

Pisa – San Giuliano Terme

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

CODE DU BIEN: IT254152067



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

**PRIX D'ACHAT: 1.400.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 515 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11**

CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

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

CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT254152067
Surface habitable	ca. 515 m <sup>2</sup>
Pièces	11
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1800

Prix d'achat	1.400.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Surface total	ca. 515 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – 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 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



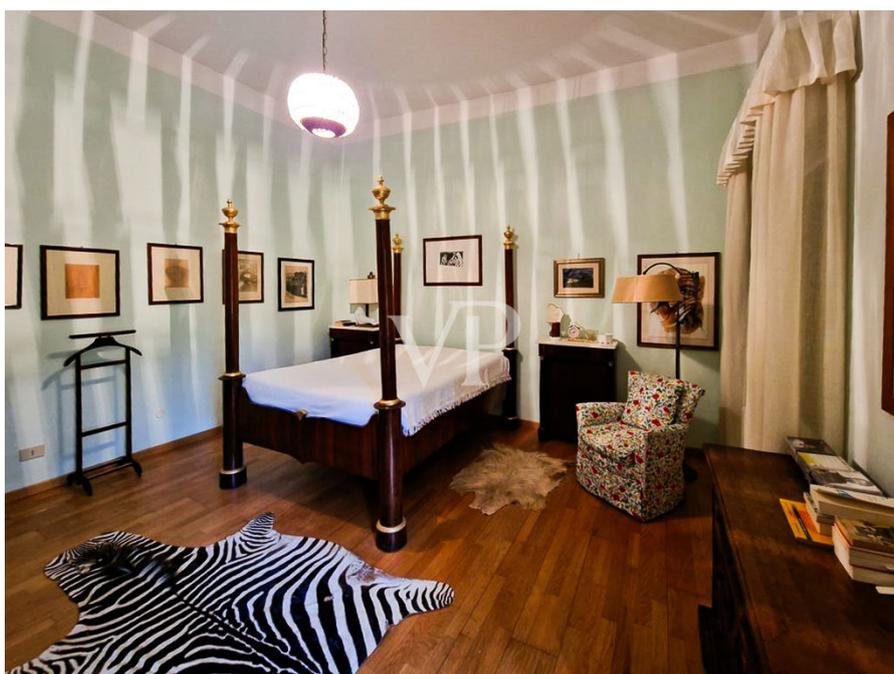
CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



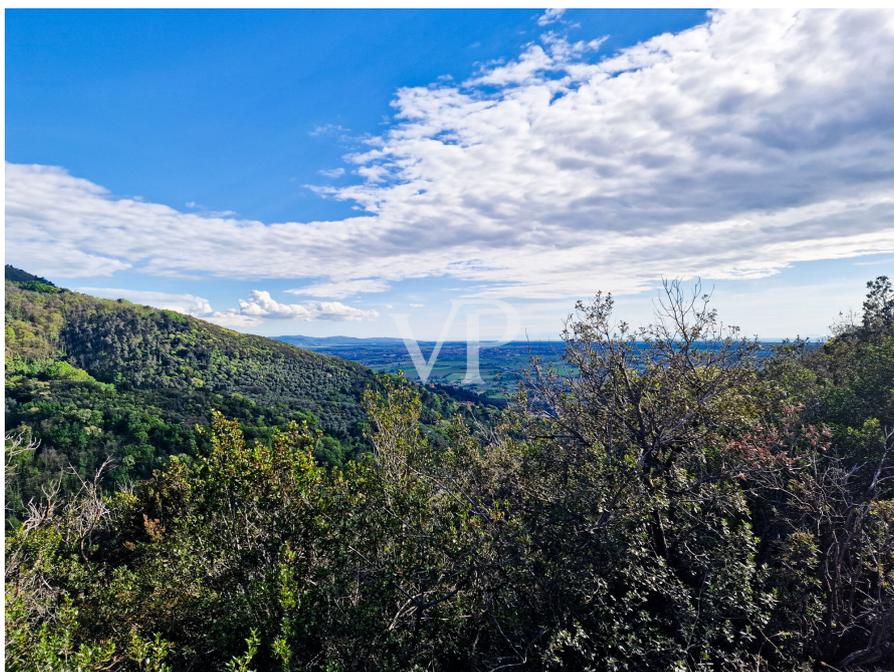
CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Une première impression

Sur les collines de San Giuliano Terme se trouvent d'anciens villages et des fermes dispersées sur un vaste territoire, véritables bijoux immergés dans un paysage d'une beauté extraordinaire. Ces lieux, prisés par les investisseurs les plus avisés, offrent des vues à couper le souffle allant des majestueuses Alpes Apuanes, avec leurs sommets enneigés et leurs parois de marbre étincelantes, jusqu'à la mer, où le soleil semble plonger dans une étreinte de lumière et de couleur. Ici, où la nature règne en maître, le climat est typiquement méditerranéen, avec des étés chauds et secs, et des hivers doux et humides qui sentent la terre et les feuilles sèches. C'est dans ce lieu enchanteur, à quelques kilomètres des anciennes thermes de San Giuliano, que nous vous proposons une magnifique ferme rénovée avec des annexes agricoles, immergée dans un vaste terrain d'environ 80 000 m<sup>2</sup> (8 ha). Le terrain, en partie oliveraie, en partie boisé et en partie vignoble, est une mosaïque de couleurs et de parfums qui changent avec les saisons, offrant toujours une nouvelle découverte et un nouvel enchantement. La propriété est accessible par une route publique panoramique de colline et un court tronçon de chemin blanc menant au parking privé, où le silence n'est rompu que par le chant des oiseaux et le bruissement du vent dans les feuilles. De là, une allée plate traversant le jardin nous conduit à l'entrée de la maison, où un chêne vert séculaire se dresse majestueusement, tel un gardien du temps, offrant ombre et abri aux visiteurs. Sous son feuillage dense et toujours vert, pendant les chauds mois d'été, il est possible de passer des moments contemplatifs, tandis que la vue caresse au loin la mer, qui semble briller comme un diamant serti dans la lumière dorée du coucher du soleil. C'est un lieu magique, où le temps semble s'être arrêté, et où la beauté de la nature et la tranquillité du lieu se fondent dans une étreinte parfaite. Sur la partie plate de la colline, où la nature se peint de couleurs toujours différentes, se dresse une ferme toscane caractéristique rénovée avec soin et passion, offrant une vue imprenable sur la mer, construite au milieu du XIXe siècle à proximité d'un ruisseau dont les eaux murmurantes descendent rapidement vers la vallée. La ferme est divisée en deux unités immobilières communicantes, avec des entrées indépendantes, identifiées comme A et B. Au rez-de-chaussée, une grande salle à manger avec cheminée et cuisine ouverte invite à partager des moments de joie et de convivialité, tandis que la bibliothèque-étude offre un refuge pour les amateurs de lecture et de réflexion. Une autre salle à manger avec cheminée et un petit salon adjacent ajoutent une touche d'élégance et de raffinement, tandis que le salon avec cheminée est l'endroit idéal pour se détendre et profiter de la compagnie de ses proches. Une cave accessible de l'extérieur complète le plan du rez-de-chaussée, offrant un espace pour la conservation du vin.

CODE DU BIEN: IT254152067 - 56122 Pisa – 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 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Contact

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

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1 Milan  
E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)