

Bolgheri – Toscana

Encantadora casa de campo en Bolgheri

Número de propiedad: IT24IT1020



www.von-poll.it

PRECIO DE COMPRA: 1.850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 350 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.000 m²

Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

De un vistazo

Número de propiedad	IT24IT1020
Superficie habitable	ca. 350 m²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	6
Baños	7
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	4 x Otros

Precio de compra	1.850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Sujeto a comisión
Espacio total	ca. 480 m²
Espacio utilizable	ca. 0 m²
Características	Piscina

Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	SOLAR
Certificado energético válido hasta	29.11.2027
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	25.73 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A

Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La propiedad



Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La propiedad



Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La propiedad



Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La propiedad



Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La propiedad



Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La propiedad



Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La propiedad



Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La propiedad



Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La propiedad



Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La propiedad



Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La propiedad



Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La propiedad



Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La propiedad



Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La propiedad



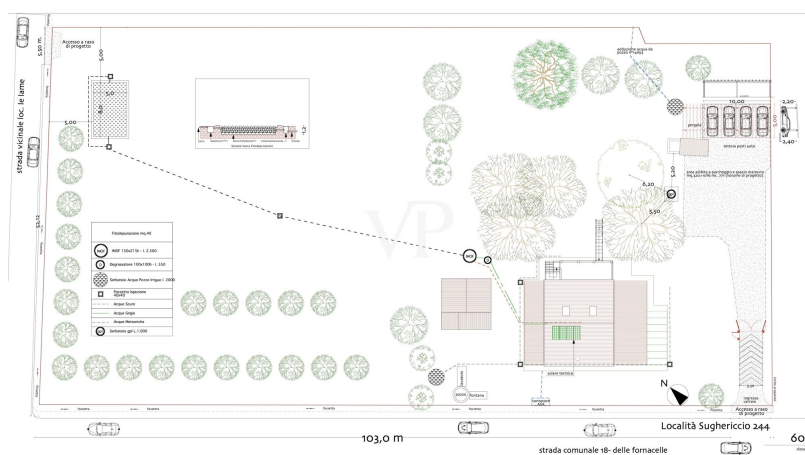
Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

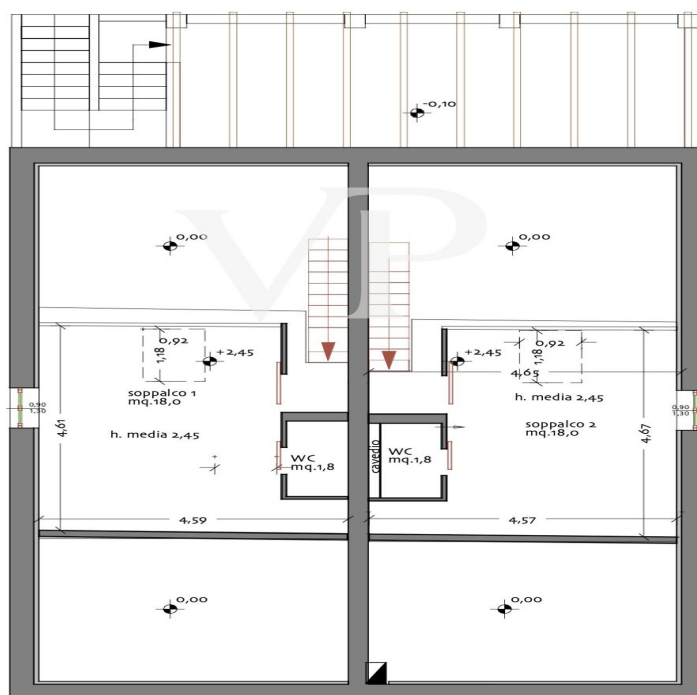
La propiedad



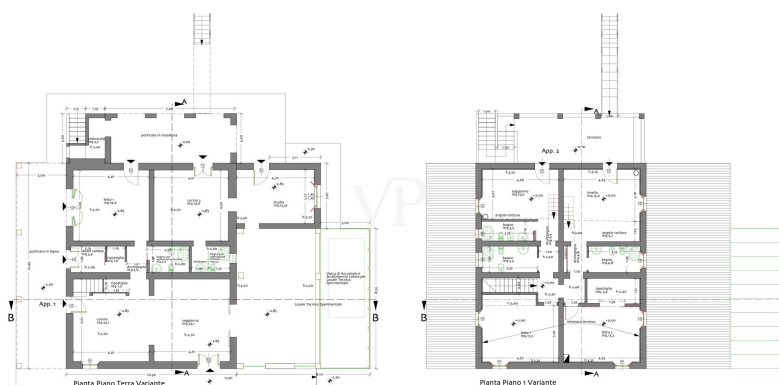
Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

Planos de planta





Soppalchi Variante



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

Una primera impresión

Encanto toscano: elegancia y naturaleza en Bolgheri En el corazón de la exuberante campiña de Bolgheri, esta casa de campo bellamente restaurada se abre a una vida de tranquilidad y belleza. Respetuosa con las técnicas de construcción ecológica, completamente renovada en 2009, la casa de campo conserva su encanto rústico con paredes de piedra vista, techos con vigas de madera y un jardín encantado donde los olivos y los árboles frutales se funden con la vista de los viñedos de Bolgheri. La casa principal, ahora hogar de los propietarios, se combina armoniosamente con cuatro apartamentos independientes, cada uno de ellos un pequeño refugio para aquellos que sueñan con una escapada de verano en el corazón de la Toscana. Estos pisos, alquilados durante la temporada de verano, ofrecen una excelente oportunidad para la hospitalidad y los ingresos. Es posible, sin embargo, mediante sencillas intervenciones, a realizar en pocas horas, unificar las habitaciones según las necesidades de cada uno. Incluida en la propiedad y directamente accesible desde la casa hay una minipiscina cubierta con sistema de natación contracorriente, perfecta para relajarse después de un día explorando el campo o los pueblos históricos cercanos. Esta propiedad no es sólo un lugar para vivir, sino una inversión en bienestar y tradición, que promete un retorno tanto en términos de estilo de vida como económicos. Es una invitación a convertirse en el guardián de un exclusivo rincón de la Toscana, donde cada día es una experiencia para saborear. Una oportunidad que merece la atención tanto de quienes buscan una residencia permanente como de quienes desean una oportunidad de inversión en una de las regiones más codiciadas de Italia.

Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

Detalles de los servicios

Renovar cuidadosamente una antigua casa de labranza, haciéndola confortable, en línea con las prescripciones más modernas tanto en términos de ahorro energético como de protección antisísmica, no es tarea fácil, y si esta espléndida propiedad se presenta hoy como auténtica, fiel en sus detalles a la tradición toscana pero al mismo tiempo como una vivienda utilizable en cualquier época del año, sin los defectos típicos de las casas de campo como la humedad ascendente y el deficiente aislamiento térmico, se lo debemos a la paciencia y precisión de los actuales propietarios.

Habría sido más fácil y rentable renunciar a la renovación y proceder directamente a la demolición y construcción desde cero,

pero habríamos perdido para siempre el encanto de los muros antiguos, que hablan y nos cuentan la historia y la vida de tiempos pasados, cuando las casas se construían con lo que había: piedras (¿se han preguntado alguna vez de dónde viene el nombre de la famosa "Sassicaia") y madera. Piedra, como la piedra rosa procedente de las canteras cercanas a San Vincenzo, a poca distancia, y que también sirvió de inspiración para el colorido del enlucido, que no cubre las paredes, sino que rellena los espacios entre una piedra y otra en las paredes interiores y exteriores dejadas a la vista.

Todos los materiales utilizados respetan la bioarquitectura, para disfrutar de la vida entre estos muros sin exponerse a factores nocivos, y muchos elementos, como las rejas, fabricadas artesanalmente con un diseño único y no en serie, o los revestimientos de baños y suelos, son de la más alta calidad y diseño.

Una minipiscina con nado contracorriente, climatizada y accesible directamente desde la casa, permite darse un relajante baño o un refrescante chapuzón incluso fuera de la temporada estival.

Los cuatro pisos, que se alquilan con gran éxito durante la temporada estival, gozan de muy buenas valoraciones en los portales especializados. Si se decide continuar con este tipo de actividad, se puede contar con una excelente puesta en marcha, de lo contrario será posible reunir los espacios con unas sencillas intervenciones, total o parcialmente, reservando un piso para invitados, por ejemplo.

Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

Todo sobre la ubicación

El agroturismo está situado en la campiña de Bolgheri, en medio de los prestigiosos viñedos que producen la uva de algunos de los vinos más apreciados del mundo. Accesible por una carretera municipal asfaltada, las distancias hasta el pueblo vecino también se pueden recorrer fácilmente en bicicleta, y los carriles bici permiten incluso llegar al mar (distancia total aproximada de 3,5 km) sin vehículos de motor. Castagneto Carducci, el municipio de Bolgheri, es una perla enclavada en el bello entorno de la Toscana, región italiana famosa por su belleza natural, histórica y cultural. Este pueblo medieval, situado en la provincia de Livorno, ofrece una combinación perfecta de historia, cultura y naturaleza, lo que lo convierte en una opción ideal para quienes deseen adquirir una vivienda en un lugar de prestigio. El pueblo debe su nombre al famoso poeta italiano Giosuè Carducci, que pasó allí parte de su infancia, y aún conserva un encanto antiguo y evocador. Las estrechas calles empedradas, los edificios históricos, las iglesias y las plazas cuentan historias de siglos pasados, inmersas en un entorno natural de rara belleza. Su situación geográfica es uno de los puntos fuertes de Castagneto Carducci: situado en las colinas que dominan la costa etrusca, ofrece unas vistas impresionantes del mar Tirreno y del paisaje toscano, con sus viñedos y olivares que se extienden hasta donde alcanza la vista. La zona también es famosa por la producción de excelentes vinos, como el Bolgheri DOC, lo que convierte la vida aquí en una experiencia enogastronómica única. Comprar una casa en Castagneto Carducci también significa disfrutar de un clima suave durante todo el año, con veranos calurosos pero ventosos gracias a su proximidad al mar e inviernos suaves. La ubicación es perfecta tanto para quienes buscan una residencia permanente en un entorno tranquilo e inspirador como para quienes desean una segunda residencia donde pasar sus vacaciones inmersos en la naturaleza y la historia. Además de su belleza natural e histórica, Castagneto Carducci ofrece todos los servicios necesarios para una vida de calidad: escuelas, tiendas, restaurantes, actividades culturales y deportivas, sin olvidar su proximidad a otras perlas de la Toscana, fácilmente accesibles para excursiones de un día. En conclusión, comprar una casa en Castagneto Carducci ofrece la oportunidad de vivir en uno de los lugares más fascinantes y de mayor riqueza histórica de la Toscana, en un entorno que garantiza calidad de vida, belleza natural, riqueza cultural y oportunidades enogastronómicas sin parangón.

Número de propiedad: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1 Milán
E-Mail: milano@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com