attualmente adibita a rimessaggio ma con eccellenti potenzialità di ampliamento o riconversione in ulteriore spazio abitativo.

All'esterno, la proprietà è abbracciata da un immenso patrimonio terriero di circa 46 ettari. La produzione agricola rappresenta un vero punto di forza, grazie a 21 ettari di vigneto per la produzione di Chianti DOCG, a cui si aggiungono 10 ettari di oliveto (entrambi con certificazione biologica), terreni seminativi, tartufaia e boschi.

Un parco curato di circa un ettaro fa da cornice alla struttura, offrendo una magnifica piscina panoramica con area solarium, zone relax con gazebo, salottini en plein air e un'area giochi per i più piccoli.

Una soluzione d'investimento unica, pronta per essere vissuta o per proseguire un'attività ricettiva e vitivinicola di alto livello in una delle zone più amate della Toscana: San Miniato è una "Città Slow" certificata, un luogo dove la qualità della vita, il rispetto dei ritmi naturali e la cultura del cibo sono al primo posto. Celebre nel mondo per il suo pregiato **Tartufo Bianco**, il borgo medievale offre un'atmosfera autentica, lontana dal turismo di massa ma ricca di eventi culturali, botteghe storiche e ristoranti d'eccellenza. Vivere qui, o accogliere qui i propri ospiti, significa riscoprire il lusso del tempo, passeggiando lungo la storica Via Francigena o degustando un calice di vino al tramonto, a pochi minuti dai centri d'arte di Firenze e Pisa.

# Dettagli



ID proprietà: CBI162-3038-532



Superficie: 1130.00 m²



Locali: 25



Bagni: 16



Camere da letto: 15

# Caratteristiche dell'immobile



Piano: Edificio / 2



Stato di Conservazione: **Buono**



Stato Attuale: **Libero al rogito**



Superficie: **1130.00 m²**



Locali: **25**



Camere da letto: **15**



Bagni: **16**



Cucina: **Abitabile**



Posizione: **Zona agricola**



Balconi: **Presente**



Doccia: **Si**



Posto Auto: **Scoperto**



Giardino: **Privato,**



Camino: **Si**



Cassetta di Sicurezza: **Si**



Piscina: **Si**



Terrazzo: **Presente**

# Nelle Vicinanze



**Palestre**



**Centri Benessere**



**Campi da Calcio**



**Complessi Sportivi**



**Campi da Tennis**



**Piste Ciclabili**



**Parchi Giochi**



**Stazione Ferroviaria**



**Trasporti Pubblici**



**Asilo**



**Scuole Elementari**



**Scuole Medie**



**Scuole Superiori**



**Bar**



**Uffici postali**



**Centri commerciali**



**Uffici comunali**



Immagini





















