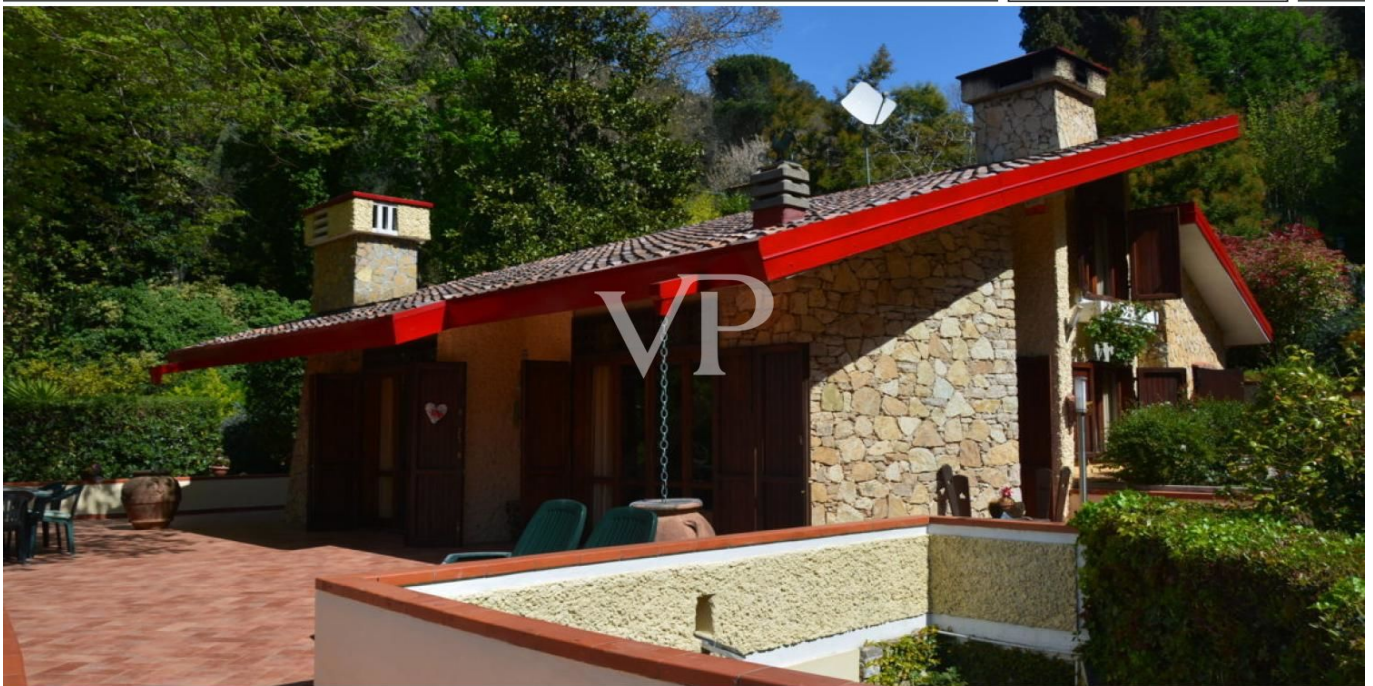


San Giuliano Terme – Toscana

# Moderne Villa in Panoramalage

Objektnummer: IT242941203



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

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

Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Auf einen Blick

|              |                        |              |                        |
|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| Objektnummer | IT242941203            | Kaufpreis    | 395.000 EUR            |
| Wohnfläche   | ca. 202 m <sup>2</sup> | Haus         | Einfamilienhaus        |
| Zimmer       | 7                      | Provision    | Provisionspflichtig    |
| Badezimmer   | 3                      | Gesamtfläche | ca. 215 m <sup>2</sup> |
| Stellplatz   | 2 x Andere             | Nutzfläche   | ca. 0 m <sup>2</sup>   |
|              |                        | Ausstattung  | Terrasse               |

Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                         |                             |
|----------------------------|---------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis          | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf        | 182.96 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.05.2024    | Energie-Effizienzklasse | F                           |
| Befuerung                  | Gas           |                         |                             |



Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

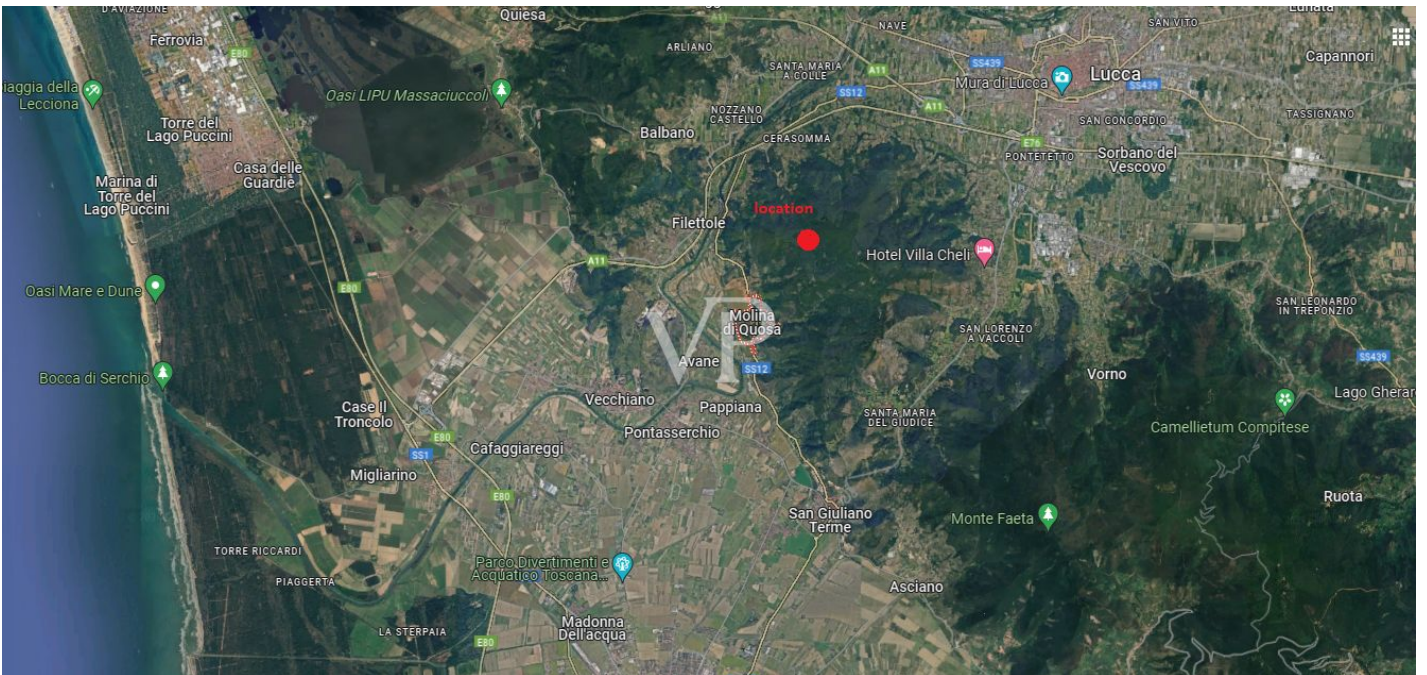
## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

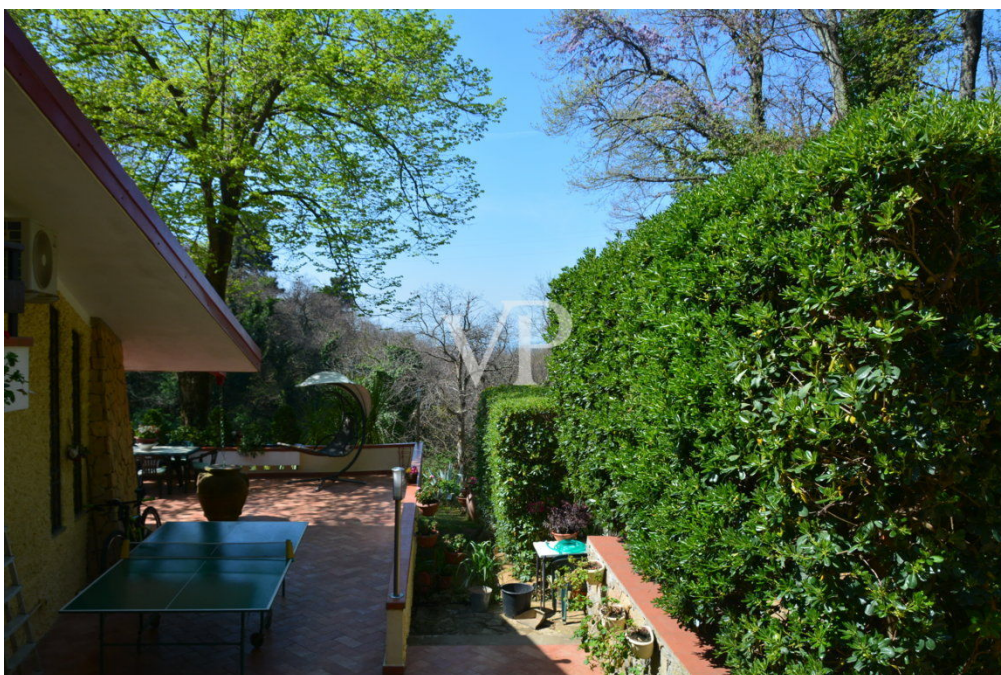
## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie



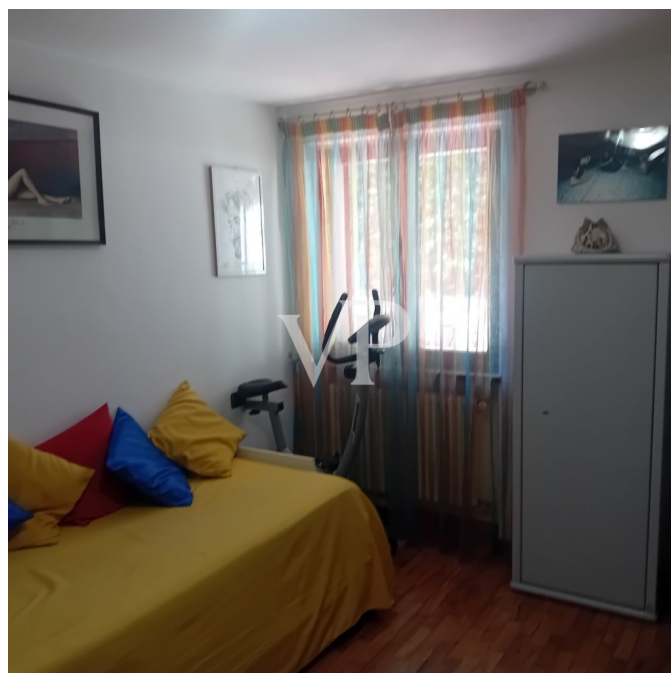
Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie





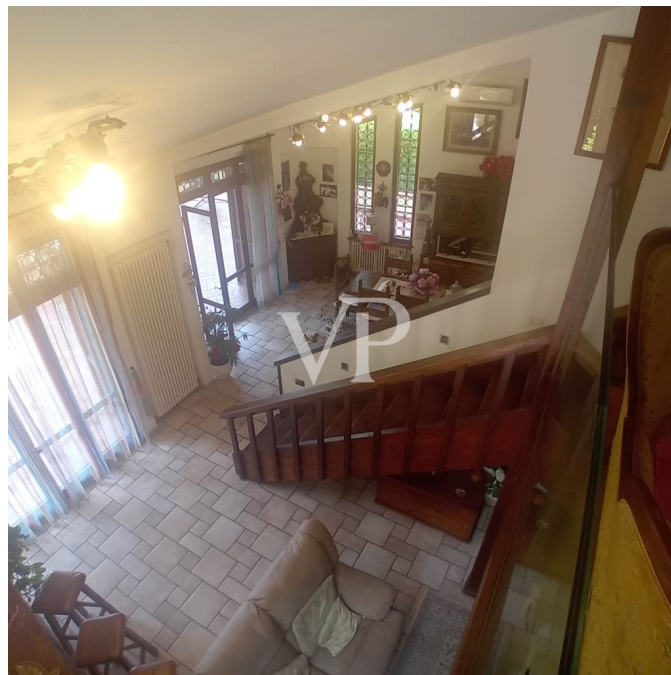
Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie



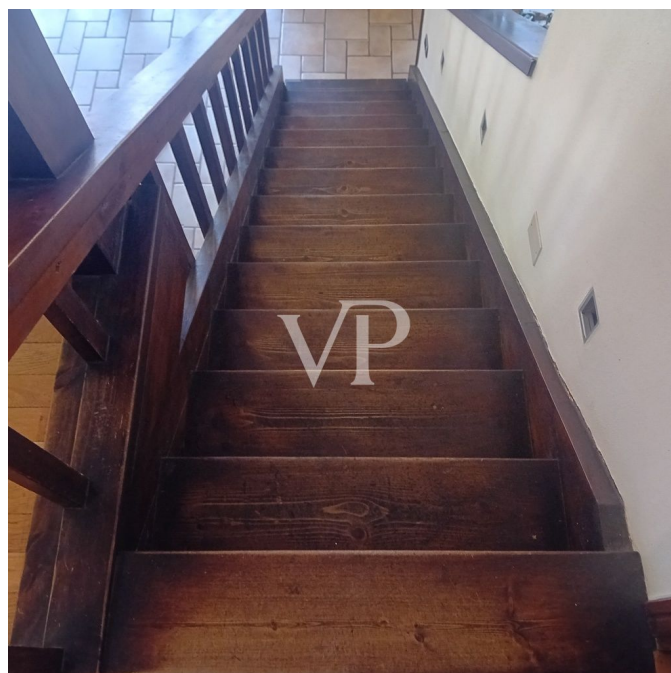
Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie



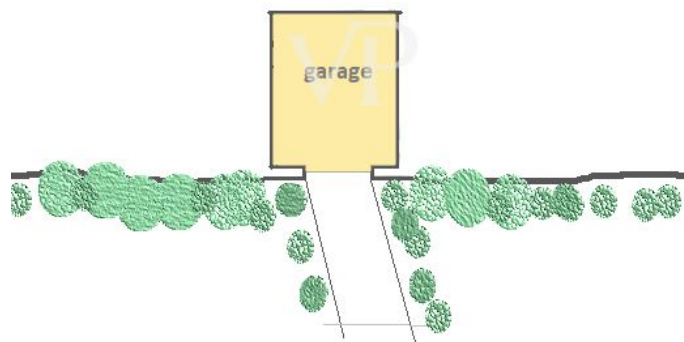


Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie



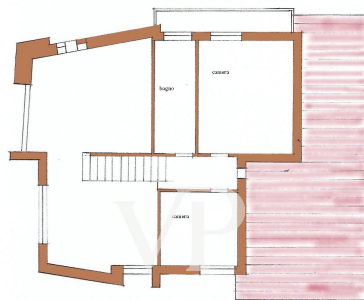
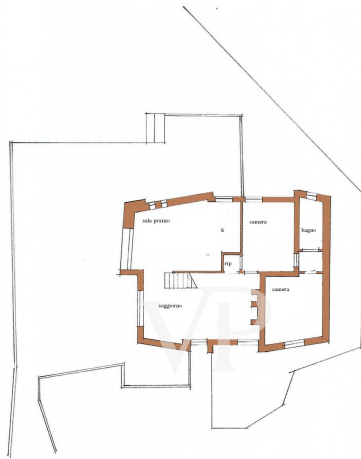
Piano terra lato valle





Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Die Immobilie



**Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana**

## Ein erster Eindruck

In dieser idealen Lage, nur wenige Kilometer von den Thermen von San Giuliano entfernt, bieten wir Ihnen ein Anwesen an, das aus einer modernen Villa mit großer Panoramaterrasse, Nebengebäuden und einer Garage besteht, umgeben von einem terrassenförmig angelegten, gepflegten Garten von 2000 Quadratmetern, der reich an Zierpflanzen ist. Das Anwesen ist über eine asphaltierte Panoramastraße zu erreichen, die durch Olivenhaine und jahrhundertealte Kastanienbäume bis zum Gipfel des Hügels führt. Die Villa ist auf drei Ebenen gebaut und besteht aus: im Erdgeschoss eine Garage und technische Räume auf der ersten Etage ein großes Wohnzimmer mit Kamin, die mit Blick auf eine große Panorama-Terrasse von 300 Quadratmetern, wo man in der Gesellschaft von Freunden oder allein, verbringen Momente der absoluten Entspannung, Essbereich mit Kochnische, Flur, zwei Schlafzimmer und Bad; auf der ersten Etage ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer mit Terrasse, und das zweite Bad mit Jacuzzi. Ausgezeichnete Oberflächen, Terrakotta-Böden im Erdgeschoss, Holzparkett im ersten Stock, Holzfensterrahmen mit Holzfensterläden, venezianischen Stuck Wand- und Deckenverkleidungen im Schlafzimmer und Bad im ersten Stock, das Haus ist auch mit einem Brunnen für Trinkwasser und Alarmanlage ausgestattet

Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Ausstattung und Details

Wasserbrunnen für den Hausgebrauch  
Alarmanlage

Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Alles zum Standort

San Giuliano Terme ist eine Stadt in der Provinz Pisa, Toskana, Italien, nur 10 km vom internationalen Flughafen Galileo Galilei entfernt, in der Nähe der tyrrhenischen Küste, umgeben von einer wunderschönen Landschaft, die im Norden von Hügeln geschützt wird, und auf halbem Weg zwischen den berühmten und historischen Kunststädten Pisa und Lucca gelegen. Aufgrund seiner Lage ist San Giuliano Terme über den Flughafen Pisa und die wichtigsten regionalen Straßen leicht zu erreichen und somit ein idealer Ausgangspunkt für die Erkundung der westlichen Toskana. San Giuliano hat antike Ursprünge, die bis in die Römerzeit zurückreichen, und ist in der ganzen Welt für seine Thermalquellen bekannt, die seit der Römerzeit zu Heil- und Thermalzwecken genutzt werden. Nicht minder wichtig ist die Nähe des Naturparks Migliarino San Rossore Massaciucoli, der sich hervorragend für Ausflüge zu Fuß, mit dem Fahrrad oder zu Pferd eignet und die Stadt Torre del Lago Puccini: berühmt als Sommerresidenz des Komponisten Giacomo Puccini, wo jeden Sommer am See Festivals und Aufführungen stattfinden, die seiner Musik gewidmet sind. Wie in der gesamten Toskana ist dieses Gebiet für seine authentische Küche bekannt, zu der Gerichte wie die Ribollita (Brot- und Gemüsesuppe), das Florentiner Steak, Wild und Desserts wie die Torta coi bischeri gehören. Auf den Hügeln, die San Giuliano Terme vor den kalten Winden aus dem Norden schützen, gibt es alte Dörfer und Häuser, die über ein großes Gebiet verstreut sind und von Investoren wegen der atemberaubenden Aussicht von den Apuanischen Alpen bis zum Meer und wegen der Möglichkeit, in engem Kontakt mit der Natur zu leben und gleichzeitig in der Nähe der Stadt zu bleiben, sehr begehrt sind.

Objektnummer: IT242941203 - 56017 San Giuliano Terme – Toscana

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1 Mailand  
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)