

# Tuscany Inside

REAL ESTATE

Agenzia TUSCANY INSIDE REAL ESTATE DI RIVIECCIO ANNA  
Indirizzo: Località Aiano 30A, 53037 San Gimignano (Siena)  
Telefono Cellulare: 0039 335 829 8214 - Email: info@tuscanyinside.it

Nota: Gli annunci immobiliari sono stati realizzati sulla base delle informazioni e documentazioni fornite dal proprietario. Tuscany Inside Real Estate di Anna Riviaccio non è responsabile di eventuali imprecisioni, imperfezioni o quant'altro

## Villa di fine 800' con campo da tennis e piscina a Chianni, Pisa Chianni (Pisa)

Nei pressi di Chianni, suggestivo borgo nel cuore del Chianti Pisano, proponiamo in vendita una residenza di grande fascino nata da una raffinata ristrutturazione di un antico casolare toscano, realizzata valorizzando materiali originali di epoca ottocentesca.

La proprietà si sviluppa su due livelli per circa 631 mq complessivi, inclusa la dependance/annesso, e dispone di 5 camere e 5 bagni, oltre a un appartamento per il personale con ulteriori 2 camere da letto.

Al piano terra, una splendida veranda con ampie vetrate e vista sul giardino inonda di luce l'ingresso e la sala da pranzo, ambienti impreziositi da pavimenti in cotto antico, soffitti con travi a vista, archi in mattoni e due importanti camini che esaltano l'atmosfera calda e autenticamente toscana. La cucina sorprende per il suo taglio contemporaneo con isola centrale, perfettamente integrato con elementi tradizionali: grande camino e forno a legna, in spazi generosi pensati per convivialità e comfort.

Tutti gli ambienti si affacciano sul giardino impeccabilmente curato di circa 1.5 ettari, con campo da tennis, prato, essenze mediterranee, olivi, alberi da frutto e querce secolari. La piscina a sfioro regala una vista mozzafiato sulle colline del Chianti, tra vigneti e paesaggi dolci e armoniosi. A completare le dotazioni esterne, un campo da tennis ben rifinito e perfettamente mantenuto, ideale per chi desidera vivere la proprietà anche all'insegna dello sport.

La posizione è strategica: a pochi chilometri si raggiungono borghi iconici come Volterra, Castagneto Carducci e Bolgheri, celebre anche per la produzione di grandi vini, tra cui il rinomato Sassicaia. In circa 30 km si arriva al mare con le spiagge bianche di Rosignano Marittimo. Per chi ama lo sport e la natura: golf, percorsi trekking e biking; per il benessere, le vicine Terme di Casciana completano un contesto ideale per vivere la Toscana più autentica, con tutti i comfort di una dimora di pregio.

Superficie totale Mq 631  
Superficie Residenziale 562 Mq  
Superficie Annessi 69 Mq

Piscina, 12x6 m, a sfioro con sistema di purificazione a sale.  
Riscaldamento, GPL a pavimento  
Rete idrica comunale

**VENDITA**  
**€ 2.400.000,00**

DATI ANNUNCIO		OFFERTA COMMERCIALE	
Publicato il	11-05-2026	Tipo di contratto	vendita
Riferimento	582 LV	Prezzo	€ 2.400.000,00
Tipologia	2. Casale - Villa - Casa indip.		
Stato immobile	1. Ristrutturato		

# Tuscany Inside

## REAL ESTATE

Agenzia TUSCANY INSIDE REAL ESTATE DI RIVIECCIO ANNA  
Indirizzo: Località Aiano 30A, 53037 San Gimignano (Siena)  
Telefono Cellulare: 0039 335 829 8214 - Email: info@tuscanyinside.it

Nota: Gli annunci immobiliari sono stati realizzati sulla base delle informazioni e documentazioni fornite dal proprietario. Tuscany Inside Real Estate di Anna Riviaccio non è responsabile di eventuali imprecisioni, imperfezioni o quant'altro

### DATI GEOGRAFICI

<b>Comune</b>	Chianni
<b>Provincia</b>	Pisa
<b>Regione</b>	Toscana
<b>Stato</b>	Italy
<b>Zona</b>	Campagna

### CARATTERISTICHE IMMOBILE

<b>Classe energetica</b>	G, Classe Energetica G EP globale non rinnovabile 266,02 kWh/m <sup>2</sup> anno EP globale rinnovabile 1,03 kWh/m <sup>2</sup> anno EP estiva del fabbricato Bassa EP invernale del fabbricato Bassa
<b>m<sup>2</sup></b>	631
<b>Camere</b>	N. 7
<b>Servizi</b>	N. 8

### ACCESSORI

<b>Riscaldamento</b>	Gpl
----------------------	-----

### GIARDINI E TERRENI

<b>Terreni annessi</b>	m <sup>2</sup> 30000
------------------------	----------------------



# Tuscany Inside

REAL ESTATE

Agenzia TUSCANY INSIDE REAL ESTATE DI RIVIECCIO ANNA  
Indirizzo: Località Aiano 30A, 53037 San Gimignano (Siena)  
Telefono Cellulare: 0039 335 829 8214 - Email: [info@tuscanyinside.it](mailto:info@tuscanyinside.it)

Nota: Gli annunci immobiliari sono stati realizzati sulla base delle informazioni e documentazioni fornite dal proprietario. Tuscany Inside Real Estate di Anna Riviaccio non è responsabile di eventuali imprecisioni, imperfezioni o quant'altro



# Tuscany Inside

REAL ESTATE

Agenzia TUSCANY INSIDE REAL ESTATE DI RIVIECCIO ANNA  
Indirizzo: Località Aiano 30A, 53037 San Gimignano (Siena)  
Telefono Cellulare: 0039 335 829 8214 - Email: info@tuscanyinside.it

Nota: Gli annunci immobiliari sono stati realizzati sulla base delle informazioni e documentazioni fornite dal proprietario. Tuscany Inside Real Estate di Anna Riviaccio non è responsabile di eventuali imprecisioni, imperfezioni o quant'altro



# Tuscany Inside

REAL ESTATE

Agenzia TUSCANY INSIDE REAL ESTATE DI RIVIECCIO ANNA  
Indirizzo: Località Aiano 30A, 53037 San Gimignano (Siena)  
Telefono Cellulare: 0039 335 829 8214 - Email: info@tuscanyinside.it

Nota: Gli annunci immobiliari sono stati realizzati sulla base delle informazioni e documentazioni fornite dal proprietario. Tuscany Inside Real Estate di Anna Riviaccio non è responsabile di eventuali imprecisioni, imperfezioni o quant'altro



# Tuscany Inside

REAL ESTATE

Agenzia TUSCANY INSIDE REAL ESTATE DI RIVIECCIO ANNA  
Indirizzo: Località Aiano 30A, 53037 San Gimignano (Siena)  
Telefono Cellulare: 0039 335 829 8214 - Email: info@tuscanyinside.it

Nota: Gli annunci immobiliari sono stati realizzati sulla base delle informazioni e documentazioni fornite dal proprietario. Tuscany Inside Real Estate di Anna Riviuccio non è responsabile di eventuali imprecisioni, imperfezioni o quant'altro



# Tuscany Inside

REAL ESTATE

Agenzia TUSCANY INSIDE REAL ESTATE DI RIVIECCIO ANNA  
Indirizzo: Località Aiano 30A, 53037 San Gimignano (Siena)  
Telefono Cellulare: 0039 335 829 8214 - Email: info@tuscanyinside.it

Nota: Gli annunci immobiliari sono stati realizzati sulla base delle informazioni e documentazioni fornite dal proprietario. Tuscany Inside Real Estate di Anna Riviaccio non è responsabile di eventuali imprecisioni, imperfezioni o quant'altro



# Tuscany Inside

REAL ESTATE

Agenzia TUSCANY INSIDE REAL ESTATE DI RIVIECCIO ANNA  
Indirizzo: Località Aiano 30A, 53037 San Gimignano (Siena)  
Telefono Cellulare: 0039 335 829 8214 - Email: info@tuscanyinside.it

Nota: Gli annunci immobiliari sono stati realizzati sulla base delle informazioni e documentazioni fornite dal proprietario. Tuscany Inside Real Estate di Anna Riviaccio non è responsabile di eventuali imprecisioni, imperfezioni o quant'altro

