

Bolgheri – Toscana

# Charmante maison de campagne à Bolgheri

CODE DU BIEN: IT24IT1020



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

PRIX D'ACHAT: 1.850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 350 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.000 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT24IT1020
Surface habitable	ca. 350 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	6
Salles de bains	7
Année de construction	1900
Place de stationnement	4 x Autre

Prix d'achat	1.850.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Soumis à commission
Surface total	ca. 480 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Piscine

CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	SOLAR
Certification énergétique valable jusqu'au	29.11.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	25.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	A

CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## La propriété



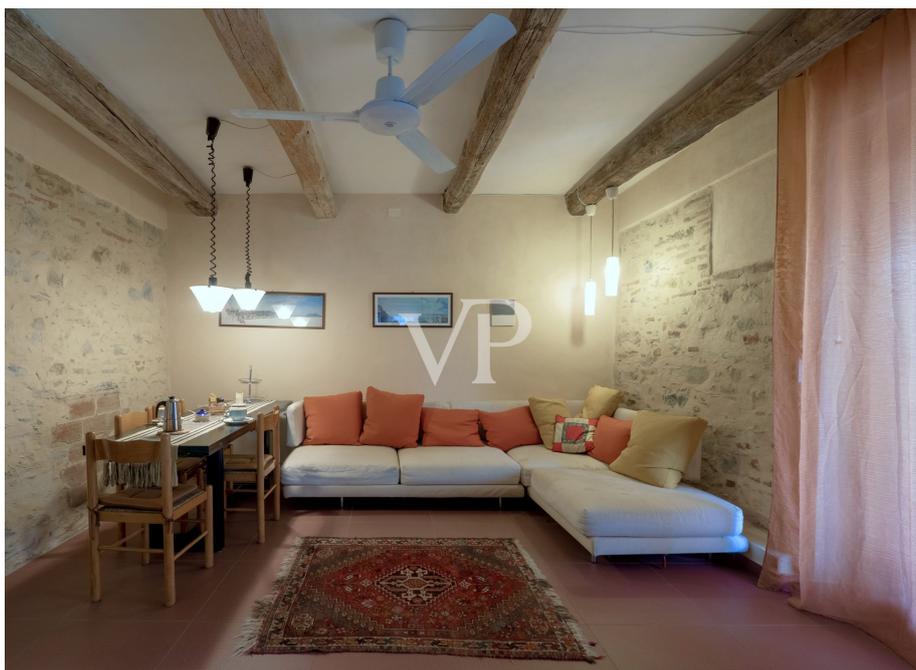
CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## La propriété



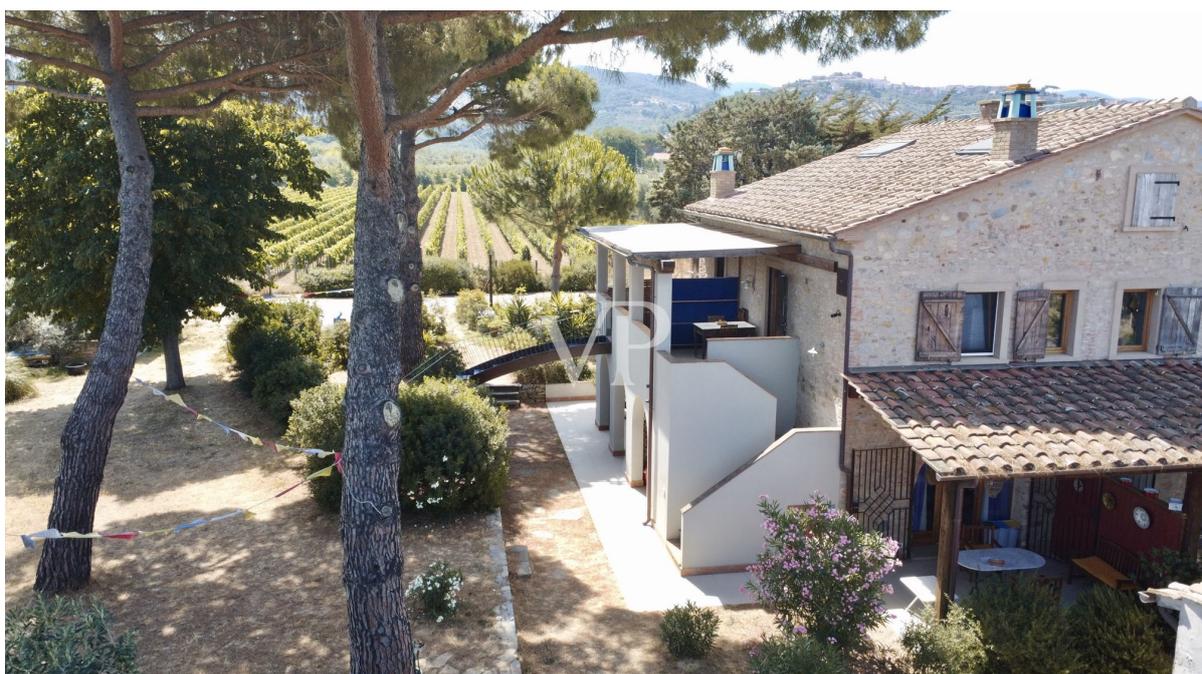
CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## La propriété



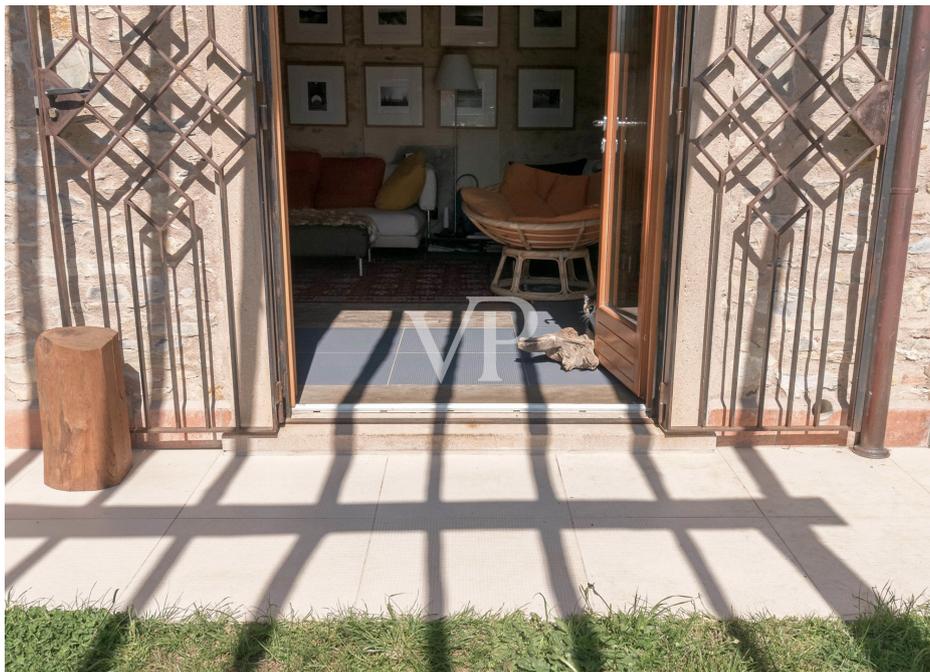
CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## La propriété



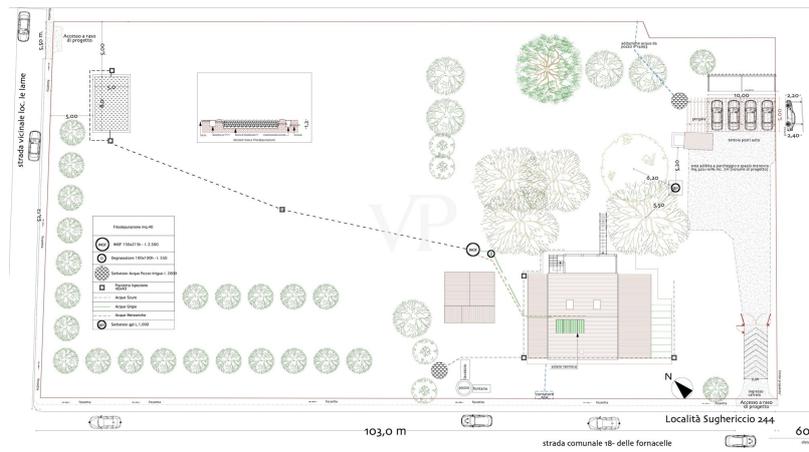
CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

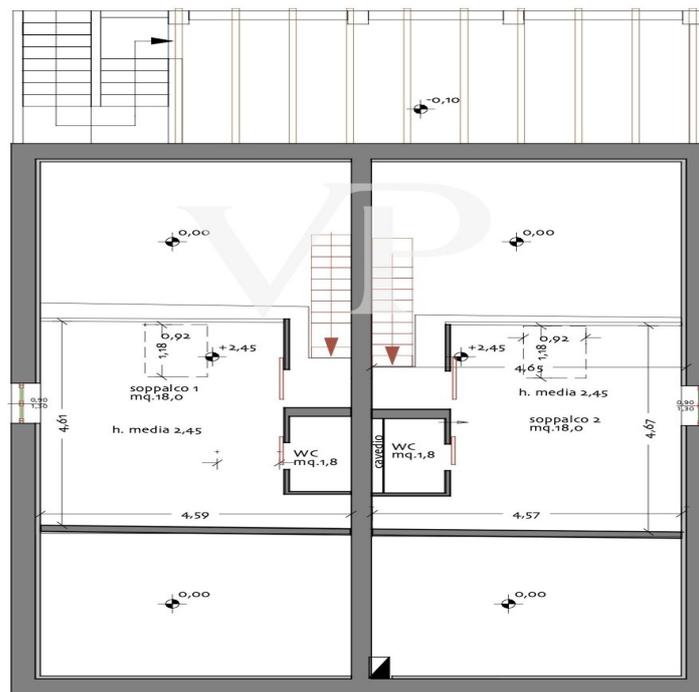
## La propriété



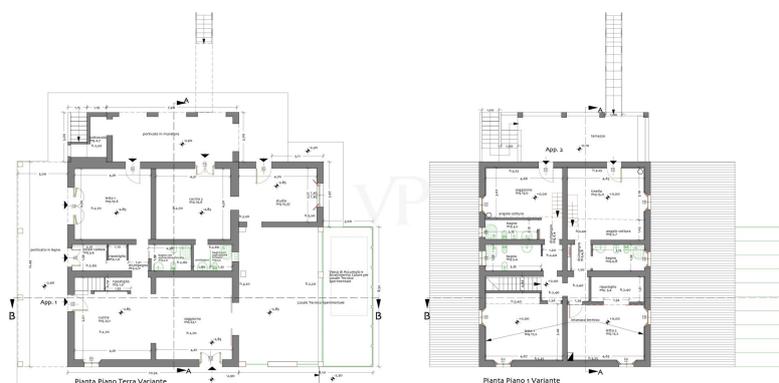
CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## Plans d'étage





Soppalchi Variante



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## Une première impression

Charme toscan : élégance et nature à Bolgheri Au cœur de la luxuriante campagne de Bolgheri, cette ferme magnifiquement restaurée s'ouvre à une vie de tranquillité et de beauté. Respectueuse des techniques de construction écologique, entièrement rénovée en 2009, la maison conserve son charme rustique avec ses murs en pierres apparentes, ses plafonds à poutres apparentes et son jardin enchanté où les oliviers et les arbres fruitiers se mêlent à la vue sur les vignobles de Bolgheri. La maison principale, qui abrite aujourd'hui les propriétaires, est harmonieusement combinée à quatre appartements indépendants, chacun constituant une petite retraite pour ceux qui rêvent d'une escapade estivale au cœur de la Toscane. Ces appartements, loués pendant la saison estivale, offrent une excellente opportunité d'hospitalité et de revenus. Il est toutefois possible, grâce à des interventions simples, réalisables en quelques heures, d'unifier les chambres en fonction des besoins de chacun. Inclus dans la propriété et directement accessible depuis la maison, une mini-piscine couverte avec un système de nage à contre-courant, parfaite pour se relaxer après une journée à explorer la campagne ou les villages historiques voisins. Cette propriété n'est pas seulement un lieu de vie, mais un investissement dans le bien-être et la tradition, qui promet un retour en termes de style de vie et d'économie. C'est une invitation à devenir le gardien d'un coin exclusif de la Toscane, où chaque jour est une expérience à savourer. Une opportunité qui mérite l'attention aussi bien de ceux qui cherchent une résidence permanente que de ceux qui veulent investir dans l'une des régions les plus recherchées d'Italie.

CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## Détails des commodités

Rénover avec soin une ancienne ferme, la rendre confortable et conforme aux prescriptions les plus modernes en matière d'économie d'énergie et de protection contre les tremblements de terre n'est pas une tâche facile, et si cette splendide propriété se présente aujourd'hui comme authentique, fidèle dans ses détails à la tradition toscane, mais en même temps comme une maison utilisable à tout moment de l'année, sans les défauts typiques des maisons de campagne tels que les remontées d'humidité et la mauvaise isolation thermique, nous le devons à la patience et à la précision des propriétaires actuels.

Il aurait été plus facile et plus rentable de renoncer à la rénovation et de procéder directement à la démolition et à la construction à partir de zéro, mais nous aurions perdu à jamais le charme des murs anciens, qui nous parlent et nous racontent l'histoire et la vie d'une époque révolue, où les maisons étaient construites avec les moyens du bord : la pierre (vous êtes-vous déjà demandé d'où vient le nom de la célèbre "Sassicaia") et le bois. La pierre, comme la pierre rose qui provient des carrières de San Vincenzo, à peu de distance, et qui a également inspiré la coloration de l'enduit, qui ne recouvre pas les murs mais remplit les espaces entre une pierre et l'autre dans les murs intérieurs et extérieurs laissés apparents.

Tous les matériaux utilisés respectent la bio-architecture, pour profiter de la vie à l'intérieur de ces murs sans être exposé à des facteurs nocifs, et de nombreux éléments, comme les caillebotis, fabriqués à la main selon un modèle unique et non en série, ou les revêtements de salle de bains et de sol, sont de la plus haute qualité et de la plus haute conception.

Une mini-piscine à contre-courant, chauffée et accessible directement depuis la maison, permet un bain relaxant ou une baignade rafraîchissante même en dehors de la saison estivale.

Les quatre appartements, qui sont loués avec grand succès pendant la saison estivale, jouissent d'une très bonne évaluation sur les portails dédiés. Si l'on décide de poursuivre ce type d'activité, on peut compter sur un excellent démarrage, sinon il sera possible de réunir les espaces avec quelques interventions simples, en tout ou en partie, en réservant un appartement pour des invités, par exemple.

CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## Tout sur l'emplacement

La ferme est située dans la campagne de Bolgheri, au milieu des prestigieux vignobles qui produisent les raisins de certains des vins les plus appréciés au monde. Accessible par une route municipale asphaltée, les distances jusqu'au village voisin peuvent également être facilement parcourues à vélo, et les pistes cyclables permettent même d'atteindre la mer (distance totale d'environ 3,5 km) sans véhicule motorisé. Castagneto Carducci, la commune de Bolgheri, est une perle dans le cadre magnifique de la Toscane, région italienne réputée pour ses beautés naturelles, historiques et culturelles. Ce village médiéval, situé dans la province de Livourne, offre une combinaison parfaite d'histoire, de culture et de nature, ce qui en fait un choix idéal pour ceux qui souhaitent acheter une maison dans un endroit prestigieux. Le village porte le nom du célèbre poète italien Giosuè Carducci, qui y a passé une partie de son enfance, et conserve un charme ancien et évocateur. Les rues étroites et pavées, les bâtiments historiques, les églises et les places racontent des histoires de siècles passés, dans un cadre naturel d'une rare beauté. Sa position géographique est l'un des points forts de Castagneto Carducci : située sur les collines qui surplombent la côte étrusque, elle offre une vue imprenable sur la mer Tyrrhénienne et le paysage toscan, avec ses vignobles et ses oliveraies qui s'étendent à perte de vue. La région est également réputée pour la production d'excellents vins, comme le Bolgheri DOC, ce qui fait de la vie ici une expérience gastronomique et vinicole unique. Acheter une maison à Castagneto Carducci, c'est aussi bénéficier d'un climat doux tout au long de l'année, avec des étés chauds mais ventilés grâce à la proximité de la mer et des hivers doux. L'endroit est idéal aussi bien pour ceux qui cherchent une résidence permanente dans un cadre paisible et inspirant que pour ceux qui veulent une résidence secondaire où ils pourront passer leurs vacances immergés dans la nature et l'histoire. Outre sa beauté naturelle et historique, Castagneto Carducci offre tous les services nécessaires à une vie de qualité : écoles, magasins, restaurants, activités culturelles et sportives, sans oublier la proximité d'autres perles de la Toscane, facilement accessibles pour des excursions d'une journée. En conclusion, acheter une maison à Castagneto Carducci offre la possibilité de vivre dans l'un des endroits les plus fascinants et les plus riches en histoire de la Toscane, dans un environnement qui garantit la qualité de vie, la beauté naturelle, la richesse culturelle et des opportunités gastronomiques et viticoles inégalées.

CODE DU BIEN: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1 Milan  
E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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