



VON POLL  
IMMOBILIEN®

San Giuliano terme – Toscana

# Ferme avec annexe et piscine avec vue sur la mer

CODE DU BIEN: IT242941161



VON POLL  
REAL ESTATE



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

PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 25.000 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT242941161
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1800
Place de stationnement	6 x Autre

Prix d'achat	1.200.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Sous réserve de la commission
Surface total	ca. 620 m <sup>2</sup>
Aménagement	Piscine

CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	84.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	G

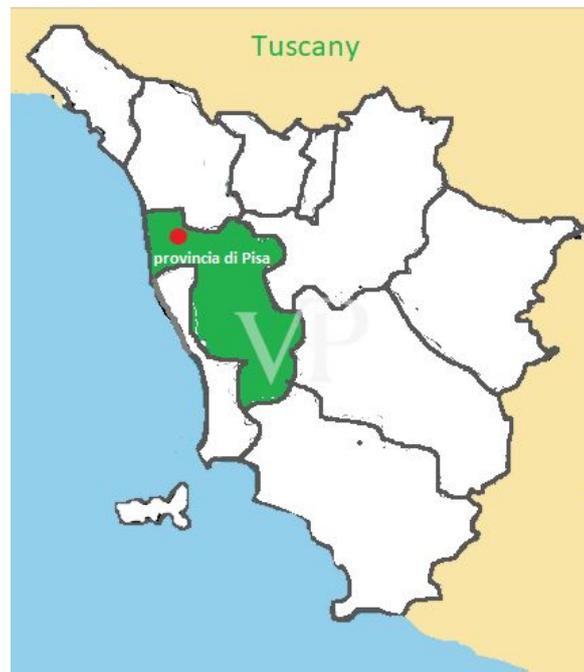
CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



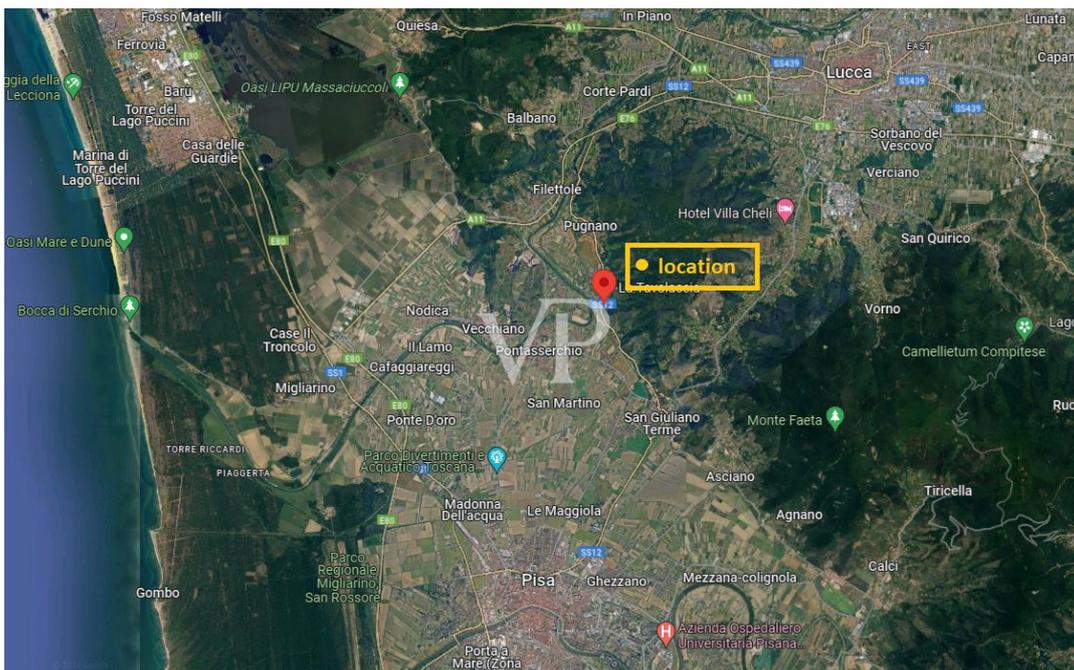
CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La proprietà



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



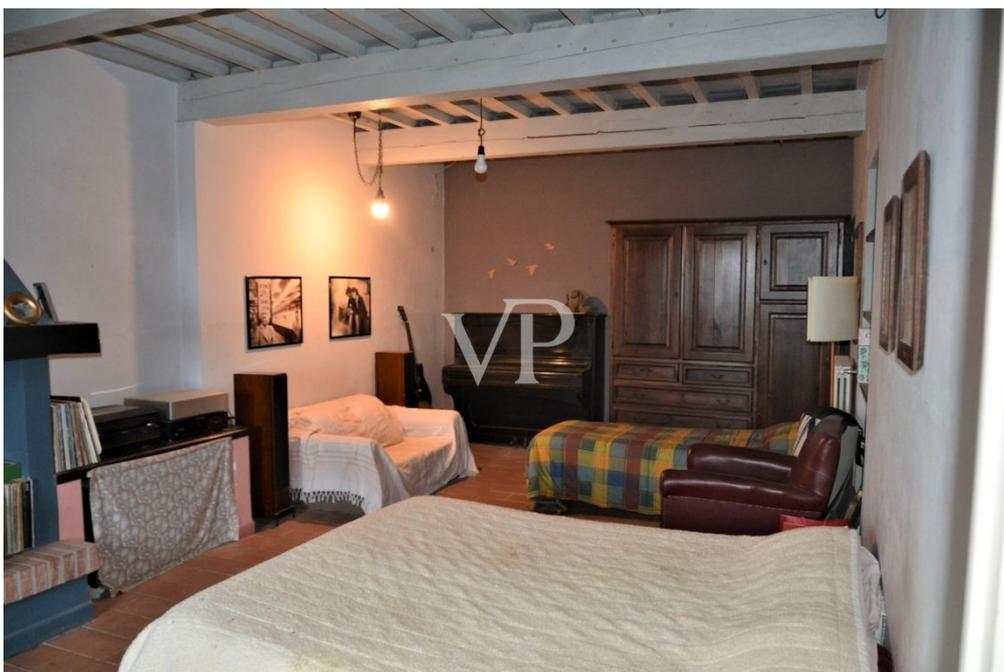
CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



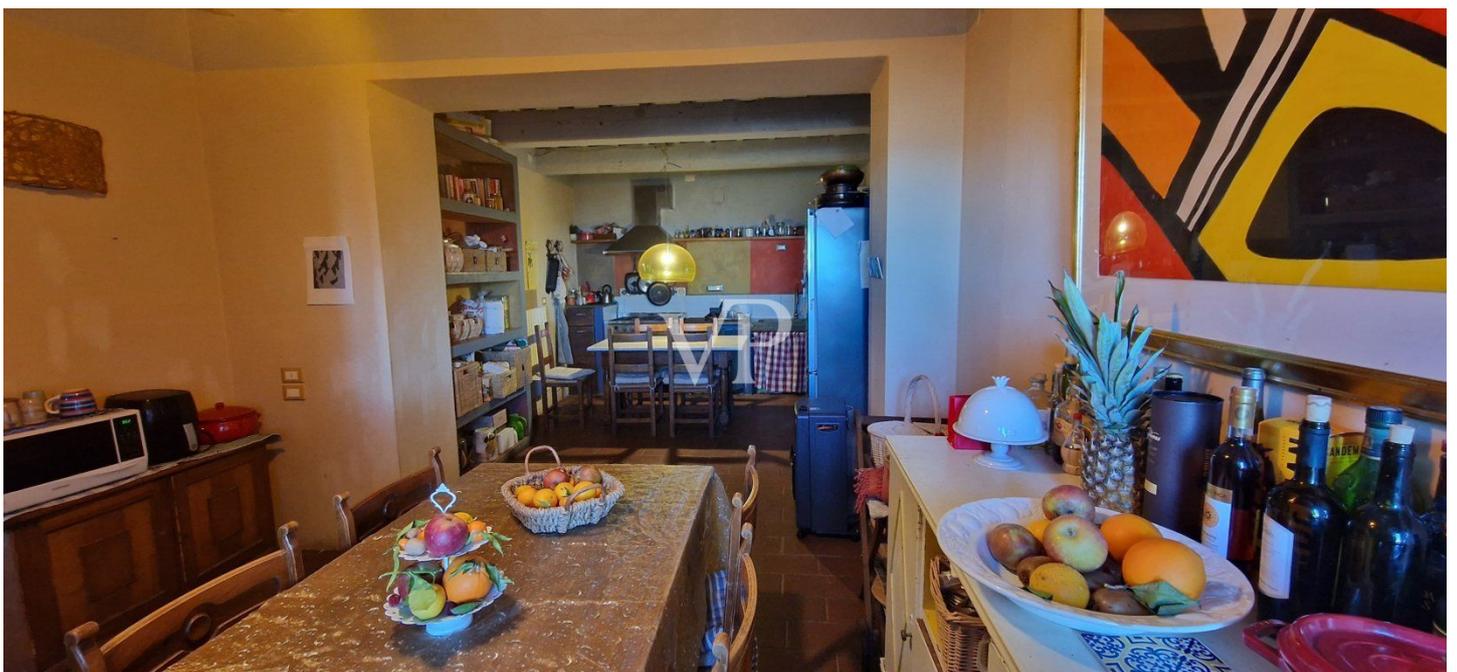
CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



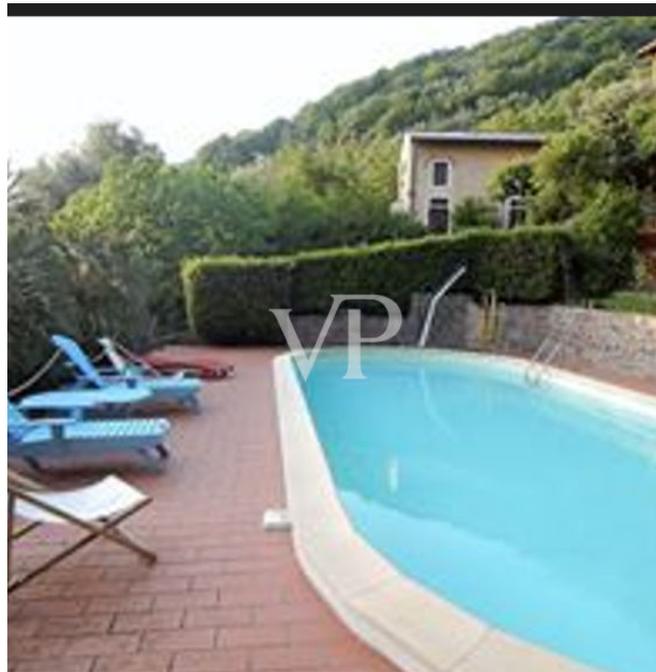
CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



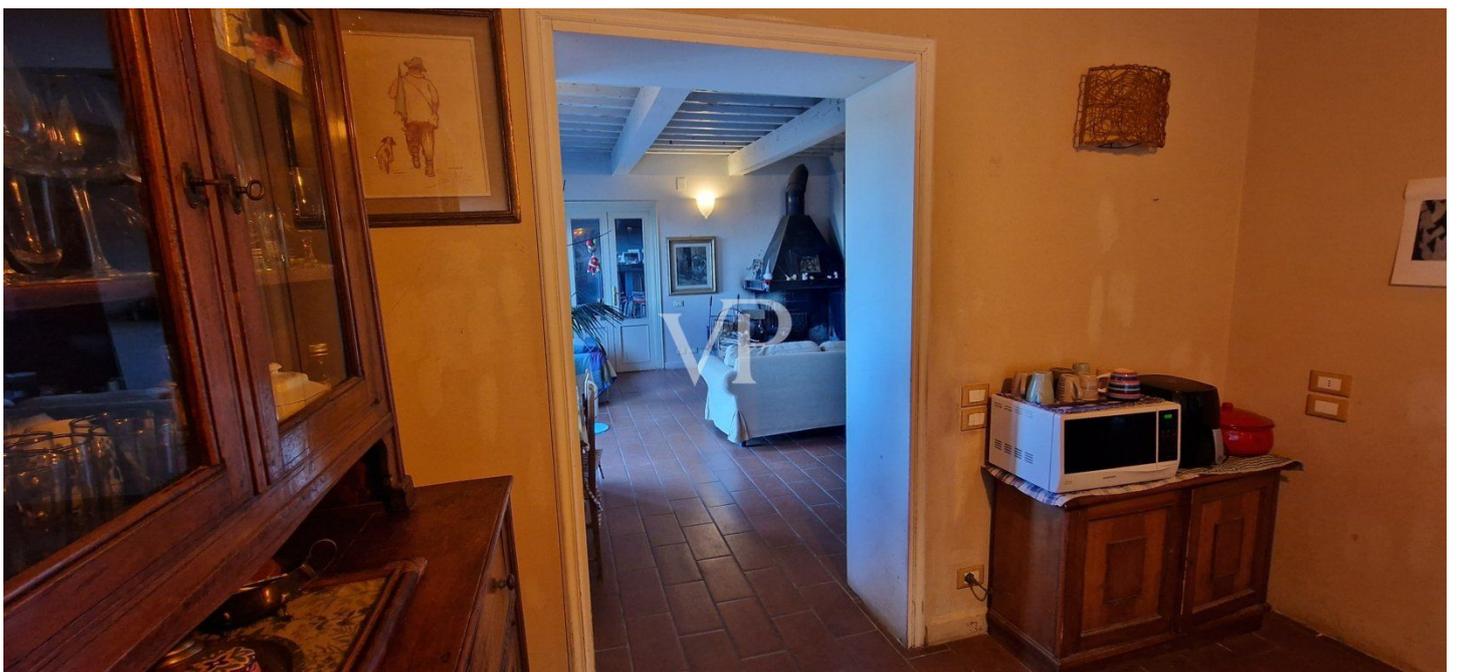
CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



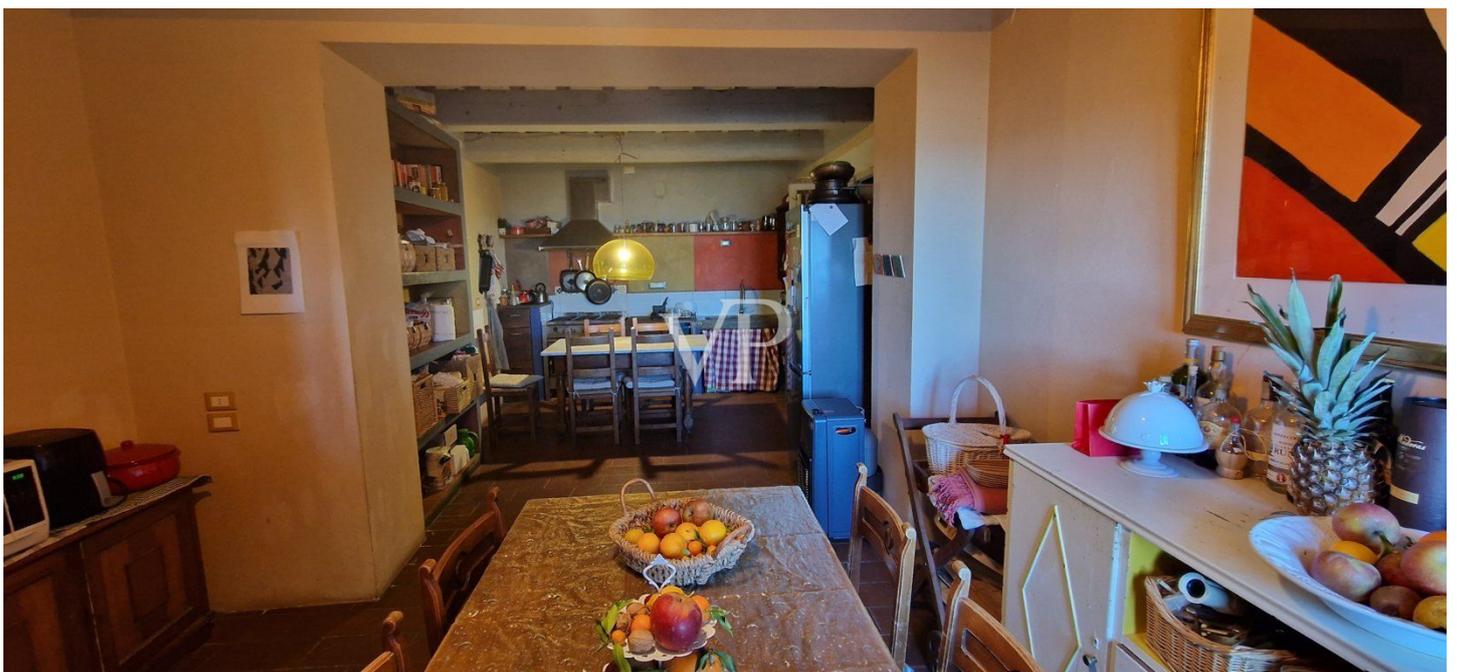
CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



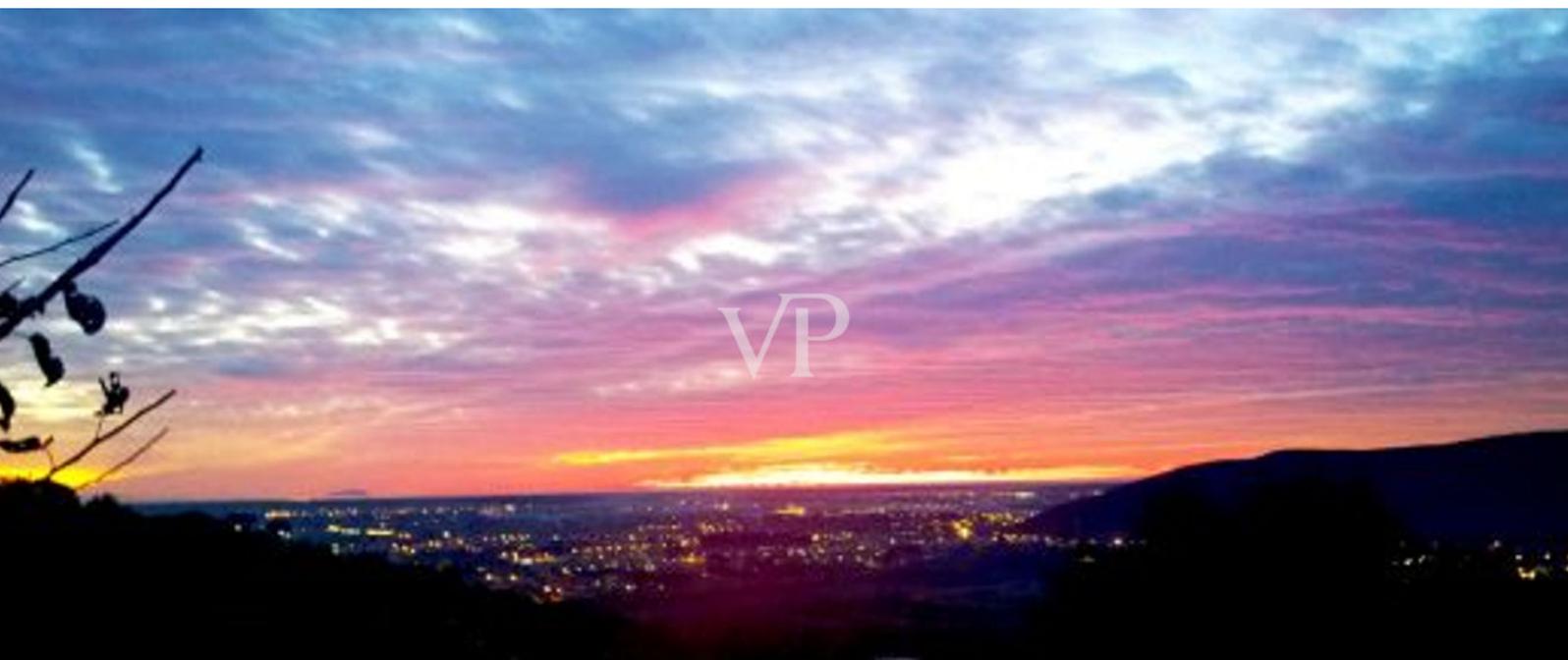
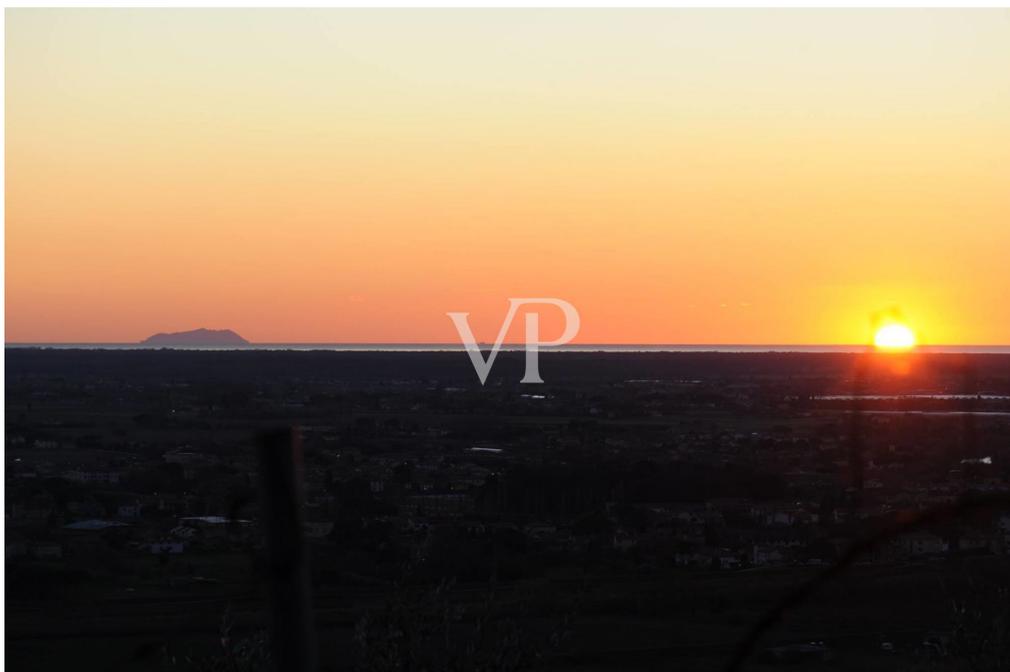
CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



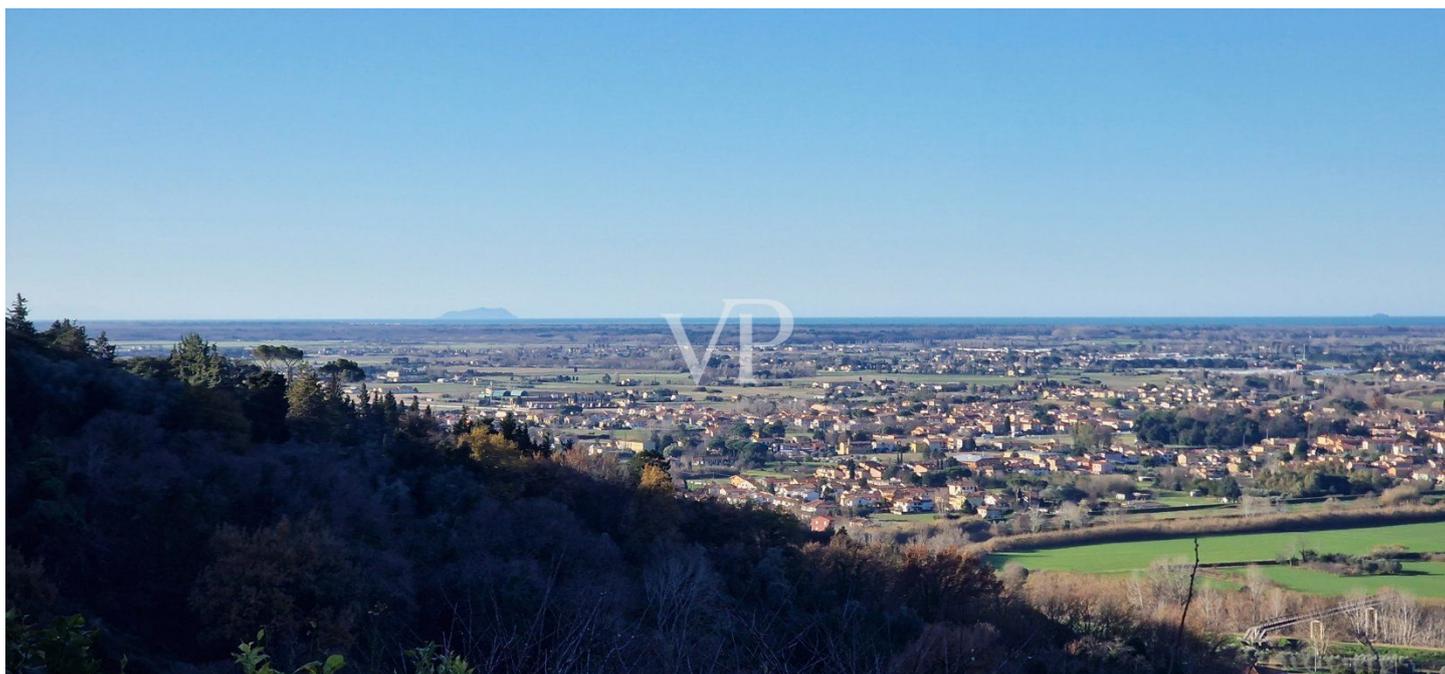
CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## La propriété



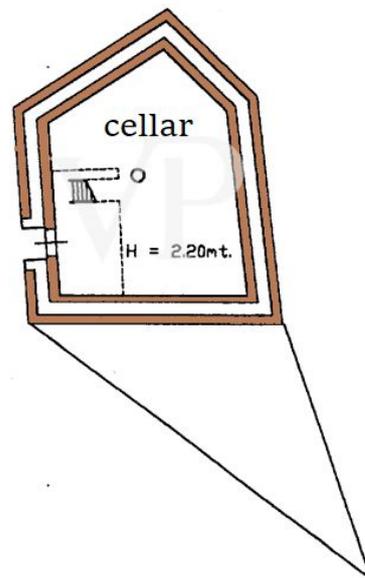
CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## Plans d'étage

Plan A



building number 1



Building n° 3 see plan A  
edificio n 3



ground floor  
piano terra

first floor

piano primo



Building n° 3 see plan A  
edificio n 3

building number 2  
edificio n 2



PIANO TERRA  
Ground floor



building number 4



garage



ipina planimetria in atti

building number 2

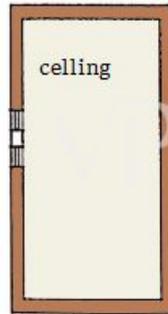
edificio n 2



first floor  
piano primo



## Building n° 3 see plan A



second floor

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## Une première impression

Ferme dans les collines de San Giuliano Terme PI C'est dans cette situation idéale, à quelques kilomètres des thermes de San Giuliano, que nous vous proposons une propriété composée d'une belle ferme restaurée avec dépendances et piscine, entourée d'environ 2,5 ha de terres agricoles. On accède à la propriété par une route de campagne asphaltée qui traverse des oliveraies bien entretenues et par la route nationale du Brennero en direction de Lucques. Description des bâtiments BÂTIMENT PRINCIPAL Ferme caractéristique marquée sur le plan par le numéro 3, d'une surface de 350 m<sup>2</sup> composée de : au rez-de-chaussée un grand salon avec cheminée, un autre salon avec cheminée, une salle à manger avec cuisine attenante, deux salles de bains, une salle polyvalente avec four à bois ; au premier étage 5 chambres et deux salles de bains ; au deuxième étage un grenier accessible par un escalier amovible où l'on peut créer une autre chambre à coucher. La dépendance un beau bâtiment à deux étages qui était autrefois une dépendance rurale, sur le plan marqué par le numéro 2, où deux unités résidentielles indépendantes ont été créées, l'une au rez-de-chaussée et l'autre au premier étage, utilisées comme maisons de vacances, chacune d'entre elles mesurant environ 75 mètres carrés. Les deux appartements se composent d'un grand salon/salle à manger, d'une cuisine, d'une salle de bains et d'une chambre double ; Entrepôt . Bâtiment figurant sur le plan sous le numéro 1 à usage de dépôt - cave, d'une superficie de 90 m<sup>2</sup>. Garage en planimétrie portant le numéro 4, d'une surface de 30 m<sup>2</sup>. Terrain agricole, où l'on trouve des oliviers, des arbres fruitiers, et une belle piscine avec vue sur la mer.

CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## Détails des commodités

système photovoltaïque puissance 10kw

piscine

garage

sols en terre cuite

toit à poutres et chevrons en bois avec briques en surplomb

four à bois en fonctionnement

cheminée

**CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana**

## Tout sur l'emplacement

San Giuliano Terme est une ville située dans la province de Pise, en Toscane, Italie, à seulement 10 km de l'aéroport international Galileo Galilei, près de la côte tyrrhénienne, entourée d'une belle campagne protégée au nord par des collines, et située à mi-chemin entre les célèbres villes d'art historiques de Pise et de Lucques. De plus, grâce à sa situation, San Giuliano Terme est facilement accessible via l'aéroport de Pise et les principales routes régionales, ce qui en fait un point de départ idéal pour explorer l'ouest de la Toscane. San Giuliano a des origines anciennes, remontant à l'époque romaine, et est connu dans le monde entier pour ses sources thermales, utilisées depuis l'époque romaine à des fins curatives et thermales. La proximité du parc naturel Migliarino San Rossore Massaciuccoli, idéal pour les excursions à pied, à vélo ou à cheval, n'est pas moins importante. et la ville de Torre del Lago Puccini : célèbre pour être la résidence d'été du compositeur Giacomo Puccini, où des festivals et des spectacles dédiés à sa musique ont lieu chaque été sur le lac. Comme dans toute la Toscane, cette région est réputée pour sa cuisine authentique, avec des plats comme la ribollita (soupe de pain et de légumes), le steak florentin, le gibier et des desserts comme la torta coi bischeri. Sur les collines qui protègent San Giuliano Terme des vents froids du nord, on trouve d'anciens villages et des fermes disséminées sur un vaste territoire, très recherchés par les investisseurs, pour les vues à couper le souffle qui s'étendent des Alpes Apuanes à la mer et pour la possibilité de vivre en contact étroit avec la nature tout en restant proche de la ville. De plus, dans les collines, le climat est typiquement méditerranéen, caractérisé par des étés chauds et secs et des hivers doux et humides.

CODE DU BIEN: IT242941161 - 56017 San Giuliano terme – Toscana

## 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)