

Ripafratta – Toscana

## Villa historique

CODE DU BIEN: IT242941695



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

PRIX D'ACHAT: 310.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 400 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

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

CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | IT242941695            |
| Surface habitable      | ca. 400 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 5                      |
| Chambres à coucher     | 4                      |
| Salles de bains        | 2                      |
| Année de construction  | 1800                   |
| Place de stationnement | 2 x Autre              |

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Prix d'achat                 | 310.000 EUR                   |
| Type de bien                 | Maison individuelle           |
| Commission pour le locataire | Sous réserve de la commission |
| Surface total                | ca. 500 m <sup>2</sup>        |
| Aménagement                  | Cheminée                      |

CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Informations énergétiques

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Type de chauffage         | Chauffage à l'étage   |
| Source d'alimentation     | Gaz   |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



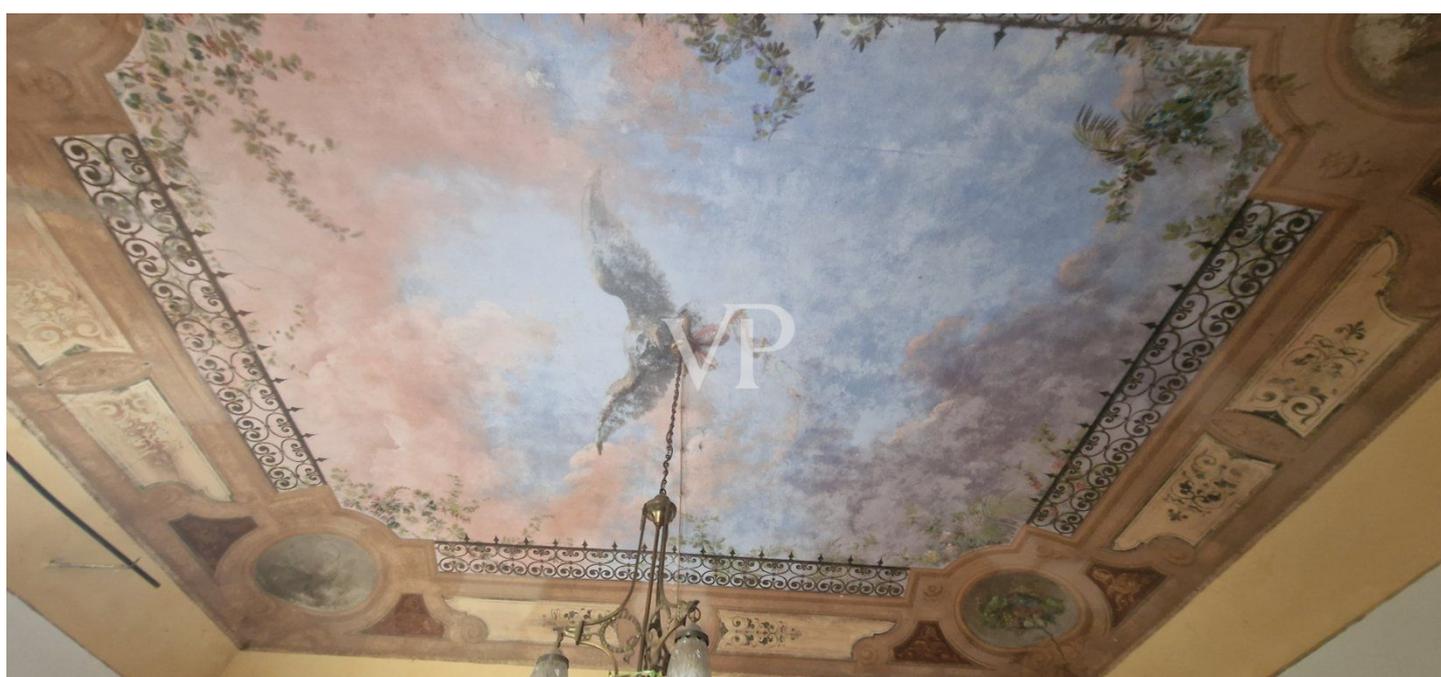
CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



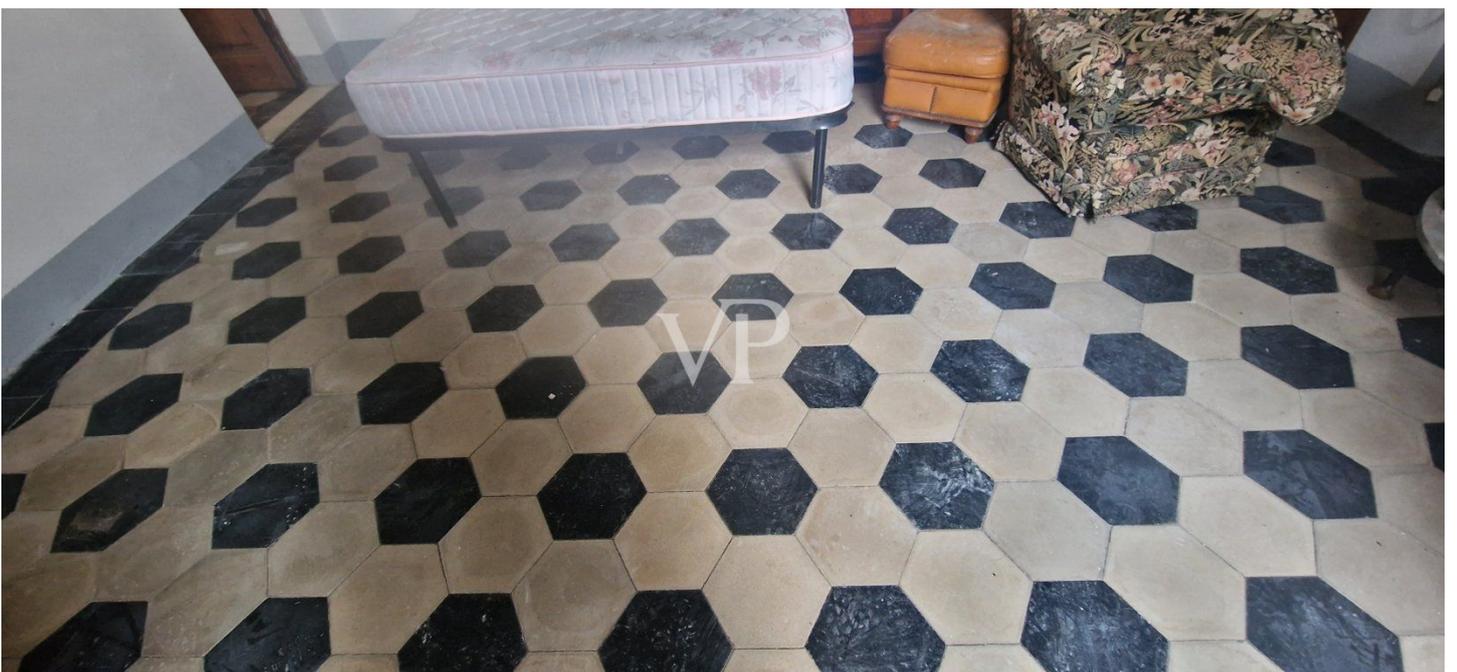
CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



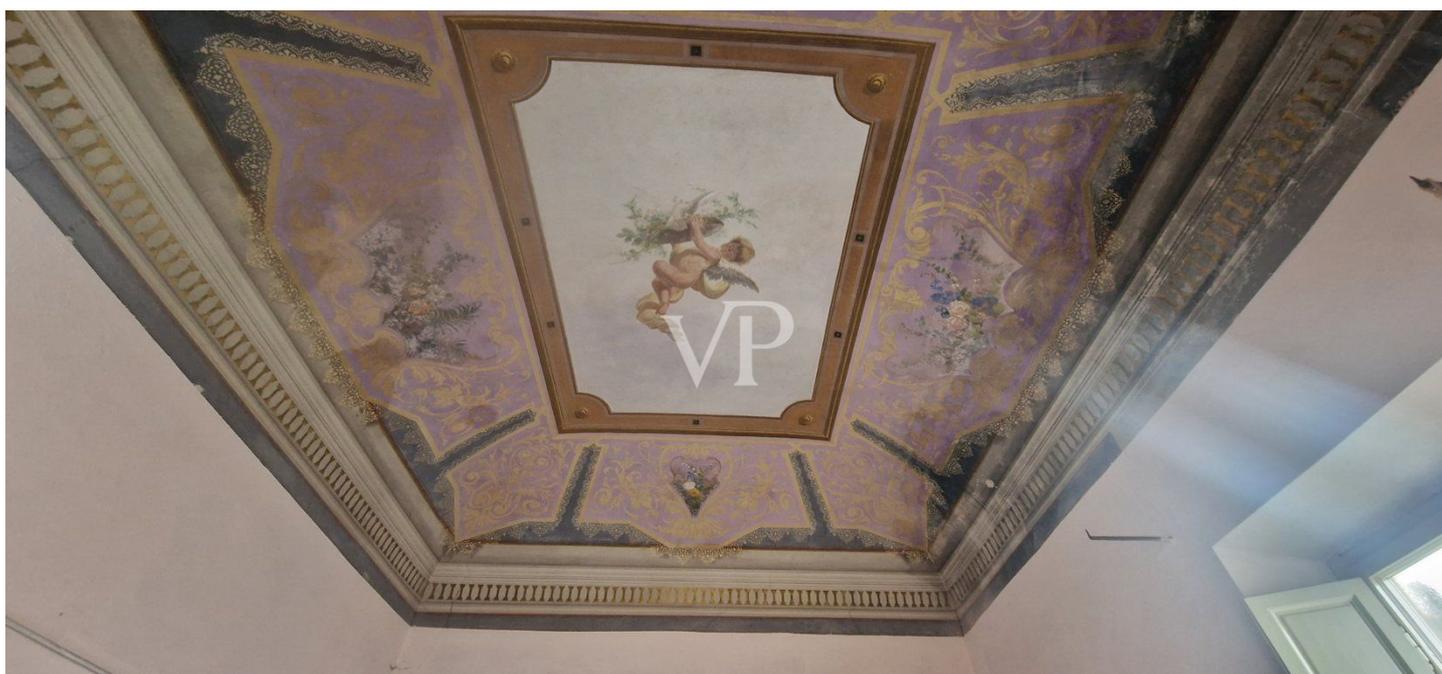
CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



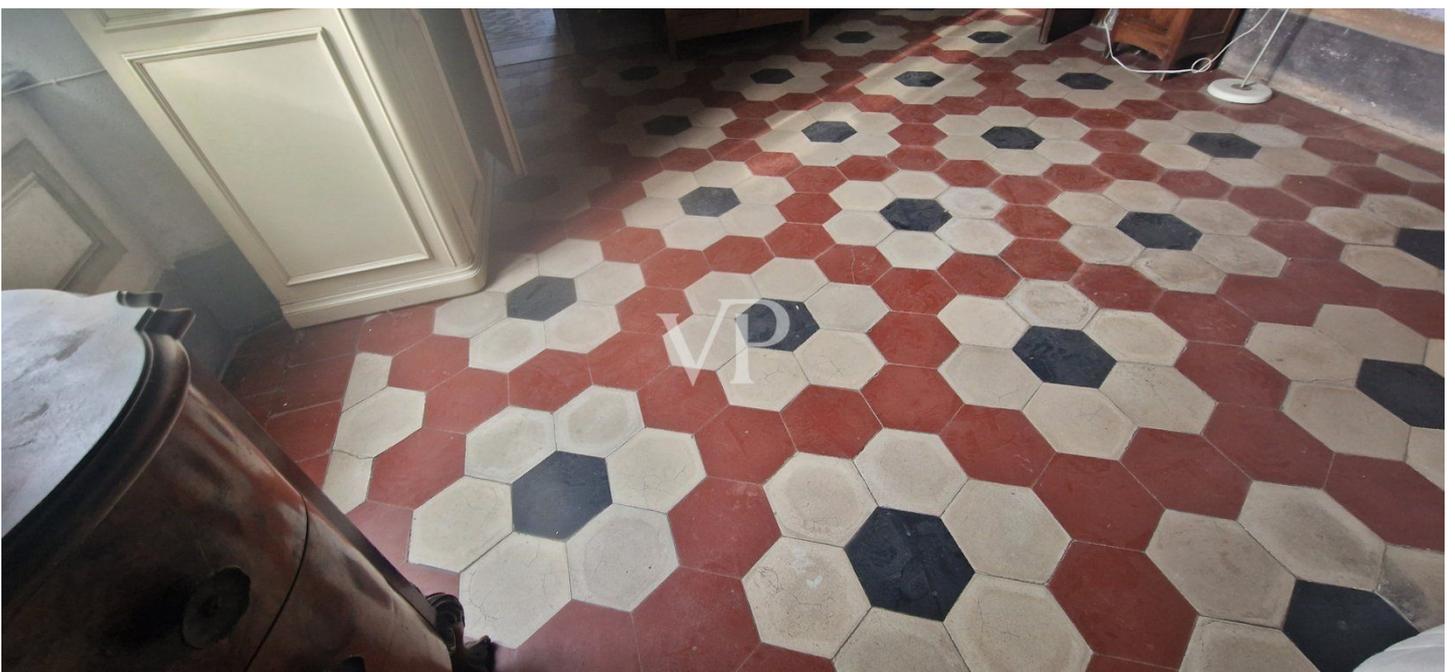
CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



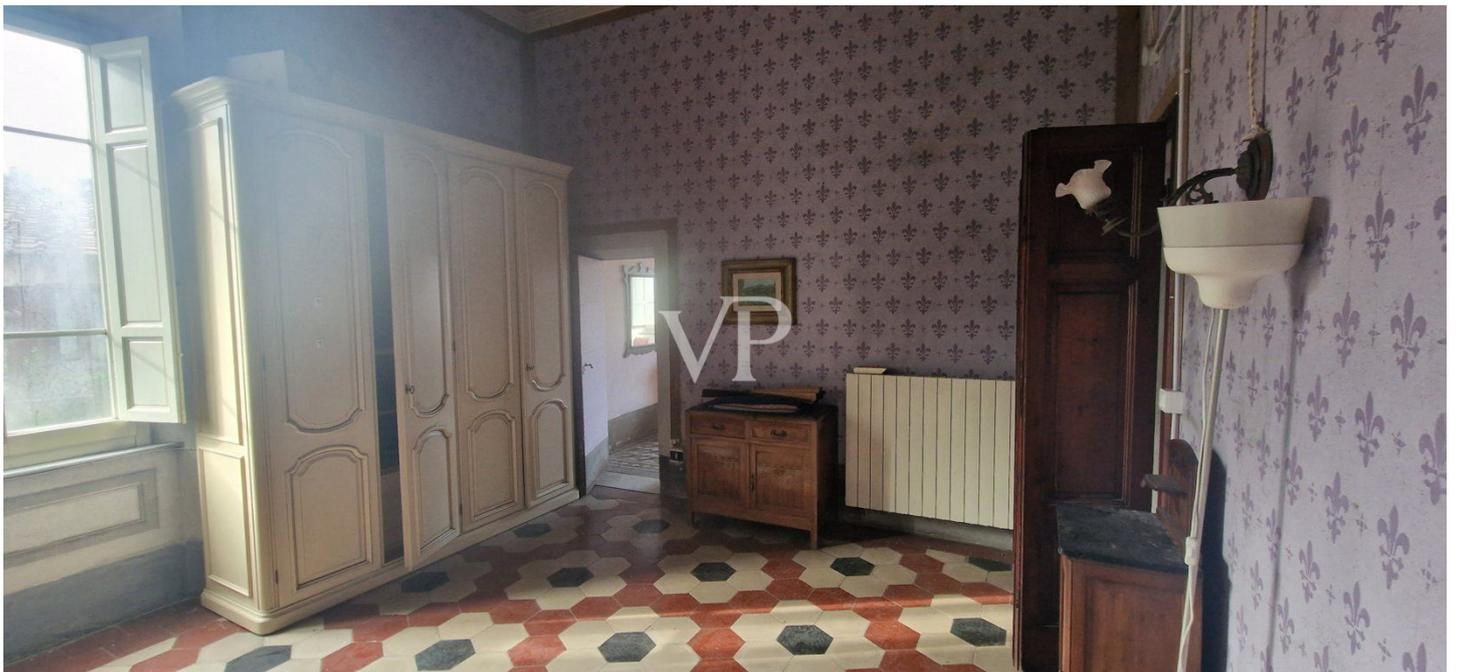
CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



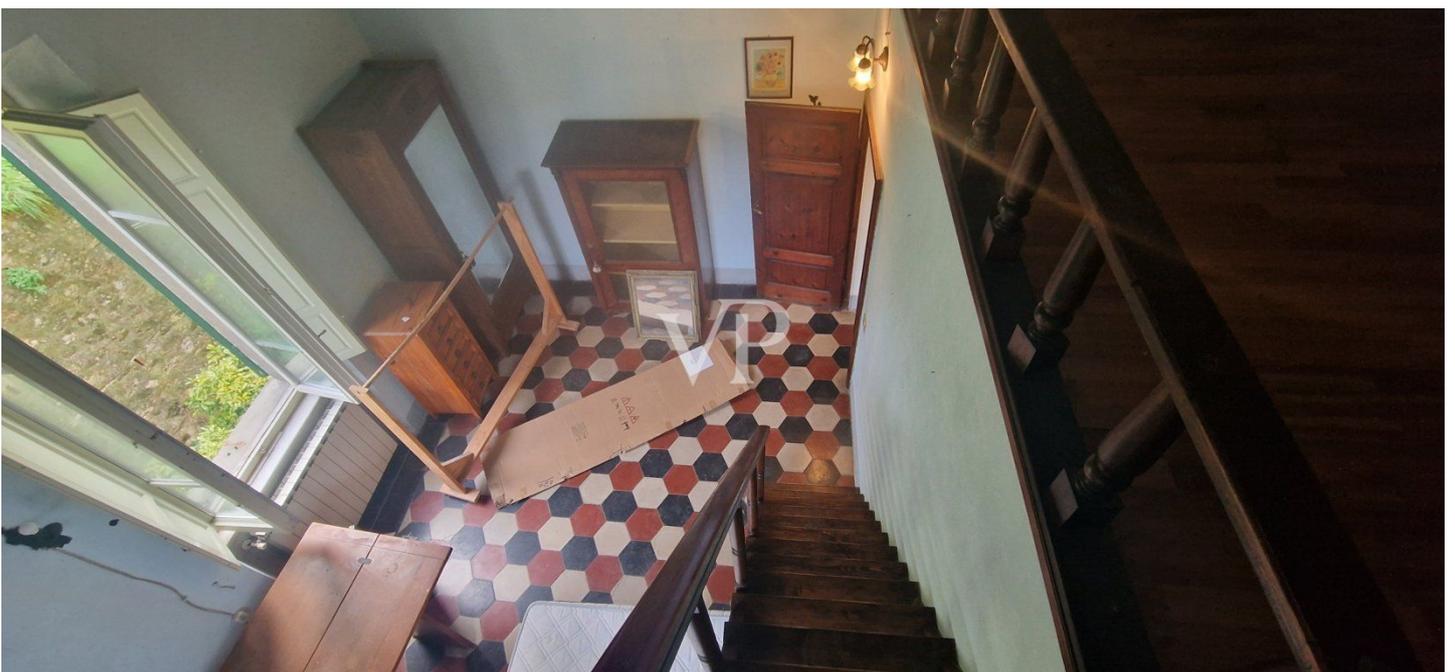
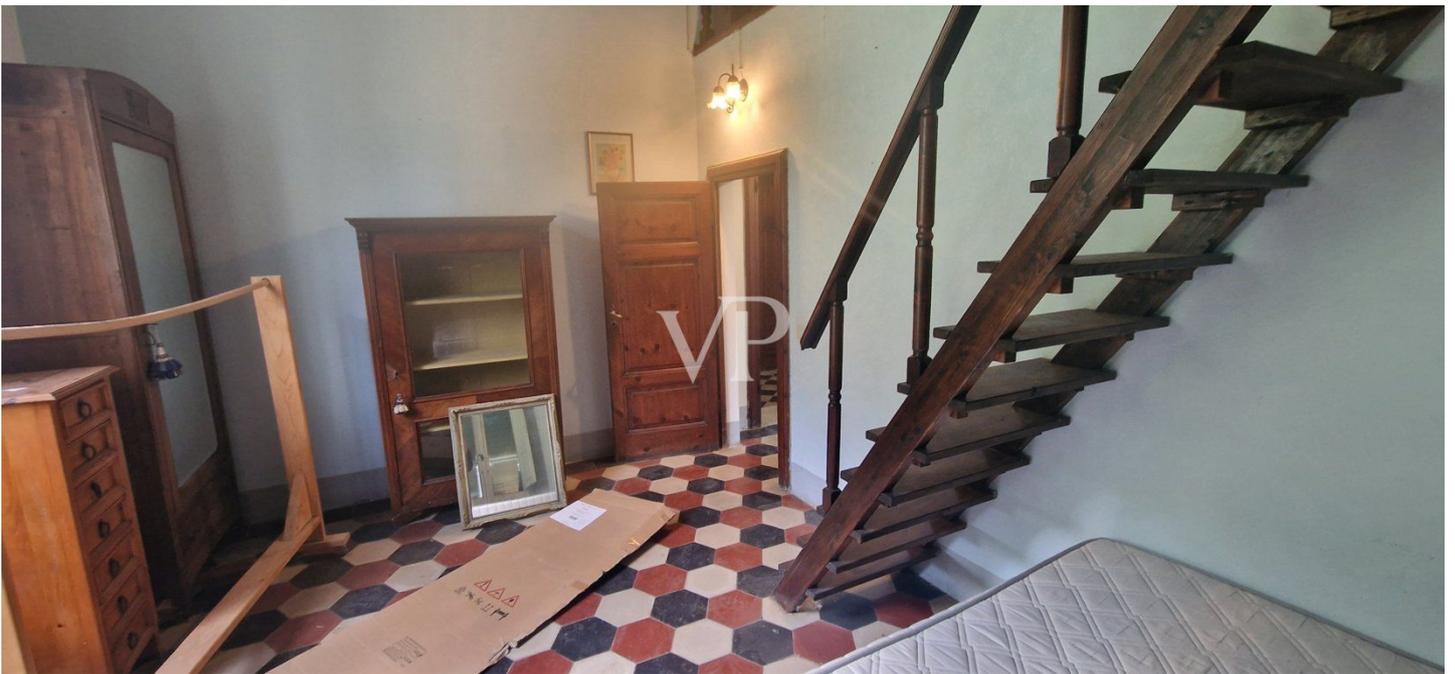
CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété

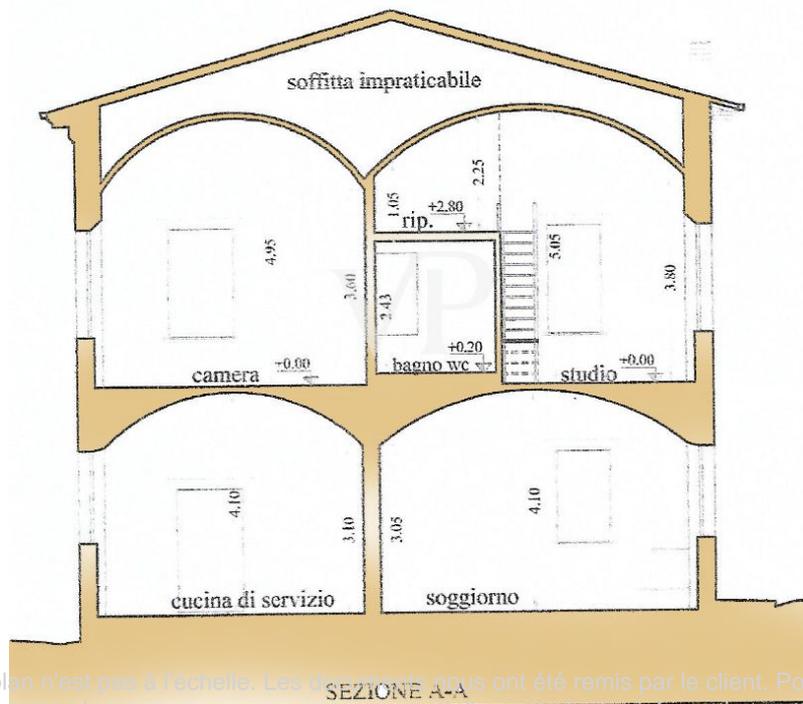
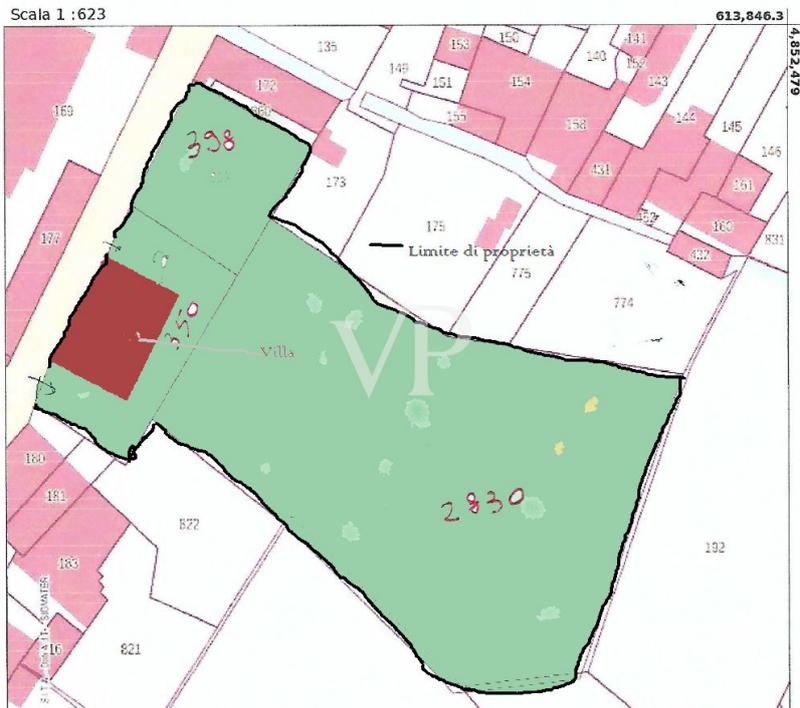


CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La propriété







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: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Une première impression

De San Giuliano, à 15 km de l'aéroport de Pise, en parcourant le Lungomonte en direction de Lucques, nous rencontrons de nombreuses demeures historiques habitées pendant les mois d'été par de nobles familles pisanes, nous passons devant le château de Rigoli où, à l'époque de la république pisane, la rencontre entre l'ambassadeur pisan et son homologue lucquois a eu lieu avant la bataille de Lucques, En continuant avec la montagne à droite et le fleuve Serchio à gauche, nous prenons une route bordée d'arbres qui nous conduit à l'église romane de Pugnano et, un peu plus loin, près de la forteresse médiévale de Ripafratta, nous trouvons la villa historique proposée à la vente, dont la façade principale donne sur la rue publique.

Après avoir franchi le portail automatisé, on entre dans l'aire de stationnement, d'où l'on accède au jardin en partie en terrasses qui entoure et protège la maison sur les trois autres côtés.

La villa, dans un état de conservation discret, s'étend sur deux niveaux avec une surface totale d'environ 400 mètres carrés. Le rez-de-chaussée est accessible par deux entrées, l'une desservant la cuisine sur le côté nord du bâtiment (devant la grotte autrefois utilisée pour la conservation des aliments), l'autre sur le côté sud. L'entrée principale donne accès au hall central reliant la salle à manger, la cuisine, le bureau avec le salon attenant, la buanderie et l'escalier principal en pierre reliant le premier étage, auquel on peut également accéder par un escalier de service en bois depuis le salon du rez-de-chaussée. Au premier étage se trouvent quatre chambres doubles, un bureau avec mezzanine et deux salles de bains, toutes deux avec fenêtres.

Détails :

plan rectangulaire avec un grand côté dans la direction est-ouest.

Structure en maçonnerie massive porteuse, plafonds voûtés décorés.

Sol du rez-de-chaussée en grès, sol du premier étage en tuiles d'époque.

Avant-toit légèrement en saillie, typique des bâtiments de l'époque, caractérisé par une frise en pierre sous l'avant-toit et des corbeaux en terre cuite.

des corbeaux en terre cuite sur lesquels repose la partie saillante de la toiture.

Cônes de pierre autour des portes et des fenêtres

Encadrements de fenêtres en bois de l'époque

2 salles de bains

Surface totale de 400 m<sup>2</sup>.

Parc d'une superficie d'environ 1500 m

CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Tout sur l'emplacement

San Giuliano Terme est une ville située dans la province de Pise, en Toscane, en Italie, à seulement 10 km de l'aéroport international Gailile Galiei, près de la côte tyrrhénienne, à mi-chemin entre les villes d'art historiques de Pise et de Lucques.

De plus, grâce à sa situation, San Giuliano Terme est facilement accessible par 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, San Giuliano offre également des attractions gastronomiques, où les visiteurs peuvent déguster des plats de viande ou de poisson caractéristiques accompagnés d'excellents vins locaux.

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 recherchées 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. 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 une annexe agricole, entourée d'environ ..... hectares de terres agricoles. On accède à la propriété par une route de campagne, en partie asphaltée et en partie gravillonnée, qui serpente à travers des oliveraies bien entretenues et de grands arbres, et qui offre une vue sur Pise et la mer.

CODE DU BIEN: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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