

Pisa – San Giuliano Terme

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

CODICE OGGETTO: IT254152067



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 515 m<sup>2</sup> • VANI: 11

CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

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

CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – 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      | 1.400.000 EUR          |
| Casa                   | Casa unifamiliare      |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione |
| Superficie commerciale | ca. 515 m²             |

CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – 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 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



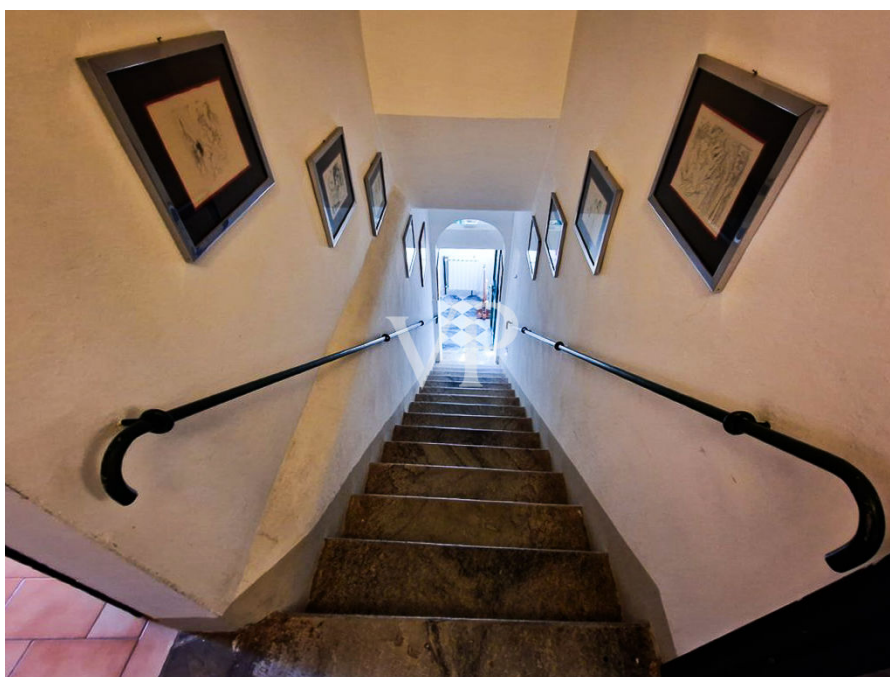
CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – San Giuliano Terme**

## Una prima impressione

Sulle colline di San Giuliano Terme si trovano antichi borghi e case coloniche sparse su un ampio territorio, vere e proprie gemme immerse in un paesaggio di straordinaria bellezza. Questi luoghi, ambiti dagli investitori più avveduti, offrono viste mozzafiato che spaziano dalle maestose Alpi Apuane, con le loro cime innevate e le pareti di marmo scintillante, sino al mare, dove il sole sembra tuffarsi in un abbraccio di luce e colore. Qui, dove la natura regna sovrana, il clima è tipicamente mediterraneo, con estati calde e secche, e inverni miti e umidi che profumano di terra e di foglie secche. È in questo luogo incantato, a pochi chilometri dalle antiche Terme di San Giuliano, che Vi proponiamo un bellissimo casale ristrutturato con annessi agricoli, immerso in un ampio appezzamento di terreno di circa 80.000 mq ( 8 ha ). Il terreno, in parte olivato, in parte boschivo e in parte a vigneto, è un mosaico di colori e profumi che cambiano con le stagioni, offrendo sempre una nuova scoperta e un nuovo incanto. La proprietà si raggiunge percorrendo una panoramica strada pubblica collinare, e un breve tratto di strada bianca che conduce al parcheggio privato, dove il silenzio è rotto solo dal canto degli uccelli e dal fruscio del vento tra le foglie. Da qui, un vialetto pianeggiante che attraversa il giardino, ci accompagna all'ingresso dell'abitazione, dove un secolare albero di leccio si erge possente, come un guardiano del tempo, offrendo ombra e riparo ai visitatori. Sotto la sua folta chioma sempre verde, nei caldi mesi estivi, è possibile trascorrere momenti contemplativi, mentre la vista accarezza in lontananza il mare, che sembra brillare come un diamante incastonato nella luce dorata del tramonto. 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 un abbraccio perfetto. Sulla parte pianeggiante della collina dove la natura si dipinge di colori mai uguali, sorge un caratteristico casale toscano ristrutturato con cura e passione, con una vista mozzafiato sul mare, costruito nella metà del XIX secolo nelle vicinanze di un ruscello le cui acque brontolanti scendono veloci verso valle. Il casale è diviso in due unità immobiliari comunicanti, con ingressi indipendenti, identificate come A e B. Al piano terra, una grande sala da pranzo con camino e cucina a vista invita a condividere momenti di gioia e convivialità, mentre la biblioteca-studio offre un rifugio per gli amanti della lettura e della riflessione. Un'altra sala da pranzo con camino e una saletta adiacente aggiungono un tocco di eleganza e raffinatezza, mentre il soggiorno con camino è il luogo ideale per rilassarsi e godersi la compagnia dei propri cari. Un locale cantina raggiungibile dall'esterno completa la pianta del piano terra, offrendo uno spazio per la conservazione del vino e dell'olio. Al piano superiore, due camere con bagno per gli ospiti offrono un'accoglienza calorosa e confortevole, mentre le tre camere padronali con due bagni e una sala pluriuso attualmente utilizzata come studio privato sono il regno della privacy e del relax. Nelle vicinanze del vigneto, due fabbricati agricoli

attendono di essere ristrutturati e riportati al loro antico splendore. Il primo, con un solo piano e una superficie di circa 40 mq, offre varie possibilità di utilizzo, mentre il secondo, su due piani e con una superficie di circa 80 mq, rappresenta un'opportunità per creare uno spazio abitativo aggiuntivo. La proprietà comprende inoltre un vasto appezzamento di terreno agricolo di circa 80.000 mq ( 8 Ha ), suddiviso tra bosco, uliveto e vigneto. Il bosco, con i suoi 10.710 mq, è un'oasi di natura incontaminata, dove gli alberi crescono rigogliosi e la fauna selvatica trova rifugio. L'uliveto, con i suoi 58.670 mq, è un giardino di pace e serenità. Il vigneto, con i suoi 6.749 mq, è un luogo di produzione di un buon vino da tavola. Le finiture e gli impianti della casa sono stati realizzati con cura e attenzione al dettaglio, gli infissi interni ed esterni sono originali in legno alla toscana i pavimenti in cotto, con le loro tonalità calde e naturali, creano un'atmosfera accogliente e rustica, mentre gli ingressi pavimentati in marmo offrono un'impressione di lusso e raffinatezza. Il salotto del piano terra, pavimentato in ceramica, presenta un disegno elegante, mentre alcune stanze del piano primo pavimentate in legno, aggiungono un tocco di calore e naturalezza agli interni. I soffitti del piano terra sono originali in travi travicelli e mezzane, al piano primo per evitare dispersione termica è stato realizzato un controsoffitto, il tetto originale è in travi e travicelli in legno. L'impianto di riscaldamento è a gas, integrato da stufe e camini a legna che offrono un'atmosfera calda e accogliente durante i mesi invernali. La casa è inoltre dotata di acqua potabile proveniente dal pubblico acquedotto e di energia elettrica, garantendo così tutti i comfort moderni necessari per una vita rilassata e piacevole.

**CODICE OGGETTO: IT254152067 - 56122 Pisa – 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 - 56122 Pisa – 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](mailto:milano@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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