San Giuliano Terme

Tenuta storica con vista mare e 8 ettari di terreno – fascino toscano nei pressi di Pisa

Codice oggetto: IT254152067



PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 515 m^2 • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 80000 m^2

Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

A colpo d'occhio

Codice oggetto	IT254152067
Superficie netta	ca. 515 m²
Vani	11
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1800

Prezzo d'acquisto	950.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Superficie commerciale	ca. 515 m²

Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

Dati energetici

Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

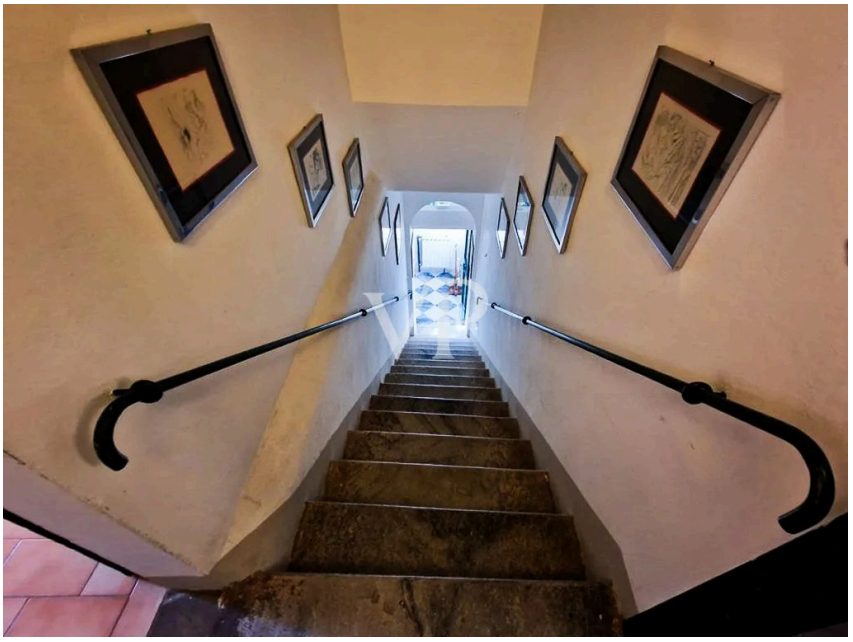
La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà





Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

La proprietà



Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

Una prima impressione

Sulle colline di San Giuliano Terme si trovano villaggi antichi e casali sparsi su un vasto territorio – veri gioielli incastonati in un paesaggio di straordinaria bellezza. Questi luoghi, apprezzati da investitori esperti, offrono viste mozzafiato – dalle maestose Alpi Apuane con le loro vette innevate e pareti di marmo scintillanti fino al mare, dove il sole sembra tramontare in un abbraccio di luce e colore. Qui, dove domina la natura, il clima è tipicamente mediterraneo, con estati calde e secche e inverni miti e umidi che profumano di terra e foglie secche.

In questo luogo incantevole, a pochi chilometri dalle antiche terme di San Giuliano, offriamo un casale splendidamente ristrutturato con annessi agricoli, situato su un terreno di circa 80.000 m². Il terreno – in parte oliveto, in parte bosco, in parte vigneto – è un mosaico di colori e profumi che cambia con le stagioni e offre costantemente nuove suggestioni.

La proprietà è accessibile tramite una strada panoramica collinare e un breve tratto di strada bianca che conduce al parcheggio privato, dove solo il canto degli uccelli e il fruscio delle foglie interrompono il silenzio. Un sentiero pianeggiante attraversa il giardino e porta all'ingresso della casa, dove si erge una possente quercia secolare – come un guardiano del tempo. Sotto la sua chioma sempreverde si possono vivere momenti contemplativi durante la calura estiva, mentre lo sguardo si perde verso il mare scintillante.

Questo è un luogo magico, dove il tempo sembra essersi fermato e dove la bellezza della natura e la tranquillità del luogo si fondono in perfetta armonia.

Sulla parte pianeggiante della collina si erge un tipico casale toscano, ristrutturato con grande cura e amore, che offre una splendida vista sul mare. Risale alla metà del XIX secolo e si trova vicino a un ruscello, le cui acque mormorano scendendo nella valle.

Il casale è suddiviso in due unità abitative collegate ma con ingressi separati, identificate come Unità A e B.

Al piano terra, un ampio soggiorno con camino e cucina a vista invita a momenti conviviali, mentre lo studio/sala lettura offre uno spazio tranquillo e riservato. Altri spazi pranzo e soggiorno, anch'essi con camini, conferiscono alla casa fascino ed eleganza. Una cantina accessibile dall'esterno completa il piano terra, ideale per la conservazione di vino e olio.

Al piano superiore, due camere per gli ospiti con bagno privato offrono un'accoglienza confortevole. Tre camere principali, due bagni e un locale polivalente attualmente

utilizzato come ufficio privato offrono intimità e relax.

Nelle vicinanze del vigneto si trovano due fabbricati agricoli da ristrutturare: uno su un unico livello di circa 40 m², l'altro su due piani di circa 80 m² – ideali per creare spazio abitativo aggiuntivo o per usi creativi.

Il terreno di circa 80.000 m² comprende bosco, oliveto e vigneto:
– 10.710 m² di bosco incontaminato, rifugio per una flora e fauna variegate
– 58.670 m² di oliveto tranquillo e curato
– 6.749 m² di vigneto produttivo per un ottimo vino da tavola

Le finiture e i materiali sono stati scelti con grande cura: infissi e porte in legno toscano originale, pavimenti in cotto dai toni caldi e naturali, ingressi in marmo, ceramiche eleganti nella zona giorno e pavimenti in legno nella zona notte. I soffitti del piano terra presentano travi a vista, travicelli e mezzane; al primo piano sono stati installati controsoffitti per evitare dispersioni termiche, mentre il tetto conserva le originali travi in legno e travicelli.

Il riscaldamento è alimentato a gas e integrato da stufe e camini a legna, ideali per creare un'atmosfera calda e accogliente nei mesi invernali. La proprietà è collegata alla rete idrica e elettrica pubblica e offre tutto il comfort moderno in un contesto immerso nella natura.

Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

Tutto sulla posizione

La proprietà si trova in una posizione collinare idilliaca sopra San Giuliano Terme, una storica località termale toscana situata tra la città d'arte di Pisa (circa 10 km) e la raffinata località balneare di Viareggio sulla Riviera toscana. La zona è una delle più ambite della provincia di Pisa, apprezzata per il suo paesaggio naturale straordinario, la ricchezza culturale e l'elevata qualità della vita.

San Giuliano Terme è celebre per le sue antiche terme, frequentate fin dai tempi dei Medici come luogo di cura e relax. Oggi il paese offre un autentico stile di vita toscano, unito a una solida infrastruttura: negozi, ristoranti, scuole e strutture sanitarie sono facilmente raggiungibili.

L'ambiente collinare garantisce non solo assoluta tranquillità, ma anche panorami spettacolari che spaziano dalle Alpi Apuane, alla valle dell'Arno, fino – nelle giornate limpide – al Mar Tirreno. L'area circostante è caratterizzata da uliveti, vigneti e filari di cipressi, ed è perfetta per amanti della natura e della cultura.

Grazie alla sua posizione centrale, è facile raggiungere sia la costa che città come Lucca (ca. 20 km), Firenze (ca. 80 km) e Livorno (ca. 30 km). L'aeroporto internazionale di Pisa dista solo 15 minuti in auto, così come l'autostrada A11 Firenze–Viareggio.

Codice oggetto: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com