Capannori – Toscana

Wunderschöne Villa im Bau mit Infinity-Pool, Terrasse, Solarium und Garten

Objektnummer: IT252942481

KAUFPREIS: 650.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 340 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 1.200 m²

Objektnummer: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

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

Objektnummer: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

Auf einen Blick

Objektnummer	IT252942481
Wohnfläche	ca. 340 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2025
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Provisionspflichtig
Gesamtfläche	ca. 340 m²
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Balkon

Objektnummer: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	20.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+

Objektnummer: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

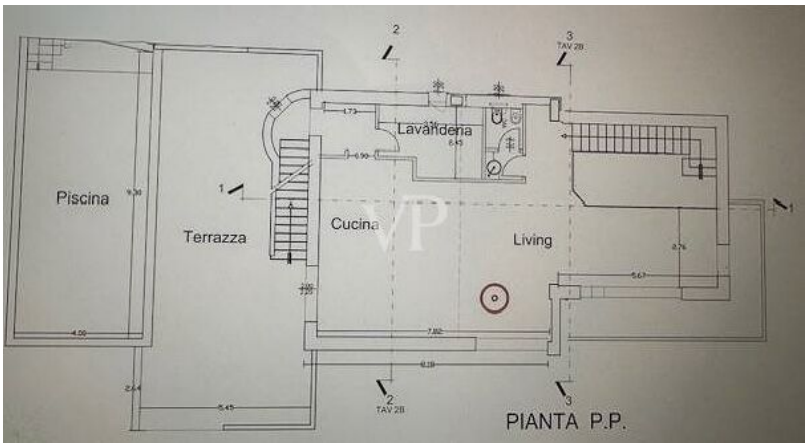
Die Immobilie

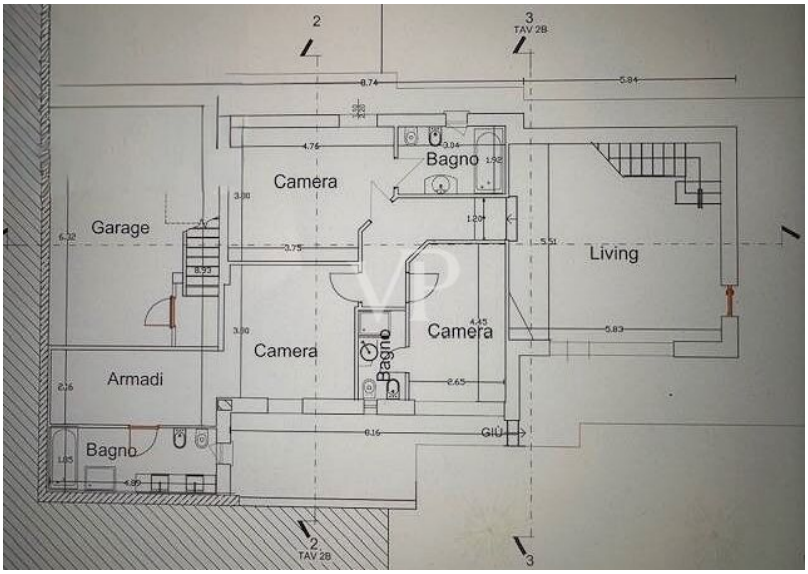
Objektnummer: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

Die Immobilie

Objektnummer: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

Grundrisse





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

Objektnummer: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

Ein erster Eindruck

Dies ist eine Villa mit angrenzendem Schwimmbad auf zwei Etagen über dem Boden, in einer hügeligen Lage
mit einem weiten Panorama über die Ebene von Valdinievole.
Im Erdgeschoss befindet sich der Schlafbereich mit einem Doppelschlafzimmer und einem großen
Bad mit Badewanne und Dusche und Garderobe, ein Doppelzimmer mit Bad und ein
ein Doppelzimmer mit Bad und ein Zweibettzimmer mit Bad sowie ein großer Wohnbereich mit Bioethanol-Kamin und
Der Eingang und die Holztreppe, die in den ersten Stock führt, bilden ein einziges Volumen.
Der Wohnbereich im ersten Stock bildet einen offenen Raum mit großen Glasöffnungen, die
einen weiten Panoramablick auf das Valdinievole bietet, der auch die Küche
einen Essbereich und den Zugang zu einer großen Terrasse auf der westlichen Gartenebene
und zu einer Eckterrasse von ca. 11 qm, die sich auf der Süd- und Ostseite befindet.
Auf dieser Etage befinden sich auch eine Toilette und eine Waschküche.
Von der oben erwähnten Terrasse aus gelangt man über eine Außentreppe in das Solarium im Obergeschoss
Obergeschoss, das einen weiten Panoramablick bis hin zu den pisanischen und florentinischen Hügeln bietet und die
für die Installation eines kleinen Hydromassage-Pools.
Die Garage befindet sich im Erdgeschoss und ist über eine interne Treppe mit dem Wohnbereich im ersten Stock verbunden.
über eine Innentreppe verbunden.
Der etwa 40 Quadratmeter große Swimmingpool befindet sich auf der Westseite in Gartenhöhe auf der großen Terrasse
die mit dem Wohnbereich verbunden ist.
All dies auf einem hügeligen Grundstück von ca. 1.200 qm.
Gewerbliche Flächen:
Erdgeschoss = ca. 142,55 qm + Garage ca. 24,42 qm
Obergeschoss = ca. 114,68 qm.
Terrasse auf der westlichen Gartenebene, die mit dem Wohnbereich im Erdgeschoss verbunden ist = ca. 57,81 qm.
Eckterrasse mit Anschluss an den Wohnbereich im Erdgeschoss auf der Süd- und Ostseite = ca. 13,18 qm.

Solarium = 42,62 qm.

Das Gebäude hat eine erdbebensichere Tragstruktur aus Stahlbeton, die Außenwände sind aus
"Poroton mit einer Gesamtdicke von 44 cm, das Dach hat eine Hochleistungs-Gesamtdämmung mit 16 cm Dicke.
Hochleistungsdämmung mit einer Dicke von 16 cm. Energieklasse A
Die Fenster- und Türrahmen sind aus Aluminium mit dicker Doppelverglasung.
Das große Fenster an der Südfassade hat eine Dreikammerverglasung.
Die in drei unabhängige Zonen unterteilte Klimaanlage wird mit einer externen 10-kW-Wärmepumpe und einem externen Heizkessel luftgekühlt.
Externe 10-kW-Wärmepumpe und integrierter Heizkessel, der auch das Brauchwasser liefert.
Die Heizungsanlage ist vom Typ "Fußbodenheizung" und ist in drei unabhängige Zonen unterteilt.
Die Installation einer 5-kW-Photovoltaikanlage mit Paneelen auf dem Dach ist geplant. das Dach.
Die elektrische Anlage ist in zwei unabhängige Zonen unterteilt, Wohn- und Schlafbereich.
Die Fußböden, Wandverkleidungen und sanitären Anlagen sind beim Kauf zu vereinbaren.

Objektnummer: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

Ausstattung und Details

- 3 Schlafzimmer
- 3 Bäder
- 9 Zimmer
- Aluminium-Fensterrahmen mit Doppel- und Dreifachverglasung
- Derzeitiger Zustand: Ausgezeichnet - Im Bau
- Baujahr: 2025
- Dreifache Ausrichtung: Süd - West - Ost
- Balkone vorhanden
- Terrasse von 70qm
- Sonnenterrasse von 42,62sqm
- Privater Infinity-Pool von 40sqm
- Privater Garten
- Garage von 24,42sqm
- Unabhängige Heizung
- Klimatisierung
- Standard-Elektroanlage
- Energieklasse A
- Photovoltaische Anlage

Objektnummer: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in der Gemeinde Capannori (LU) und liegt in einer der faszinierendsten Hügellandschaften der Region Lucchesia, die sich durch eine grüne, geschichtsträchtige Panoramalandschaft auszeichnet. Der Ort liegt in einer ruhigen Wohngegend, ideal für alle, die eine entspannte Umgebung suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten der wichtigsten Dienstleistungen verzichten zu müssen.
Das Gebiet ist sowohl mit dem Zentrum von Capannori als auch mit der Stadt Lucca, die in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen ist, gut verbunden. Schulen, Apotheken, Supermärkte, Postämter und kleine Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch an Restaurants, Bauernhöfen und Weinkellern, in denen man die typischen Produkte der toskanischen Tradition genießen kann, mangelt es nicht.
Die Gegend ist auch wegen ihrer Nähe zu wichtigen kulturellen und natürlichen Sehenswürdigkeiten beliebt. Nur wenige Schritte entfernt liegt das Dorf San Gennaro, bekannt für seine alte romanische Pfarrkirche und die eindrucksvolle Route der historischen Villen von Lucca, wie die Villa Torrigiani und Villa Mansi. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Trekking, Radfahren und Panoramawanderungen.

Objektnummer: IT252942481 - 55012 Capannori – 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com