

Pisa – San Giuliano Terme

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

Objektnummer: IT254152067



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

KAUFPREIS: 1.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 515 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11

Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | IT254152067 |
| Wohnfläche   | ca. 515 m²  |
| Zimmer       | 11          |
| Schlafzimmer | 5           |
| Badezimmer   | 4           |
| Baujahr      | 1800        |

|              |               |
|--------------|---------------|
| Kaufpreis    | 1.400.000 EUR |
| Gesamtfläche | ca. 515 m²    |

Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Ein erster Eindruck

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 den klügsten Investoren, bieten atemberaubende Ausblicke, die von den majestätischen Apuanischen Alpen mit ihren schneebedeckten Gipfeln und funkelnden Marmorwänden bis zum Meer reichen, wo die Sonne in einer Umarmung aus Licht und Farbe zu versinken scheint. Hier, wo die Natur herrscht, ist das Klima typisch mediterran, 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 Ihnen ein wunderschön renoviertes Bauernhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, eingebettet in ein großes Grundstück von etwa 80.000 m<sup>2</sup> (8 ha). Das Land, teilweise Olivenhain, teilweise Wald und teilweise Weinberg, ist ein Mosaik aus Farben und Düften, das sich mit den Jahreszeiten verändert und stets neue Entdeckungen und neuen Zauber bietet. Die Immobilie ist über eine panoramische öffentliche Hügelstraße und ein kurzes Stück weiße Straße erreichbar, das zum privaten Parkplatz führt, wo die Stille nur vom Gesang der Vögel und dem Rascheln des Windes in den Blättern unterbrochen wird. Von hier aus führt ein ebener Weg durch den Garten zum Eingang des Hauses, wo eine jahrhundertealte Steineiche mächtig emporragt, wie ein Wächter der Zeit, der den Besuchern Schatten und Schutz bietet. Unter ihrem dichten, immergrünen Blätterdach kann man in den heißen Sommermonaten kontemplative Momente verbringen, während der Blick in der Ferne das Meer streichelt, das wie ein in das goldene Licht des Sonnenuntergangs eingefasster Diamant zu glänzen scheint. Dies ist ein magischer Ort, an dem die Zeit stehen geblieben zu sein scheint und an dem sich die Schönheit der Natur und die Ruhe des Ortes in einer perfekten Umarmung vereinen. Auf dem flachen Teil des Hügels, wo die Natur sich in immer neuen Farben malt, erhebt sich ein charakteristisches toskanisches Bauernhaus, das mit Sorgfalt und Leidenschaft renoviert wurde und einen atemberaubenden Blick auf das Meer bietet. Es wurde Mitte des 19. Jahrhunderts in der Nähe eines Baches erbaut, dessen murmelndes Wasser schnell ins Tal hinabfließt. Das Bauernhaus ist in zwei miteinander verbundene Wohneinheiten mit separaten Eingängen unterteilt, die als Einheit A und B identifiziert sind. Im Erdgeschoss lädt ein großes Esszimmer mit Kamin und offener Küche dazu ein, Momente der Freude und Geselligkeit zu teilen, während die Bibliothek/das Arbeitszimmer einen Rückzugsort für Liebhaber des Lesens und der Reflexion bietet. Ein weiteres Esszimmer mit Kamin und ein angrenzendes kleines Wohnzimmer verleihen einen Hauch von Eleganz und Raffinesse, während das Wohnzimmer mit Kamin der ideale Ort ist, um sich zu entspannen und die Gesellschaft

der Liebsten zu genießen. Ein von außen zugänglicher Weinkeller vervollständigt den Grundriss des Erdgeschosses und bietet Platz für die Lagerung von Wein und Öl. Im Obergeschoss bieten zwei Gästezimmer mit eigenem Bad einen warmen und komfortablen Empfang, während die drei Hauptschlafzimmer mit zwei Bädern und ein Mehrzweckraum, der derzeit als privates Arbeitszimmer genutzt wird, ein Reich der Privatsphäre und Entspannung darstellen. In der Nähe des Weinbergs warten zwei landwirtschaftliche Gebäude darauf, renoviert und in ihren alten Glanz zurückversetzt zu werden. Das erste, mit nur einer Etage und einer Fläche von etwa 40 m<sup>2</sup>, bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, während das zweite, mit zwei Etagen und einer Fläche von etwa 80 m<sup>2</sup>, die Möglichkeit bietet, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Immobilie umfasst außerdem ein großes landwirtschaftliches Grundstück von etwa 80.000 m<sup>2</sup> (8 ha), das in Wald, Olivenhain und Weinberg unterteilt ist. Der Wald, mit seinen 10.710 m<sup>2</sup>, ist eine Oase unberührter Natur, in der Bäume üppig wachsen und Wildtiere Zuflucht finden. Der Olivenhain, mit seinen 58.670 m<sup>2</sup>, ist ein Garten des Friedens und der Gelassenheit. Der Weinberg, mit seinen 6.749 m<sup>2</sup>, ist ein Ort der Produktion eines guten Tafelweins. Die Ausstattungen und Anlagen des Hauses wurden mit Sorgfalt und Liebe zum Detail realisiert; die Innen- und Außentüren und -fenster sind original toskanisches Holz, die Terrakottaböden mit ihren warmen und natürlichen Tönen schaffen eine einladende und rustikale Atmosphäre, während die mit Marmor gepflasterten Eingänge einen Eindruck von Luxus und Raffinesse vermitteln. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss, mit Keramikfliesen gepflastert, präsentiert ein elegantes Design, während einige Zimmer im ersten Stock mit Holzböden einen Hauch von Wärme und Natürlichkeit in die Innenräume bringen. Die Decken im Erdgeschoss sind original mit Balken, Travicelli und Mezzane; im ersten Stock wurde zur Vermeidung von Wärmeverlusten eine abgehängte Decke installiert, das originale Dach besteht aus Holzbalken und Travicelli. Die Heizungsanlage ist gasbetrieben und wird durch Öfen und Holzkamine ergänzt, die in den Wintermonaten eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Das Haus ist außerdem mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Aquädukt und Strom ausgestattet und bietet somit alle modernen Annehmlichkeiten für ein entspanntes und angenehmes Leben.

**Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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