

Rif. 2899 – **VILLA SAN GIULIANO**[www.romolini.com/it/2899](http://www.romolini.com/it/2899)

## **VILLA DI LUSSO CON PARCO IN VENDITA A POCHI CHILOMETRI DA PISA, TOSCANA**

**Pisa – Pisa – Toscana****Superficie**  
557 m<sup>2</sup>**Camere**  
4 (fino a 6)**Bagni**  
6**Terreno totale**  
1,7 ha

Non lontano da Pisa, in una posizione estremamente comoda, villa di lusso in vendita. L'edificio (544 m<sup>2</sup>, fino a 4 camere e 6 bagni) è caratterizzato da finiture tradizionali ed elementi ricercati che conferiscono grande fascino alla proprietà e si articola su tre piani in totale. L'edificio è immerso in un parco privato di 17.400 m<sup>2</sup>, interamente recintato e cinto da alberi che assicurano privacy e riparano da sguardi indiscreti.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2899 – VILLA SAN GIULIANO

**TIPOLOGIA:** villa di lusso

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** aperta e soleggiata

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 557 metri quadrati

**VANI:** 17

**CAMERE:** 4 (fino a 6)

**BAGNI:** 6

**ANNESSI:** no

**CARATTERISTICHE:** pavimenti in cotto e parquet, soffitti a volta, travi in legno, carta da parati, camino, grandi finestre, tettoia, giardino, parcheggio con terminal di ricarica per veicoli elettrici

**ESTERNI:** 1,7 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 198,71 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori + camino + caldaia a legna

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (1km; 2'), Pisa (4km; 5'), Viareggio (19km; 20'), Lucca (25km; 25'), Livorno (28km; 35'), Forte dei Marmi (34km; 30'), Pontedera (35km; 35'), Volterra (69km; 1h 15'), San Gimignano (83km; 1h 30'), Firenze (98km; 1h 20')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (8km; 15'), Firenze A. Vespucci (89km; 1h), Genova C. Colombo (164km; 1h 50'), Bologna G. Marconi (171km; 2h), Roma Fiumicino (329km; 3h 30'), Roma Ciampino (380km; 3h 50')

## VILLA SAN GIULIANO

Non lontano da **Pisa**, in una posizione estremamente comoda, **villa di lusso** in vendita. L'edificio (544 m<sup>2</sup>) è caratterizzato da finiture tradizionali ed elementi ricercati che conferiscono grande fascino alla proprietà e si articola su tre piani in totale.

L'ingresso principale si apre su un ampio salone triplo con grandi finestre che affacciano sul parco. Da qui si possono poi raggiungere sala da pranzo (molto luminosa grazie alle tre pareti vetrate), cucina, sala lettura, bagno, studio privato con affaccio sul giardino e zona di servizio per il personale con bagno. Una grande tettoia assicura un piacevole spazio esterno dove rilassarsi in estate, con spazio sufficiente anche per cene ed eventi in compagnia.

Tramite scala si raggiunge il piano superiore che ospita la zona notte costituita da quattro grandi camere con bagno privato (la padronale dispone anche di cabina armadio esclusiva e terrazza a tasca).

Nel seminterrato la cantina è stata invece convertita in una spaziosa taverna con camino corredata da una cantinetta per la conservazione del vino.

La casa è dotata d'impianto d'allarme e videosorveglianza per la sicurezza, oltre a colonnine di ricarica per veicoli elettrici nel parco per i nove posti auto coperti.

## ESTERNI

L'edificio è immerso in un **parco privato di 17.400 m<sup>2</sup>**, interamente recintato e cinto da alberi che assicurano privacy e riparano da sguardi indiscreti. L'accesso avviene tramite cancello elettrico direttamente dalla strada.

Un **piccolo deposito** (13 m<sup>2</sup>) permette di mettere al riparo gli attrezzi per la cura del giardino.

## POSIZIONE GEOGRAFICA

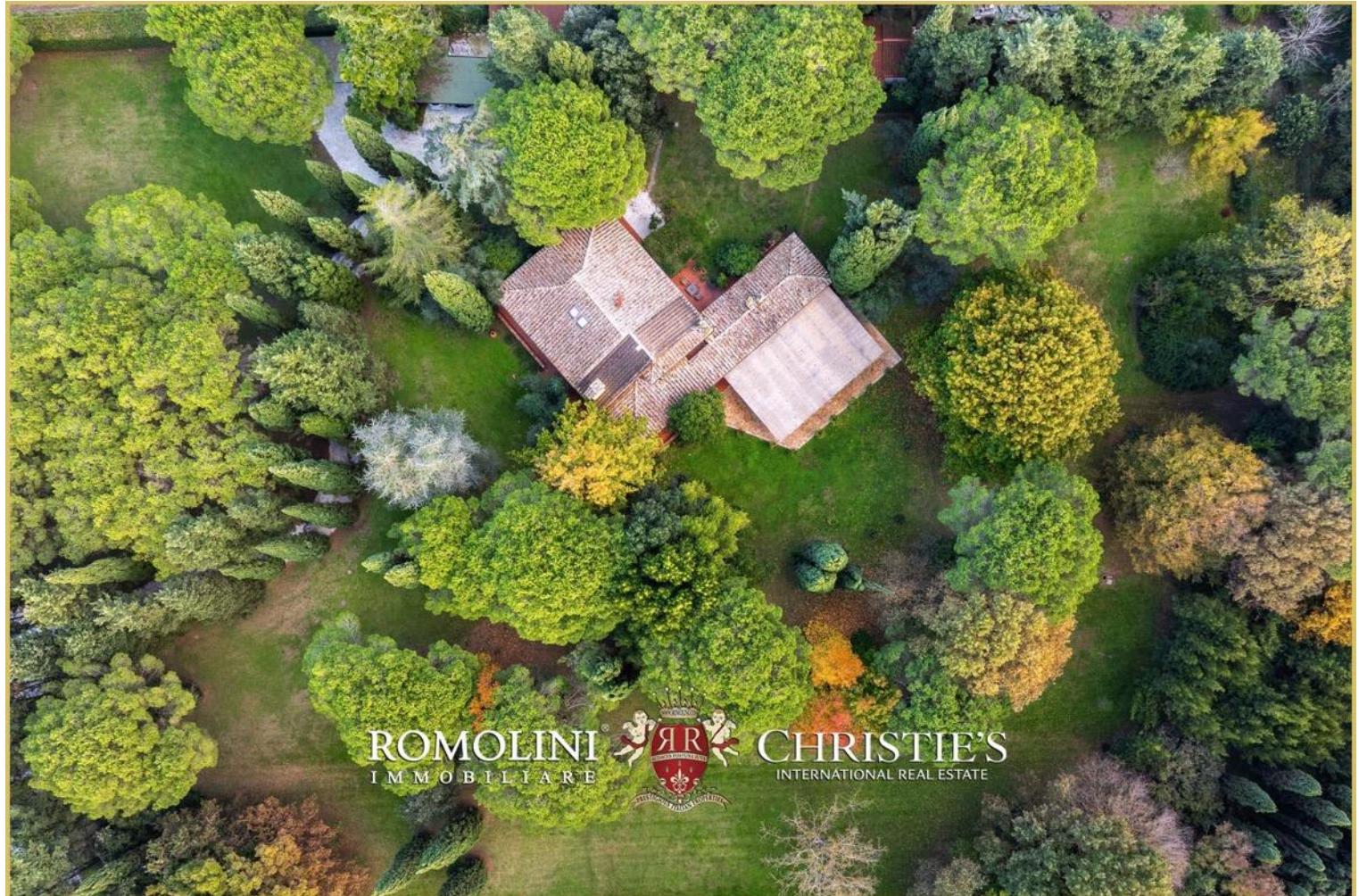
Per quanto riguarda i servizi la proprietà è a meno di cinque minuti di auto da tre supermercati ben forniti (*Conad, Coop, Carrefour*). Il **centro storico di Pisa** è facilmente raggiungibile in auto in poco più di cinque minuti mentre poco più distante (7') si trovano gli svincoli delle **autostrade A11 e A12** che permettono di raggiungere agevolmente gran parte d'Italia. L'aeroporto di Pisa, molto comodo sia per voli nazionali che internazionali, è a circa un quarto d'ora di auto.



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE









ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE















ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO  
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4  
52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

[www.romolini.com](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)