

Ripafratta – Toscana

## Villa storica

*CODICE OGGETTO: IT242941695*



*www.von-poll.it*

PREZZO D'ACQUISTO: 310.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 400 m<sup>2</sup> • VANI: 5

CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

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

CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | IT242941695            |
| Superficie netta    | ca. 400 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1800                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Altro              |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 310.000 EUR            |
| Casa                   | Casa unifamiliare      |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione |
| Superficie commerciale | ca. 500 m <sup>2</sup> |
| Caratteristiche        | Caminetto              |

CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | Sistema di riscaldamento a un piano                                                               |
| Fonte di alimentazione     | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

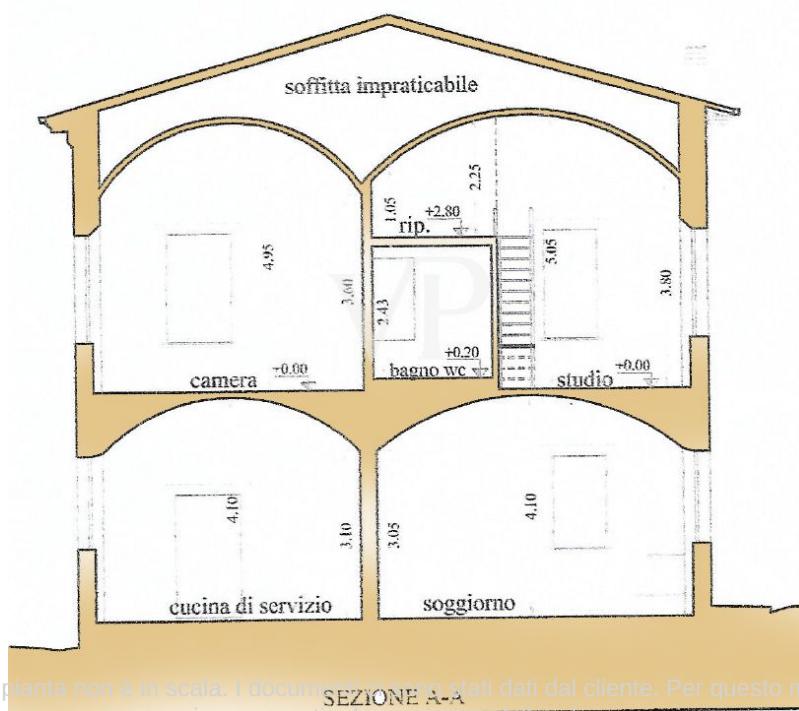
## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana**

## Una prima impressione

Da San Giuliano capoluogo ,distante dall'aeroporto di Pisa 15 kn, percorrendo la lungomonte in direzione di Lucca ,si incontrano numerose dimore storiche abitate un tempo durante i mesi estivi dalle nobili famiglie pisane, superato il castello di Rigoli dove al tempo della repubblica pisana avvenne l'incontro tra l'ambasciatore pisano e il suo omologo lucchese, prima della battaglia di Lucca, ricordato dal Carducci nella sua celeberrima poesia Faida di Comune, incontriamo l'antico borgo di Molina di Quosa ,proseguendo con il monte alla destra e il fiume Serchio alla nostra sinistra imbocchiamo una strada alberata che ci accompagna sino alla Pieve Romanica di Pugnano e poco più avanti in prossimità della rocca medievale di Ripafratta incontriamo la villa storica proposta in vendita con la facciata principale che si affaccia sulla pubblica via. Superato il cancello automatizzato si accede all'area di parcheggio, da qui al giardino in parte terrazzato che circonda e protegge la casa sui tre lati rimanenti.

La villa in discreto stato di conservazione si articola su due livelli per una superficie complessiva di circa mq 400. Al piano terra si accede da due ingressi , di cui uno di servizio alla cucina posto sul lato nord dell'edificio ,( antistante la grotta un tempo utilizzata per la conservazione degli alimenti), l'altro ingresso posto sul lato sud . Dall'ingresso principale si accede alla sala centrale di collegamento con la sala da pranzo ,la cucina , lo studio con attiguo salotto , al ripostiglio e alla scala principale in pietra che ci collega con il piano primo, il quale può essere raggiunto anche da una scala di servizio in legno dipartente dal salotto del piano terra. Al piano primo troviamo quattro camere matrimoniali uno studio con soppalco, e due bagni entrambi finestrati

.

Dettagli :

pianta rettangolare con lato lungo nella direzione est – ovest.

Struttura in possente muratura portante, solai a volta decorati

Pavimenti del piano terra in graniglia ,pavimenti del piano primo in piastrelle originali dell'epoca

Gronda poco aggettante tipica dei fabbricati dell'epoca, caratterizzata da fregio lapideo sotto gronda e da

mensole in cotto su cui appoggia la parte sporgente della copertura.

Conici i pietra intorno a porte e finestre

Infissi in legno originari dell'epoca

2 bagni

Superficie complessiva mq 400

Superficie parco mq 1500 circa

**CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana**

## Tutto sulla posizione

San Giuliano Terme è una città situata nella provincia di Pisa, in Toscana, Italia, a soli 10km dall'aeroporto Internazionale Galileo Galilei vicino alla costa tirrenica a metà distanza tra le storiche città d'arte di Pisa e Lucca .

Inoltre per la sua ubicazione San Giuliano Terme è facilmente accessibile tramite l'aeroporto di Pisa e dalle principali vie di comunicazione regionali che gli conferiscono un punto di partenza ideale per esplorare la Toscana occidentale.

San Giuliano ha origini antiche, risalenti al periodo romano, ed è nota in tutto il mondo per le sue sorgenti termali, utilizzate sin dall'epoca romana per scopi curativi e termali.

Non meno importanti sono la vicinanza del Parco Naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli perfetto per escursioni a piedi, in bicicletta o a cavallo

e la città di Torre del Lago Puccini: famosa per essere stata la dimora estiva del compositore Giacomo Puccini dove ogni estate sul lago, si svolgono festival e spettacoli dedicati alla sua musica.

Come in tutta la Toscana anche San Giuliano offre attrattive enogastronomiche, dove il visitatore potrà degustare piatti caratteristici a base di carne o di pesce accompagnati da ottimo vino locale

Sulle colline che proteggono San Giuliano Terme dai venti freddi provenienti da nord si trovano antichi borghi e case coloniche sparse su un ampio territorio, molto ambite dagli investitori, per le viste mozzafiato che spaziano dalle alpi Apuane sino al mare e per la possibilità di vivere a stretto contatto con la natura, rimanendo al contempo vicini alla città .

Inoltre in collina il clima è tipicamente mediterraneo, caratterizzato da estati calde e secche e inverni miti e umidi. E' in questo luogo ideale a pochi chilometri dalle Terme di San Giuliano che vi proponiamo una proprietà costituita da un bellissimo casale ristrutturato con annesso agricolo, circondati da circa..... ha di terreno agricolo .Alla proprietà si giunge tramite una strada di campagna in parte asfaltata e per un breve tratto inghiaia, che serpeggia tra oliveti ben curati, e boschi di alto fusto, e durante il suo percorso ci offre la vista di Pisa e del Mare.

CODICE OGGETTO: IT242941695 - 56017 Ripafratta – Toscana

## 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)