San Giuliano Terme

Domaine historique avec vue sur la mer et 8 hectares – charme toscan près de Pise

CODE DU BIEN: IT254152067



PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 515 m^2 • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 80000 m^2

CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT254152067
Surface habitable	ca. 515 m²
Pièces	11
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1800

Prix d'achat	950.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Surface total	ca. 515 m²

CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

Informations énergétiques

Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

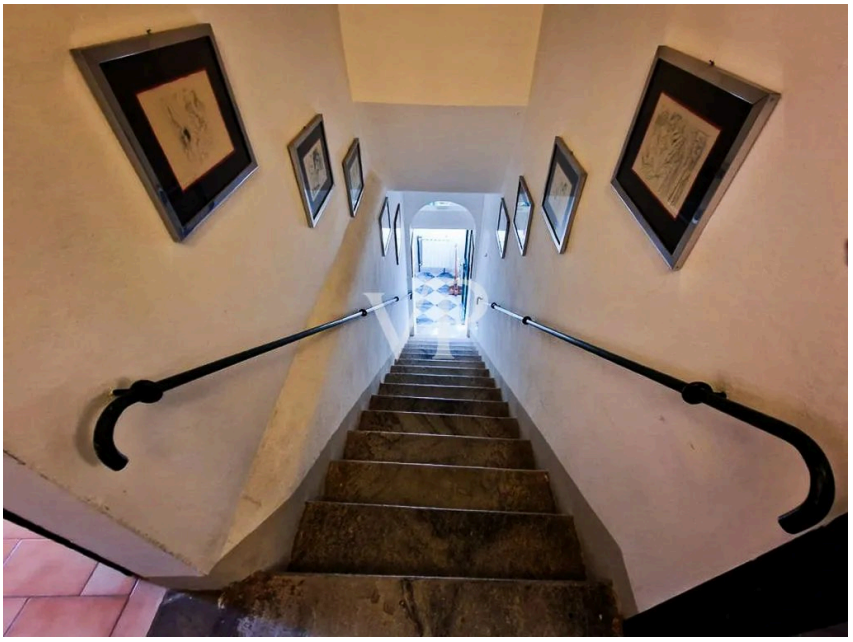
La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété





CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La propriété



CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

Une première impression

Dans les collines de San Giuliano Terme, des villages anciens et des fermes traditionnelles sont disséminés sur un vaste territoire — de véritables joyaux nichés dans un paysage d'une beauté exceptionnelle. Ces lieux, prisés par des investisseurs expérimentés, offrent des vues à couper le souffle — des majestueuses Alpes Apuanes avec leurs sommets enneigés et leurs parois de marbre scintillantes jusqu'à la mer, où le soleil semble se fondre dans une étreinte de lumière et de couleur. Ici, où la nature domine, le climat est typiquement méditerranéen, avec des étés chauds et secs et des hivers doux et humides, imprégnés de senteurs de terre et de feuilles sèches.

Dans ce lieu enchanteur, à seulement quelques kilomètres des anciens thermes de San Giuliano, nous proposons une magnifique ferme rénovée avec des dépendances agricoles, située sur un terrain d'environ 80 000 m². Le domaine — composé d'un oliveraie, d'une forêt et d'un vignoble — est un véritable patchwork de couleurs et de parfums, changeant au rythme des saisons et offrant sans cesse de nouvelles impressions.

La propriété est accessible par une route panoramique de colline et un court chemin de terre blanche menant au parking privé, où seuls les chants d'oiseaux et le bruissement des feuilles troublent le silence. Un chemin plat traverse le jardin et mène à l'entrée de la maison, dominée par un majestueux chêne centenaire — tel un gardien du temps. Sous son feuillage persistant, on peut profiter de moments contemplatifs pendant les chaleurs estivales, avec une vue qui s'étend jusqu'à la mer scintillante.

C'est un lieu magique, où le temps semble s'être arrêté, et où la nature et la tranquillité s'unissent dans une harmonie parfaite.

Sur la partie plane de la colline se dresse une ferme typiquement toscane, rénovée avec soin et amour, offrant une vue splendide sur la mer. Elle date du milieu du XIXe siècle et est située près d'un ruisseau dont les eaux murmurantes dévalent vers la vallée.

La maison est divisée en deux unités d'habitation communicantes avec entrées séparées, identifiées comme unité A et B.

Au rez-de-chaussée, une grande salle à manger avec cheminée et cuisine ouverte invite à des moments conviviaux, tandis que le bureau ou coin lecture offre un espace de calme et de retrait. D'autres pièces de vie et de repas avec cheminées apportent charme et élégance à l'ensemble. Une cave accessible de l'extérieur complète idéalement le rez-de-chaussée pour le stockage du vin et de l'huile.

À l'étage, deux chambres d'amis avec salles de bains privatives offrent un hébergement confortable. Trois chambres principales, deux salles de bains et une pièce polyvalente actuellement utilisée comme bureau privé assurent intimité et détente.

Près du vignoble se trouvent deux bâtiments agricoles à rénover : l'un de plain-pied d'environ 40 m², l'autre sur deux niveaux d'environ 80 m² — parfaits pour créer un espace de vie supplémentaire ou un usage créatif.

Le terrain d'environ 80 000 m² comprend :
– 10 710 m² de forêt vierge, refuge pour une flore et une faune riches
– 58 670 m² d'oliveraie paisible et bien entretenue
– 6 749 m² de vignoble productif pour un bon vin de table

Les finitions et les matériaux ont été choisis avec un grand soin : portes et fenêtres en bois toscan d'origine, sols en terre cuite aux tons chauds et naturels, entrées en marbre, carrelage élégant dans les pièces de vie et parquet à l'étage. Les plafonds du rez-de-chaussée dévoilent des poutres apparentes, travicelli et mezzane ; à l'étage, des plafonds suspendus offrent une isolation thermique, tandis que le toit est constitué des poutres en bois d'origine et de travicelli.

Le chauffage est au gaz, complété par des poêles et des cheminées à bois — idéal pour une ambiance chaleureuse en hiver. La propriété est raccordée aux réseaux publics d'eau et d'électricité, garantissant tout le confort moderne dans un environnement naturel.

CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

Tout sur l'emplacement

La propriété se situe dans un emplacement idyllique sur les collines de San Giuliano Terme, une station thermale historique de Toscane, nichée entre la ville artistique de Pise (env. 10 km) et la station balnéaire élégante de Viareggio sur la Riviera toscane. La région est l'une des plus recherchées de la province de Pise, appréciée pour la beauté exceptionnelle de son paysage, sa richesse culturelle et sa grande qualité de vie.

San Giuliano Terme est renommée pour ses anciens thermes, fréquentés dès l'époque des Médicis comme lieu de repos et de bien-être. Aujourd'hui, le village offre un art de vivre toscan authentique, allié à une excellente infrastructure : commerces, restaurants, écoles et services de santé sont facilement accessibles.

Le paysage vallonné environnant garantit non seulement une tranquillité absolue, mais aussi des vues panoramiques spectaculaires sur les Alpes Apuanes, la vallée de l'Arno et – par temps clair – jusqu'à la mer Tyrrhénienne. Les alentours sont marqués par des oliveraies, des vignobles et des allées de cyprès – un cadre idéal pour les amoureux de la nature et de la culture.

Grâce à sa situation centrale, il est facile de rejoindre la côte ainsi que les villes de Lucques (env. 20 km), Florence (env. 80 km) et Livourne (env. 30 km). L'aéroport international de Pise est accessible en seulement 15 minutes en voiture, tout comme l'autoroute A11 reliant Florence à Viareggio.

CODE DU BIEN: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1, 20122 Milano
Tel.: +39 02 6206 9360
E-Mail: milano@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com