

Ripafratta – Toscana

# Historische Villa

Objektnummer: IT242941695



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

KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

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

Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Auf einen Blick

Objektnummer	IT242941695
Wohnfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1800
Stellplatz	2 x Andere

Kaufpreis	310.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Provisionspflichtig
Gesamtfläche	ca. 500 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin

Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



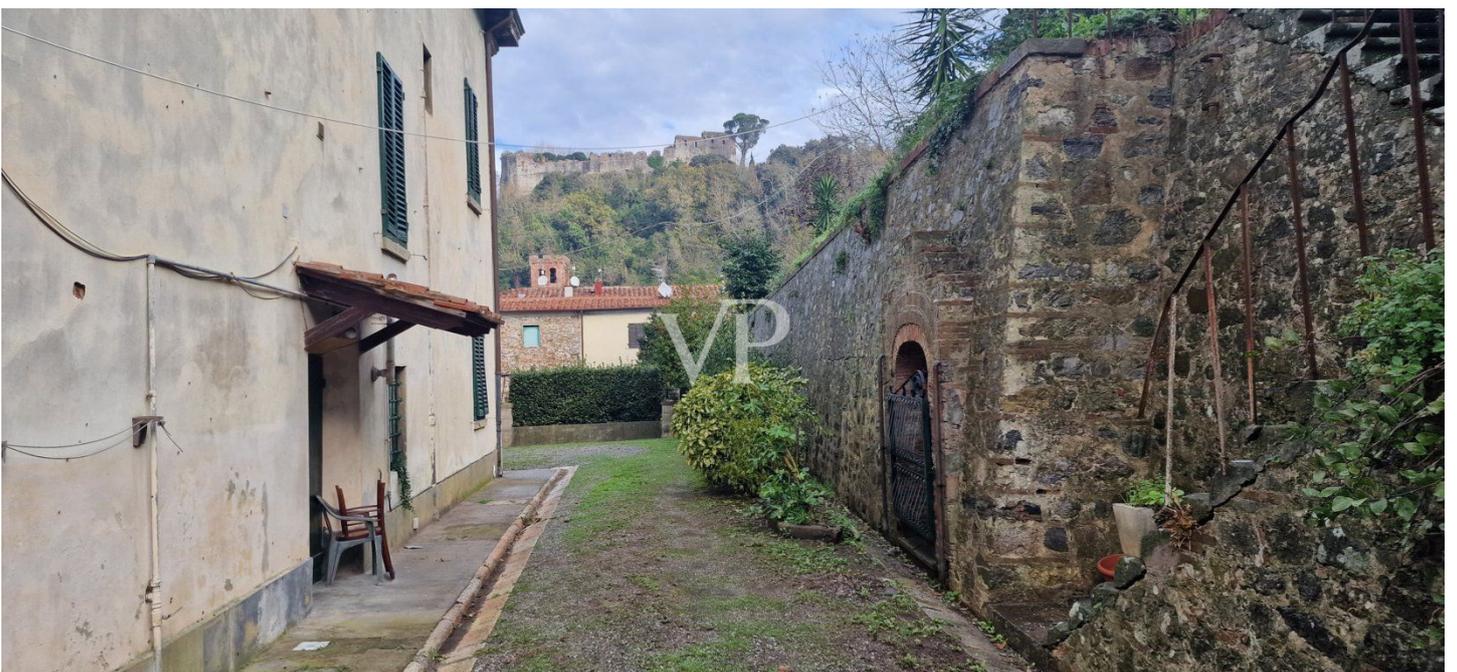
Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



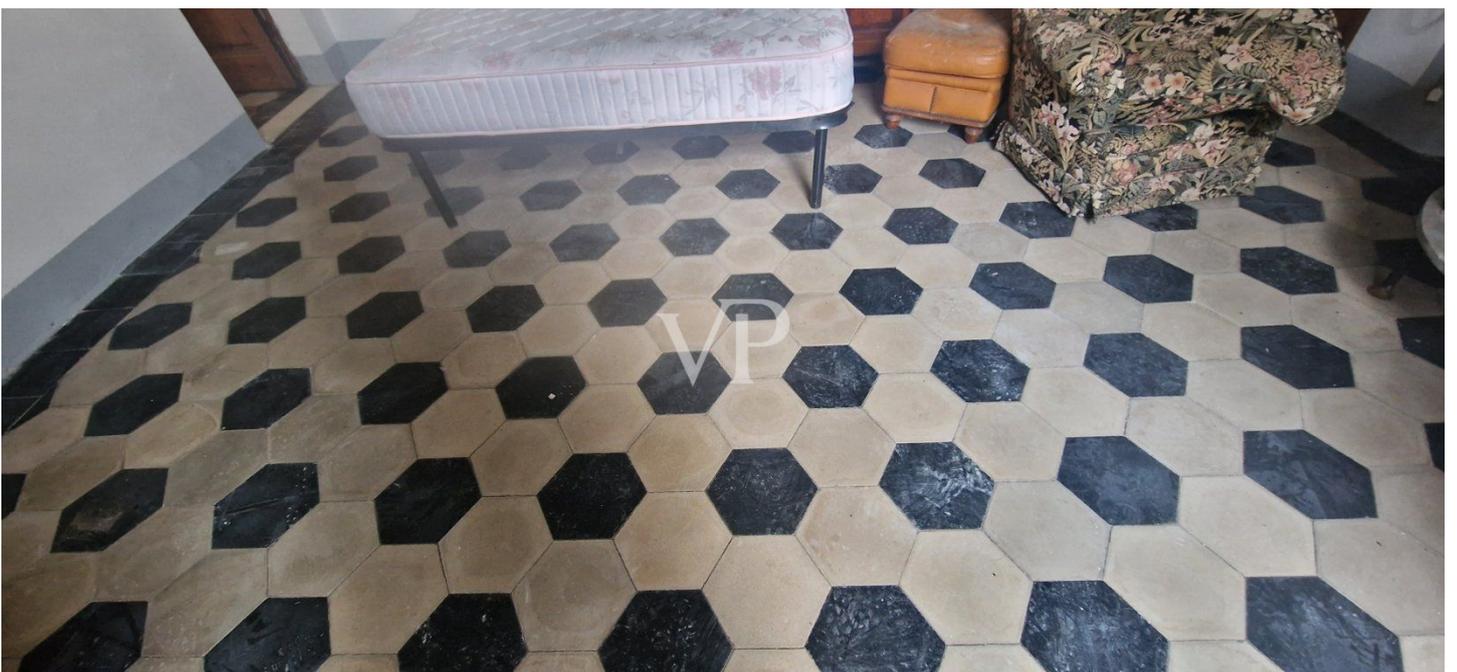
Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



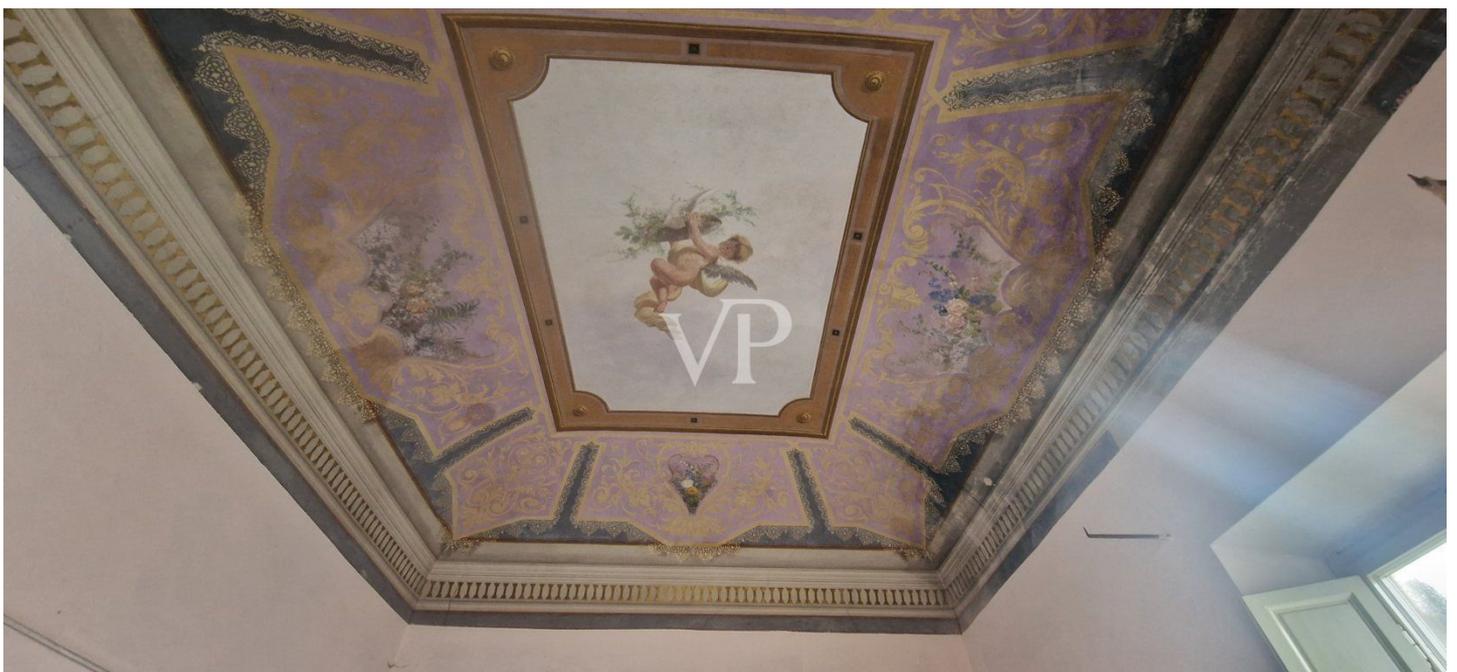
Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



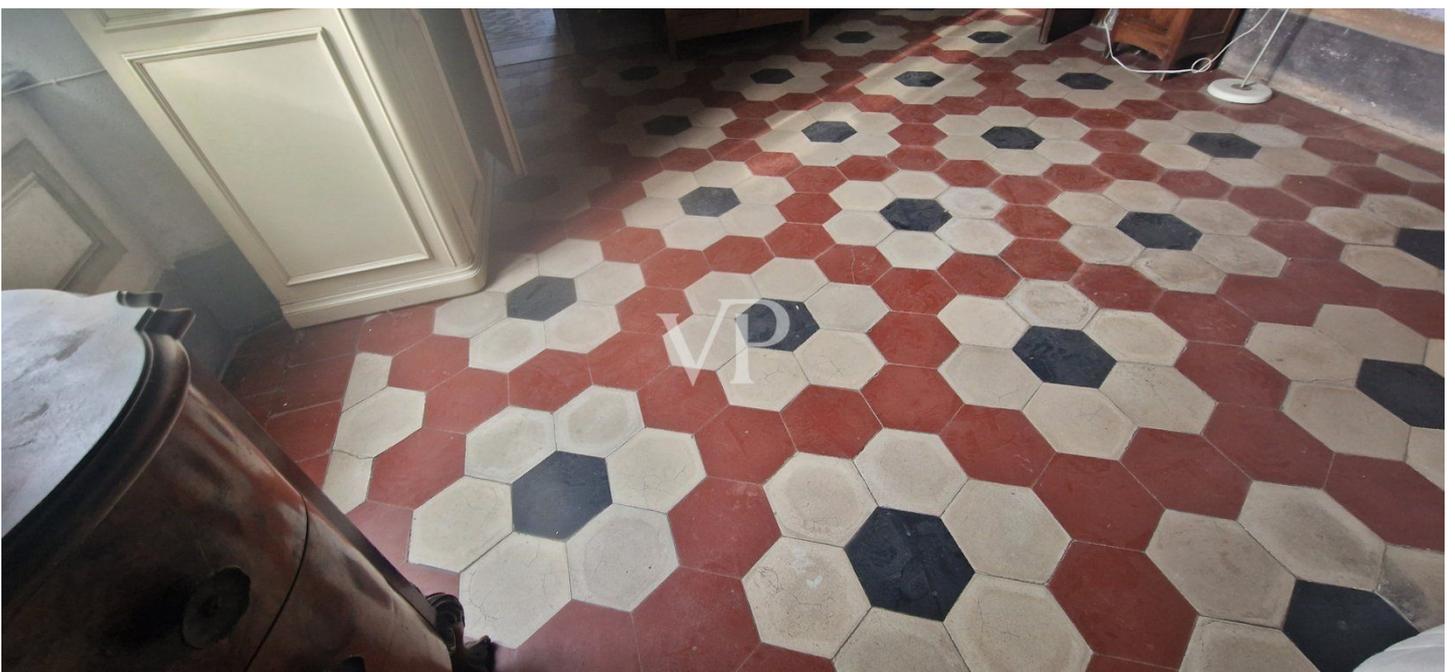
Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



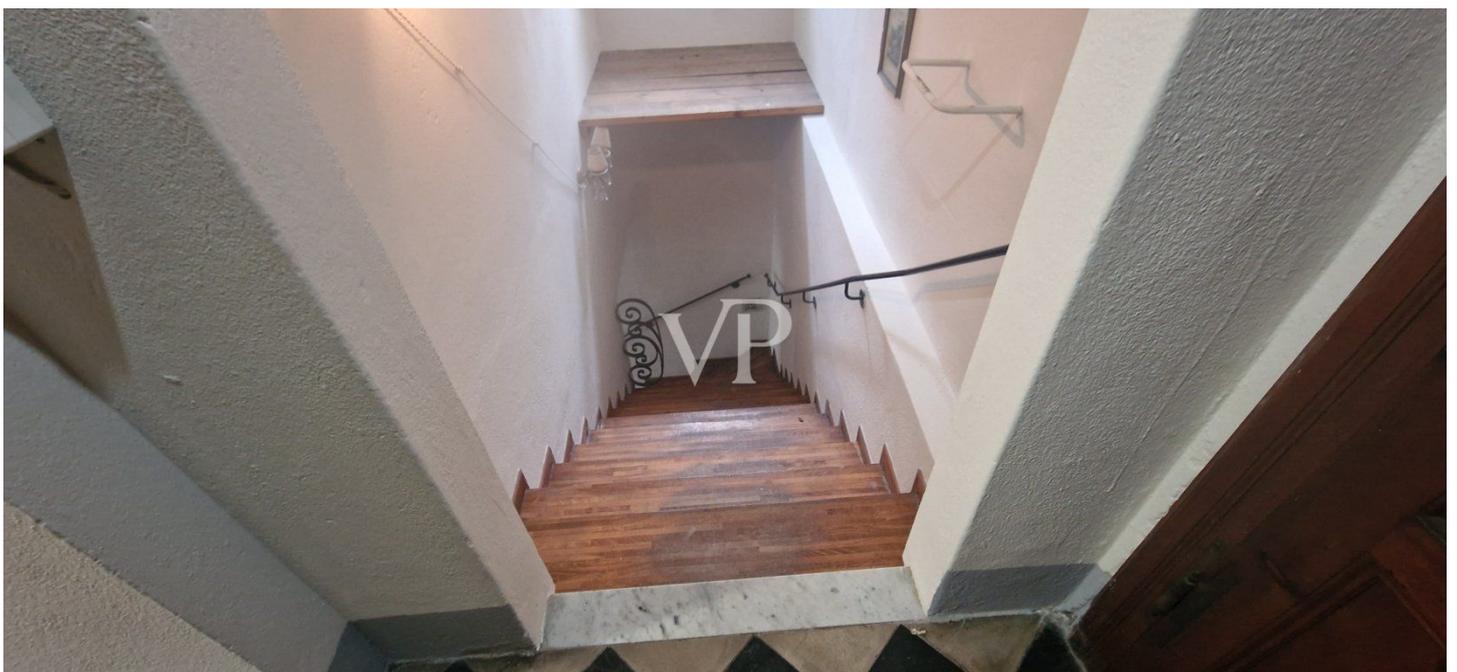
Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



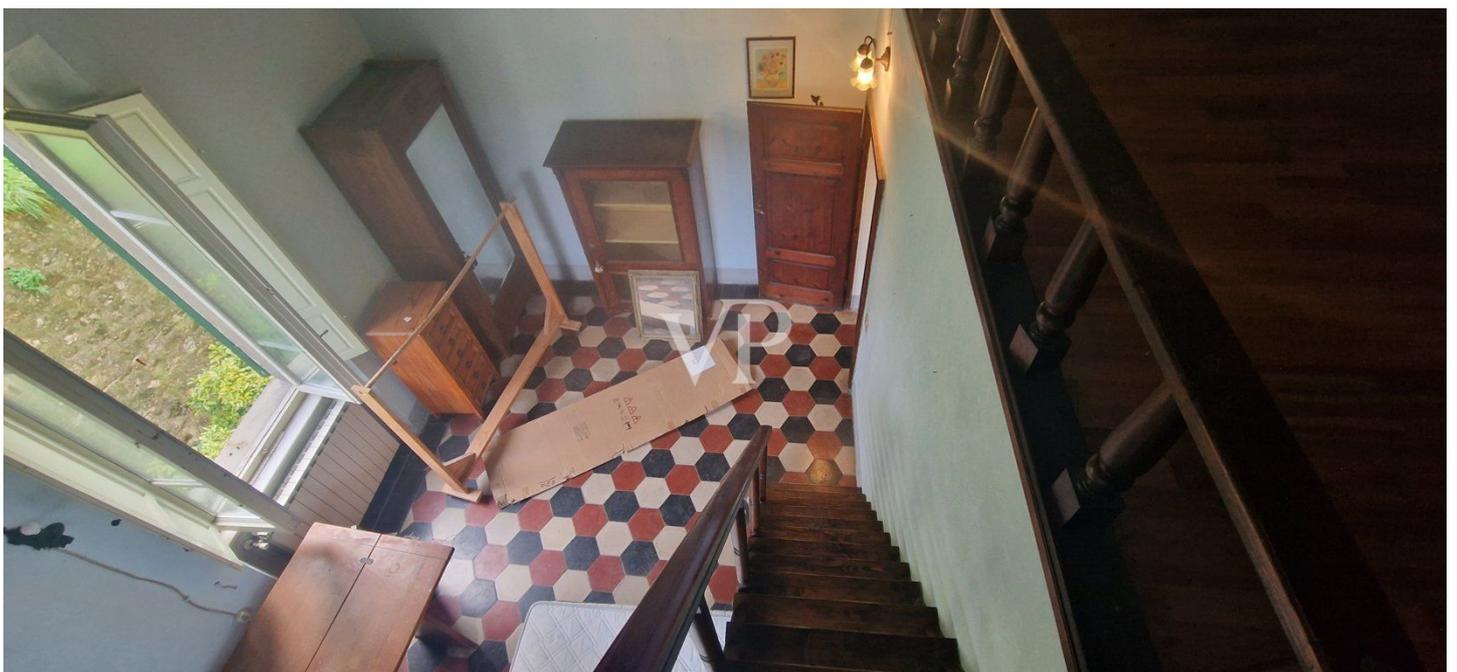
Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



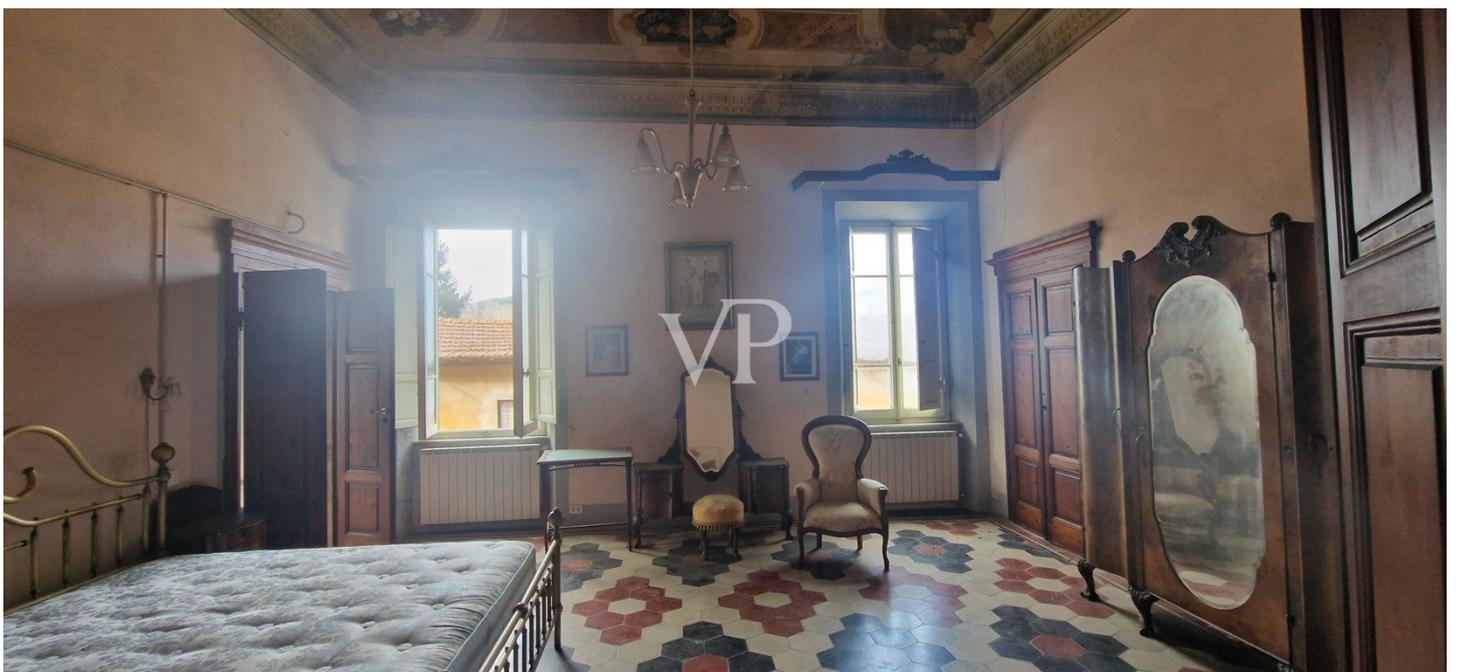
Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



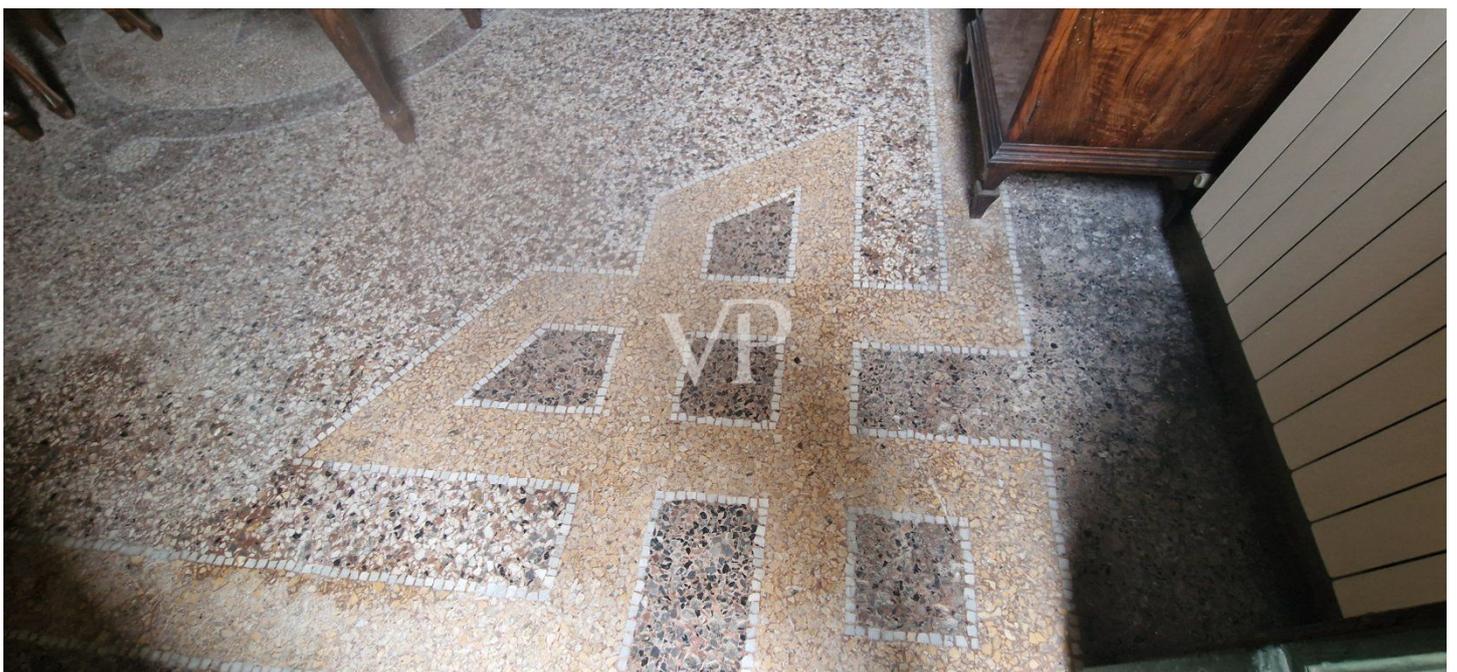
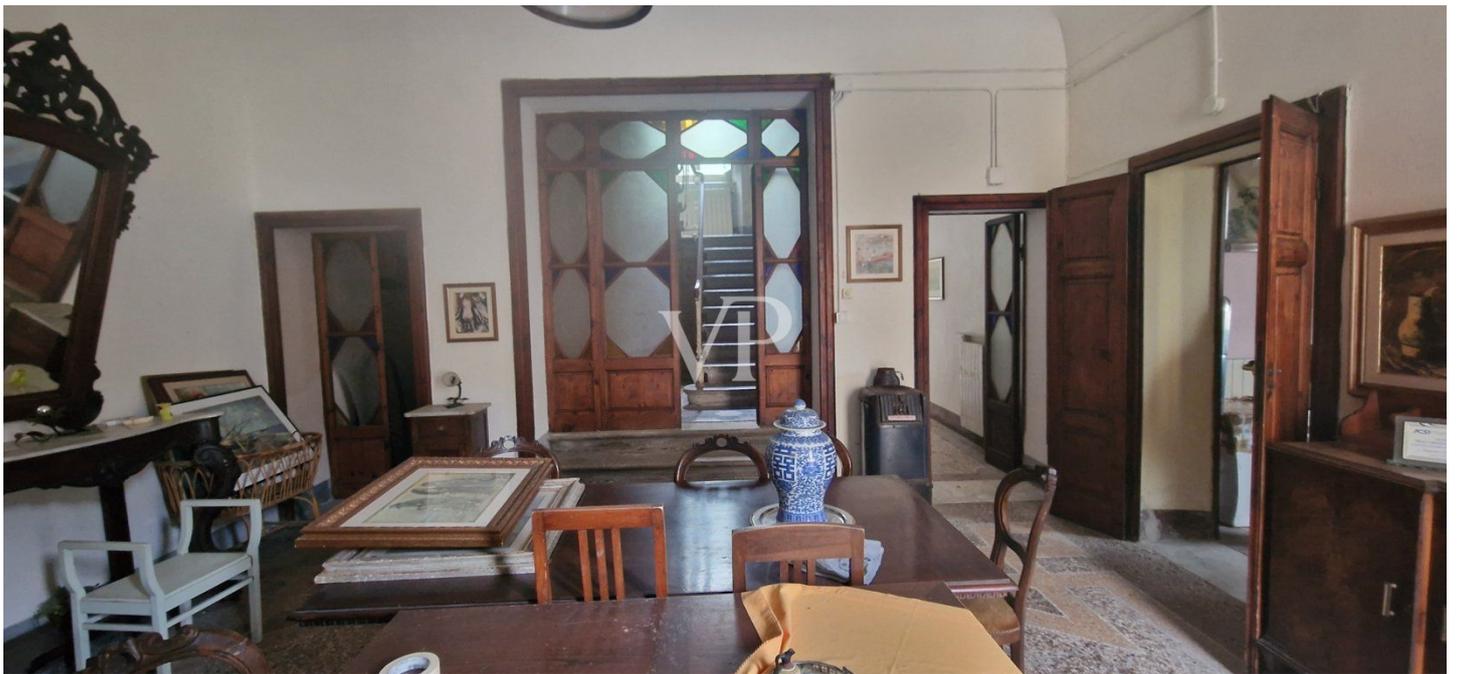
Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Die Immobilie



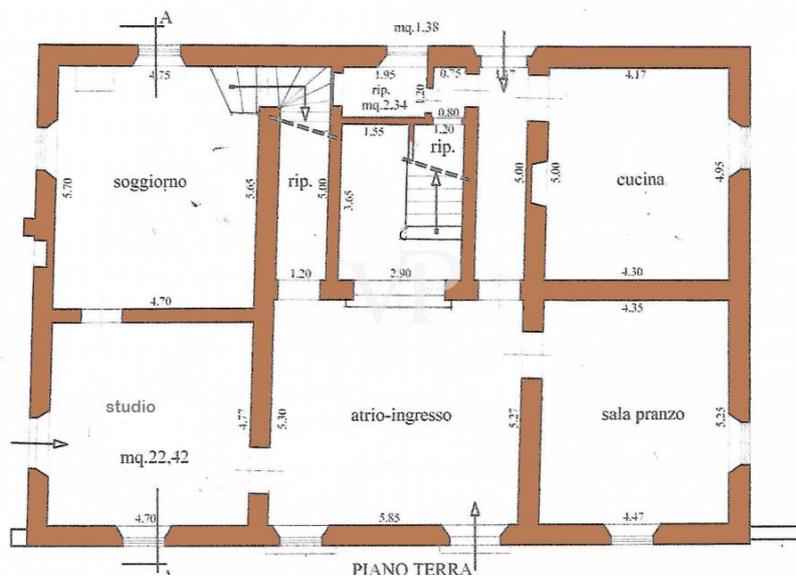
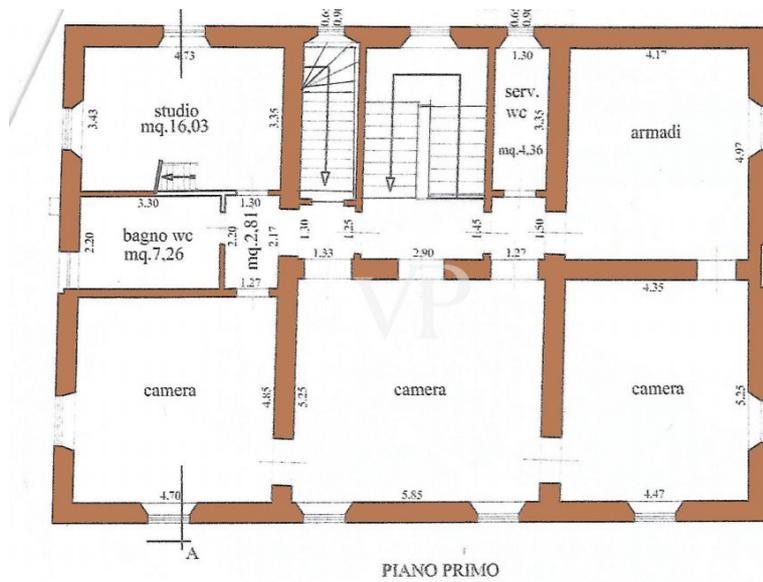
Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

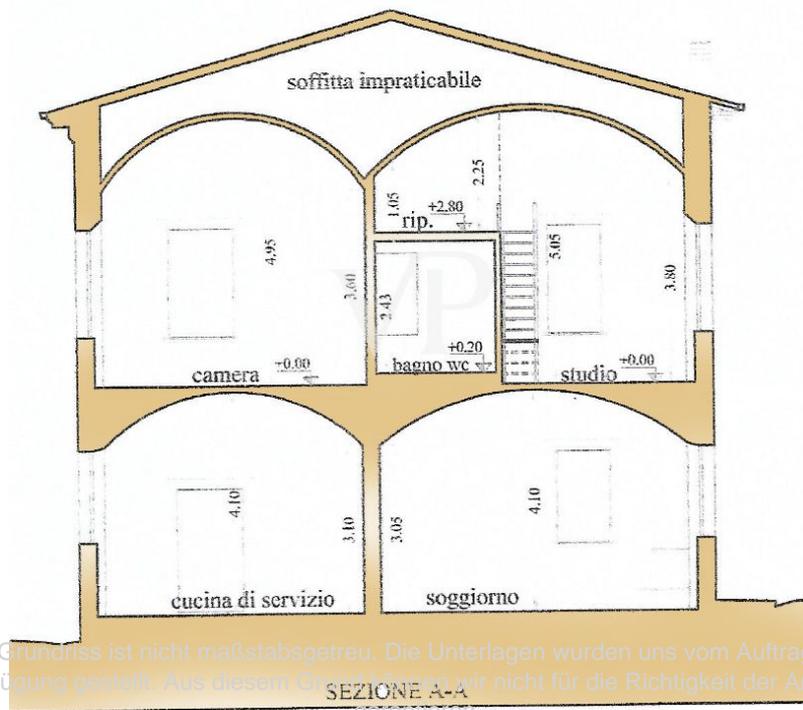
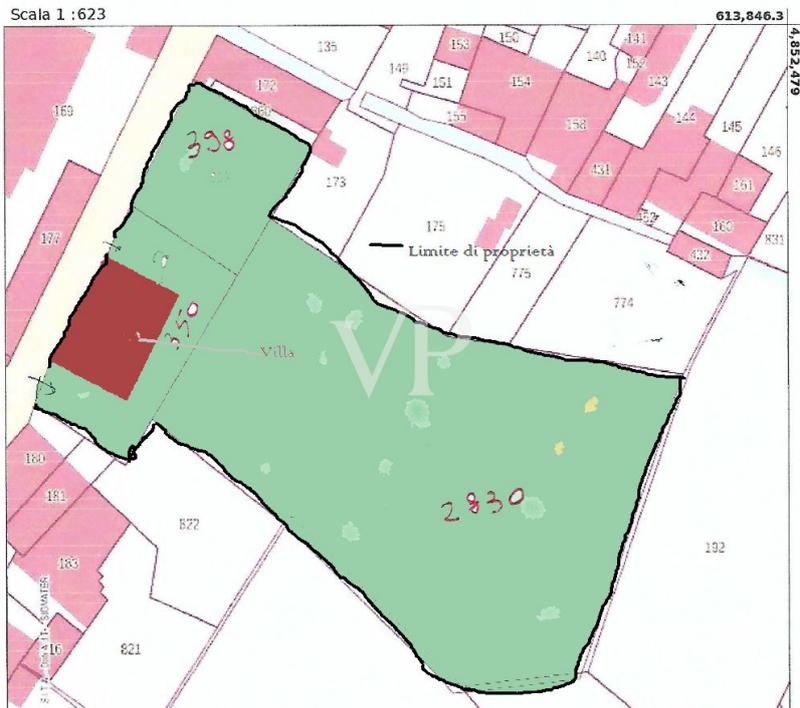
## Die Immobilie



Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Ein erster Eindruck

Von San Giuliano aus, 15 km vom Flughafen Pisa entfernt, fahren wir entlang des Lungomonte in Richtung Lucca. Dabei kommen wir an zahlreichen historischen Häusern vorbei, die in den Sommermonaten von pisanischen Adelsfamilien bewohnt wurden, und passieren das Schloss Rigoli, in dem zur Zeit der pisanischen Republik das Treffen zwischen dem pisanischen Botschafter und seinem Amtskollegen aus Lucca vor der Schlacht von Lucca stattfand, Vorbei an der Burg Rigoli, wo zur Zeit der pisanischen Republik das Treffen zwischen dem pisanischen Botschafter und seinem Amtskollegen aus Lucca vor der Schlacht von Lucca stattfand, an das Carducci in seinem berühmten Gedicht Faida di Comune erinnert, kommen wir in das antike Dorf Molina di Quosa, fahren weiter mit dem Berg zu unserer Rechten und dem Fluss Serchio zu unserer Linken und nehmen eine von Bäumen gesäumte Straße, die uns zur romanischen Pieve di Pugnano führt.

Nachdem man das automatische Tor passiert hat, gelangt man auf den Parkplatz und von hier aus in den teilweise terrassierten Garten, der das Haus auf den übrigen drei Seiten umgibt und schützt.

Die diskret erhaltene Villa erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Gesamtfläche von ca. 400 Quadratmetern. Das Erdgeschoss wird durch zwei Eingänge erschlossen, von denen einer die Küche auf der Nordseite des Gebäudes (vor der Grotte, die einst zur Konservierung von Lebensmitteln diente) und der andere auf der Südseite bedient. Durch den Haupteingang gelangt man in die zentrale Halle, die mit dem Esszimmer, der Küche, dem Arbeitszimmer mit angrenzendem Wohnzimmer, dem Hauswirtschaftsraum und der Haupttreppe aus Stein verbunden ist, die in den ersten Stock führt, den man auch über eine Holztreppe vom Wohnzimmer im Erdgeschoss aus erreichen kann. Im ersten Stock gibt es vier Doppelzimmer, ein Arbeitszimmer mit Mezzanin und zwei Badezimmer, beide mit Fenster.

Details :

Rechteckiger Grundriss mit Längsseite in Ost-West-Richtung.

Struktur aus massivem, tragendem Mauerwerk, verzierte Gewölbedecken

Fußböden im Erdgeschoss aus Splitt, Fußböden im Obergeschoss aus originalen historischen Fliesen

Leicht vorspringende Traufe, typisch für Gebäude dieser Zeit, gekennzeichnet durch Steinfries unter der Traufe und

Terrakotta-Kragsteine, auf denen der vorspringende Teil des Daches ruht.

Steinzapfen um Türen und Fenster  
Holzfensterrahmen aus dieser Zeit  
2 Bäder  
Gesamtfläche 400 qm  
Parkfläche ca. 1500 qm

Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Alles zum Standort

San Giuliano Terme ist eine Stadt in der Provinz Pisa, Toskana, Italien, nur 10 km vom internationalen Flughafen Gailile Galiei entfernt, nahe der tyrrhenischen Küste, auf halbem Weg zwischen den historischen Kunststädten Pisa und Lucca.

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 weltweit 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 Massaciuccoli, 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 gibt es auch in San Giuliano kulinarische und weinkundliche Attraktionen, bei denen man typische Fleisch- oder Fischgerichte in Begleitung von ausgezeichneten lokalen Weinen genießen kann.

Auf den Hügeln, die San Giuliano Terme vor den kalten Winden aus dem Norden schützen, liegen über ein weites Gebiet verstreut alte Dörfer und Bauernhöfe, die von Investoren wegen der atemberaubenden Aussicht, die sich von den Apuanischen Alpen bis zum Meer erstreckt, und wegen der Möglichkeit, in engem Kontakt mit der Natur und doch in der Nähe der Stadt zu leben, sehr begehrt sind.

Außerdem herrscht in den Hügeln ein typisch mediterranes Klima mit heißen, trockenen Sommern und milden, feuchten Wintern. In dieser idealen Lage, nur wenige Kilometer von den Thermen von San Giuliano entfernt, bieten wir Ihnen ein Anwesen an, das aus einem schönen restaurierten Bauernhaus mit einem landwirtschaftlichen Anbau besteht und von ca. .... Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben ist. Das Anwesen ist über eine teils asphaltierte, teils geschotterte Landstraße erreichbar, die sich durch gepflegte Olivenhaine und hohe Bäume schlängelt und einen Blick auf Pisa und das Meer bietet.

Objektnummer: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## 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)