

Capannori – Toscana

# Maravillosa villa en construcción con piscina infinita, terraza, solarium y jardín

Número de propiedad: IT252942481



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

PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 340 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: IT252942481 - 55012 Capannori – 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: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

## De un vistazo

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Número de propiedad  | IT252942481 |
| Superficie habitable | ca. 340 m²  |
| Habitaciones         | 9           |
| Dormitorios          | 3           |
| Baños                | 3           |
| Año de construcción  | 2025        |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje  |

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Precio de compra | 650.000 EUR              |
| Casa             | Casa unifamiliar         |
| Comisión         | Sujeto a comisión        |
| Espacio total    | ca. 340 m²               |
| Características  | Terraza, Piscina, Balcón |

Número de propiedad: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

## Datos energéticos

|                                     |                          |                                |                        |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua | Certificado energético         | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 20.09.2035               | Demanda de energía final       | 20.00 kWh/m²a          |
|                                     |                          | Clase de eficiencia energética | A+                     |

Número de propiedad: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

## La propiedad





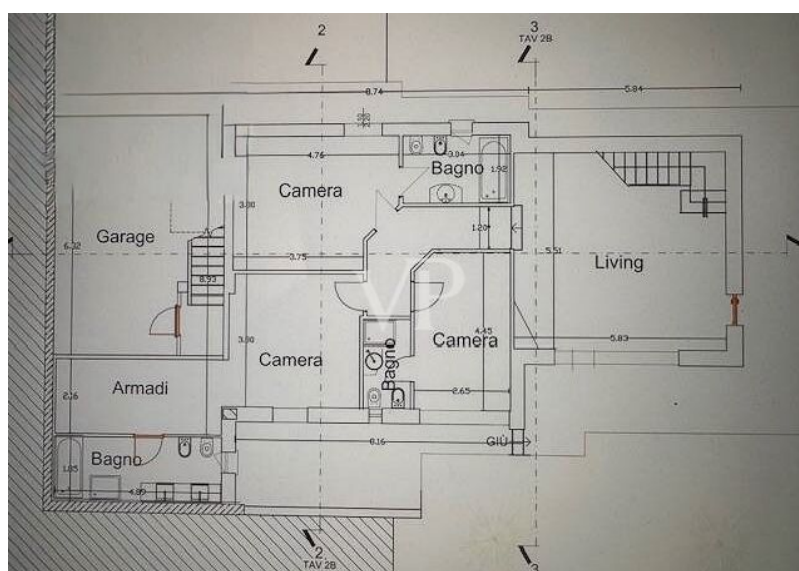
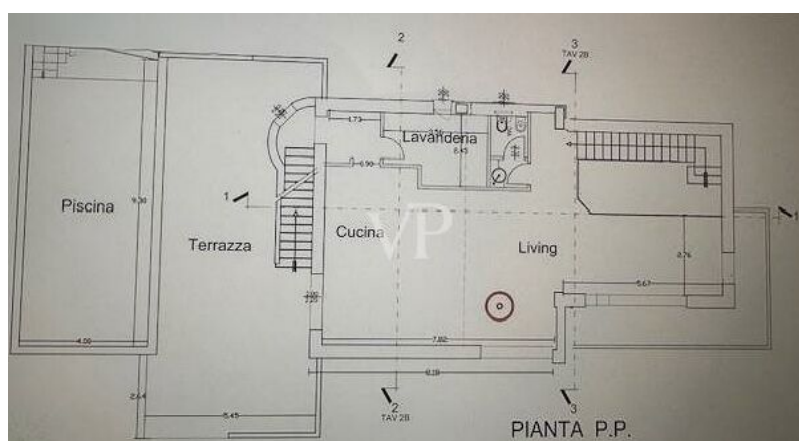
Número de propiedad: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

## La propiedad



Número de propiedad: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

## Planos de planta



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: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

## Una primera impresión

Se trata de un chalet con piscina contigua en dos plantas sobre rasante, situado en una posición de colina con un amplio panorama sobre la llanura de Valdinievole. En la planta baja se encuentra la zona de dormitorio que incluye un dormitorio doble con un gran cuarto de baño con bañera y ducha y aseo, un dormitorio doble con cuarto de baño y una habitación doble con cuarto de baño y una habitación doble con cuarto de baño. la entrada y la escalera de madera vista que conduce al primer piso forman un único volumen con la zona de estar de la primera planta formando un espacio abierto con grandes aberturas acristaladas que dan a una amplia vista panorámica de la Valdinievole, que también incluye la cocina una zona de comedor y el acceso a una gran terraza a nivel del jardín oeste y a una terraza esquinera de unos 11 m2 situada en los lados sur y este. En esta planta también hay un aseo y un lavadero. Desde la terraza mencionada se accede por una escalera exterior al solárium situado en la planta superior planta superior que tiene una amplia vista panorámica hasta las colinas pisanas y florentinas y la predisposición para la instalación de una pequeña piscina de hidromasaje. El garaje está situado en la planta baja y se comunica con la zona de estar de la primera planta a través de una escalera interior. La piscina de unos 40 metros cuadrados, a nivel del jardín en el lado oeste, se encuentra en la gran terraza que comunica con la sala de estar. Todo ello en una parcela ondulada de unos 1.200 metros cuadrados.

Superficies comerciales:

Planta baja = aprox. 142,55 m2 + garaje aprox. 24,42 m2

Planta primera = 114,68 m2 aprox.

Terraza a nivel del jardín oeste y comunicada con la zona de estar de la planta baja = 57,81 m2 aprox.

Terraza esquinera que comunica con la zona de estar de la planta baja por los lados sur y este = 13,18 m2 aprox.

Solarium = 42,62 m2.



El edificio tiene una estructura portante antisísmica de hormigón armado, los muros perimetrales son de "poroton" con un espesor total de 44 cm, la cubierta tiene un aislamiento total de alto rendimiento con un espesor de 16 cm. Clase energética A

Los marcos de puertas y ventanas son de aluminio con doble acristalamiento grueso. La gran ventana del alzado sur tiene acristalamiento de triple cámara.

El sistema de aire acondicionado, dividido en tres zonas independientes, está refrigerado por aire con una bomba de calor externa de 10 kW y una caldera externa.

Bomba de calor externa de 10 kw y caldera de integración que también suministra agua sanitaria.

El sistema de calefacción es de tipo "suelo radiante" y está dividido en tres zonas independientes.

Está prevista la instalación de un sistema fotovoltaico de 5 kw con paneles que se instalarán en el tejado.

El sistema eléctrico está dividido en dos zonas independientes, vivienda y dormitorio. Los suelos, revestimientos y sanitarios se acordarán en el momento de la compra.

Número de propiedad: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

## Detalles de los servicios

- 3 habitaciones
- 3 cuartos de baño
- 9 habitaciones
- Carpintería de aluminio con doble y triple acristalamiento
- Estado actual: Excelente - En construcción
- Año de construcción: 2025
- Triple exposición: Sur - Oeste - Este
- Balcones presentes
- Terraza de 70 m2
- Solarium de 42,62 m2
- Piscina infinita privada de 40m2
- Jardín privado
- Garaje de 24,42m2
- Calefacción independiente
- Aire acondicionado
- Sistema eléctrico estándar
- Clase energética A
- Sistema fotovoltaico

Número de propiedad: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

## Todo sobre la ubicación

La propiedad se encuentra en el municipio de Capannori (LU) y está situada en una de las zonas de colinas más fascinantes de la región de Lucchesia, caracterizada por un paisaje verde y panorámico rico en historia. La ubicación está inmersa en un contexto tranquilo y residencial, ideal para quienes buscan un entorno relajante sin renunciar a la comodidad de los principales servicios.

La zona está bien comunicada tanto con el centro de Capannori como con la ciudad de Lucca, a la que se puede llegar fácilmente en pocos minutos en coche. Los servicios esenciales como escuelas, farmacias, supermercados, oficinas de correos y pequeñas tiendas están cerca. Tampoco faltan restaurantes, agroturismos y bodegas locales, donde es posible saborear los productos típicos de la tradición toscana.

La zona también es popular por su proximidad a importantes atracciones culturales y naturales. A pocos pasos se encuentra el pueblo de San Gennaro, conocido por su antigua iglesia parroquial románica y la sugerente ruta de las villas históricas de Lucca, como Villa Torrigiani y Villa Mansi. Además, los alrededores ofrecen numerosas posibilidades para practicar actividades al aire libre, como senderismo, ciclismo y paseos panorámicos.

Número de propiedad: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano

Tel.: +39 02 6206 9360

E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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