San Giuliano Terme

Historisches Landgut mit Meerblick und 8 Hektar – toskanischer Charme nahe Pisa

Número da propriedade: IT254152067

PREÇO DE COMPRA: 950.000 EUR • **ÁREA:** ca. 515 m^2 • **QUARTOS:** 11 • **ÁREA DO TERRENO:** 80.000 m^2

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

Numa vista geral

Número da propriedade	IT254152067
Área	ca. 515 m²
Quartos	11
Quartos	5
Casas de banho	4
Ano de construção	1800

Preço de compra	950.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Provisionspflichtig
Área total	ca. 515 m²

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

Dados energéticos

Aquecimento	Gás
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

O imóvel

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

O imóvel

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

O imóvel

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

O imóvel

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

O imóvel

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

O imóvel

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

O imóvel

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

O imóvel

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

O imóvel

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

O imóvel

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

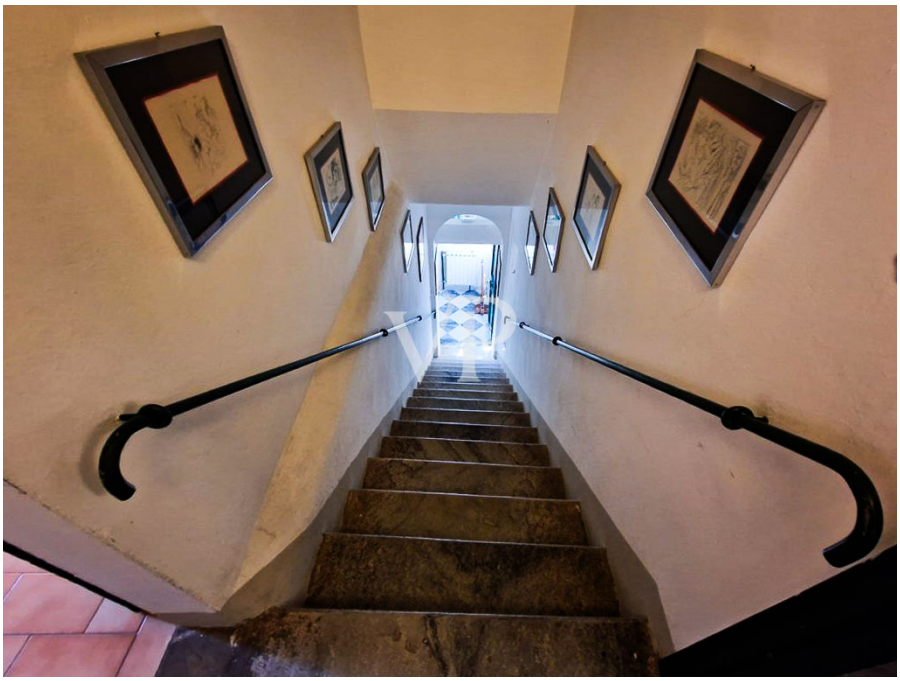
O imóvel

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

O imóvel

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

O imóvel



Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

O imóvel

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

O imóvel

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

Uma primeira impressão

In den Hügeln von San Giuliano Terme liegen antike Dörfer und Bauernhäuser verstreut über ein weites Gebiet – wahre Juwelen, eingebettet in eine Landschaft von außergewöhnlicher Schönheit. Diese Orte, geschätzt von erfahrenen Investoren, bieten atemberaubende Ausblicke – von den majestätischen Apuanischen Alpen mit ihren schneebedeckten Gipfeln und funkelnden Marmorwänden bis hin zum Meer, wo die Sonne in einer Umarmung aus Licht und Farbe versinkt. Hier, wo die Natur dominiert, herrscht mediterranes Klima mit heißen, trockenen Sommern und milden, feuchten Wintern, die nach Erde und trockenen Blättern duften.

An diesem bezaubernden Ort, nur wenige Kilometer von den antiken Thermen von San Giuliano entfernt, bieten wir ein wunderschön renoviertes Bauernhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden auf einem ca. 80.000?m² großen Grundstück. Das Land – teils Olivenhain, teils Wald, teils Weinberg – ist ein Mosaik aus Farben und Düften, das sich mit den Jahreszeiten wandelt und stets neue Eindrücke bietet.

Die Immobilie ist über eine panoramische Hügelstraße und ein kurzes Stück weiße Straße erreichbar, das zum privaten Parkplatz führt, wo nur Vogelgesang und Blätterrauschen die Stille unterbrechen. Ein ebener Gartenweg führt zum Eingang des Hauses, wo eine mächtige, jahrhundertealte Steineiche steht – wie ein Wächter der Zeit. Unter ihrem immergrünen Blätterdach lässt sich in der Sommerhitze kontemplative Ruhe genießen, während der Blick bis zum funkelnden Meer reicht.

Dies ist ein magischer Ort, an dem die Zeit stillzustehen scheint und Natur und Ruhe in perfekter Harmonie zusammenfinden.

Auf dem flachen Teil des Hügels erhebt sich ein typisch toskanisches Bauernhaus, mit viel Sorgfalt und Liebe renoviert, das einen herrlichen Blick auf das Meer bietet. Es stammt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und liegt nahe eines Baches, dessen Wasser murmelnd ins Tal fließt.

Das Bauernhaus besteht aus zwei verbundenen Wohneinheiten mit separaten Eingängen, bezeichnet als Einheit A und B.

Im Erdgeschoss lädt ein großzügiger Essbereich mit Kamin und offener Küche zum geselligen Beisammensein ein, während das Arbeits-/Lesestudio Rückzug und Ruhe ermöglicht. Weitere Ess- und Wohnräume mit Kaminen verleihen dem Haus Charme und

Eleganz. Ein von außen zugänglicher Weinkeller ergänzt das Erdgeschoss ideal zur Lagerung von Wein und Öl.

Im Obergeschoss bieten zwei Gästezimmer mit eigenem Bad eine komfortable Unterkunft. Drei Hauptschlafzimmer, zwei Bäder und ein derzeit als Büro genutzter Mehrzweckraum bieten Privatsphäre und Entspannung.

Nahe dem Weinberg befinden sich zwei landwirtschaftliche Gebäude mit Renovierungspotenzial: eines ebenerdig mit ca. 40?m², das andere zweigeschossig mit ca. 80?m² – ideal für zusätzlichen Wohnraum oder kreative Nutzung.

Das Grundstück von ca. 80.000?m² umfasst Wald, Olivenhain und Weinberg:
– 10.710?m² unberührter Wald, Heimat für vielfältige Flora und Fauna
– 58.670?m² ruhiger, gepflegter Olivenhain
– 6.749?m² produktiver Weinberg mit gutem Tafelwein

Ausstattung und Materialien wurden mit großer Sorgfalt gewählt: originale toskanische Holzfenster und -türen, warme Terrakottaböden, Marmoreingänge, elegante Keramik im Wohnbereich und Holzböden im Obergeschoss. Die Decken im Erdgeschoss zeigen sichtbare Holzbalken, Travicelli und Mezzane; im Obergeschoss sorgen abgehängte Decken für Wärmedämmung, das Dach besteht aus originalen Holzbalken und Travicelli.

Die Heizung erfolgt über Gas und wird durch Öfen sowie Holzkamine ergänzt – ideal für eine gemütliche Winteratmosphäre. Die Immobilie ist an das öffentliche Strom- und Wassernetz angeschlossen und bietet modernen Wohnkomfort in naturnaher Umgebung.

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in idyllischer Hügellage oberhalb von San Giuliano Terme, einem traditionsreichen Kurort in der Toskana, eingebettet zwischen der Kunststadt Pisa (ca. 10 km) und dem eleganten Seebad Viareggio an der toskanischen Riviera. Die Region zählt zu den begehrtesten Lagen der Provinz Pisa und zeichnet sich durch ihre außergewöhnliche Naturlandschaft, kulturelle Vielfalt und ausgezeichnete Lebensqualität aus.

San Giuliano Terme ist bekannt für seine historischen Thermalbäder, die schon zur Zeit der Medici als Rückzugsort für Erholung und Regeneration dienten. Heute verbindet der Ort authentisches toskanisches Lebensgefühl mit einer hervorragenden Infrastruktur – Geschäfte, Restaurants, Schulen sowie medizinische Versorgung sind bequem erreichbar.

Die hügelige Umgebung bietet nicht nur absolute Ruhe, sondern auch spektakuläre Ausblicke auf die Apuanischen Alpen, das Arnotal und – bei klarer Sicht – bis hin zum Tyrrhenischen Meer. Die Region ist geprägt von Olivenhainen, Weinbergen und Zypressenalleen und eignet sich ideal für Natur- und Kulturliebhaber gleichermaßen.

Dank der zentralen Lage sind sowohl die Küste als auch Städte wie Lucca (ca. 20 km), Florenz (ca. 80 km) und Livorno (ca. 30 km) schnell erreichbar. Der internationale Flughafen Pisa ist in nur ca. 15 Autominuten erreichbar, ebenso wie die Autobahn A11 Florenz–Viareggio.

Número da propriedade: IT254152067 - 56017 San Giuliano Terme

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Weissensteiner

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com