

Capannori - Toscana

# Magnifique villa en construction avec piscine à débordement, terrasse, solarium et jardin

CODE DU BIEN: IT252942481



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

**PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 340 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.200 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: IT252942481 - 55012 Capannori - 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: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana**

## En un coup d'œil

|                               |                              |                                     |                                      |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>IT252942481</b>           | <b>Prix d'achat</b>                 | <b>650.000 EUR</b>                   |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 340 m<sup>2</sup></b> | <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>           |
| <b>Pièces</b>                 | <b>9</b>                     | <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Sous réserve de la commission</b> |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                     | <b>Surface total</b>                | <b>ca. 340 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>3</b>                     | <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, Piscine, Balcon</b>     |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2025</b>                  |                                     |                                      |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Garage</b>            |                                     |                                      |

**CODE DU BIEN: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana**

## Informations énergétiques

|   |  |                                      |                                   |
|---|--|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Chauffage</b>  | <b>Pompe à chaleur<br/>hydraulique/pneumatique</b> | <b>Certification<br/>énergétique</b> | <b>Diagnostic<br/>énergétique</b> |
| <b>Certification<br/>énergétique<br/>valable jusqu'au</b> | <b>20.09.2035</b>                                  | <b>Consommation<br/>d'énergie</b>    | <b>20.00 kWh/m²a</b>              |
|   |  | <b>Classement<br/>énergétique</b>    | <b>A+</b>                         |

CODE DU BIEN: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

## La propriété



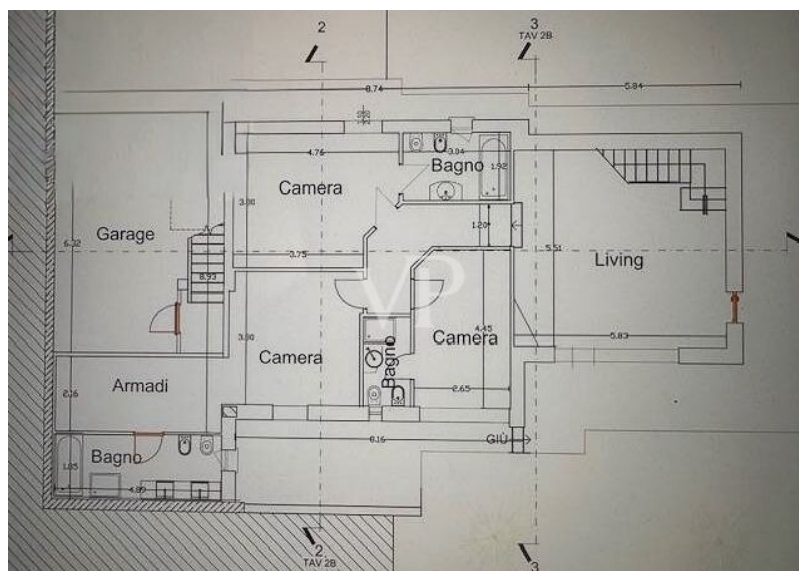
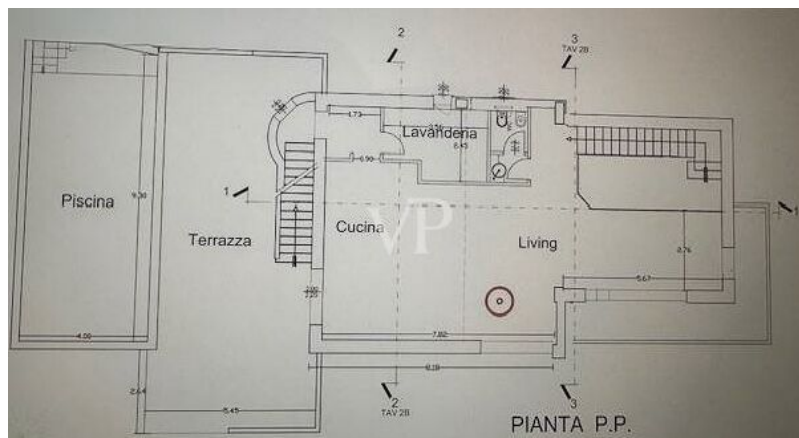
CODE DU BIEN: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

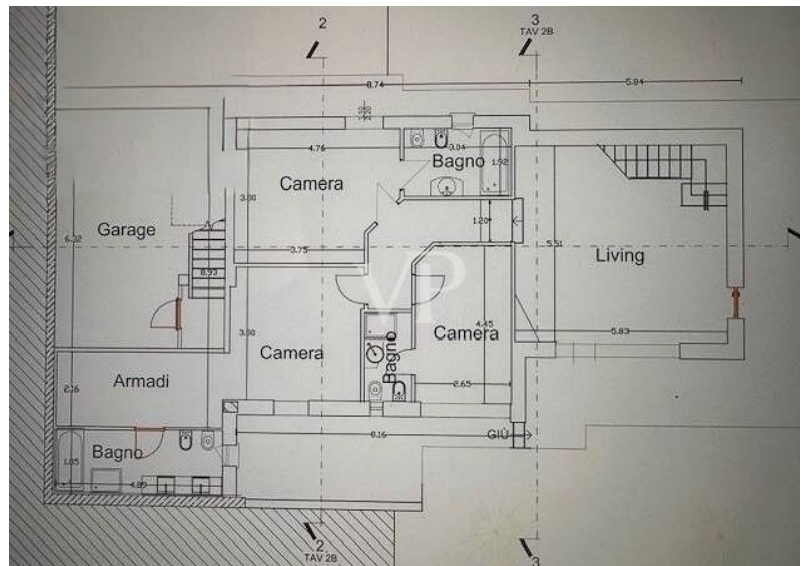
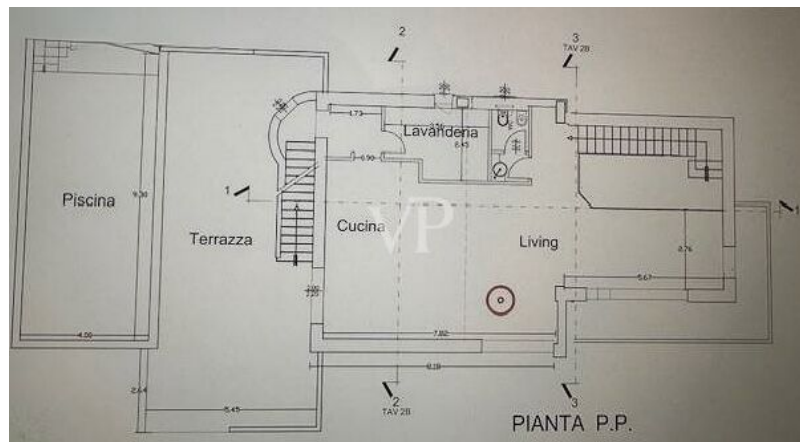
## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

## Plans d'étage





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: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana**

## Une première impression

Il s'agit d'une villa avec piscine attenante sur deux étages hors sol, située en position de colline, avec un large panorama sur la plaine de Valdinievole.

avec un large panorama sur la plaine de Valdinievole.

Au rez-de-chaussée se trouve la zone de couchage qui comprend une chambre double avec une grande salle de bains avec baignoire et douche et un vestiaire, une chambre double avec une salle de bains et un vestiaire.

salle de bain avec baignoire et douche et vestiaire, une chambre double avec salle de bain et une chambre à deux lits avec salle de bain.

une chambre à deux lits avec salle de bains et une chambre à deux lits avec salle de bains, ainsi qu'un grand espace de vie avec une cheminée au bioéthanol.

l'entrée et l'escalier en bois apparent menant au premier étage forment un seul volume, tandis que l'espace de vie au premier étage forme un seul volume.

l'entrée et l'escalier en bois apparent menant au premier étage forment un seul volume, la zone de vie au premier étage formant un espace ouvert avec de grandes ouvertures vitrées qui donnent sur une large vue panoramique.

donnant sur une large vue panoramique de la Valdinievole, qui comprend également la cuisine, la salle à manger et l'accès à une grande salle de bain.

une salle à manger et l'accès à une grande terrasse au niveau du jardin ouest

et à une terrasse d'angle d'environ 11 m<sup>2</sup> située au sud et à l'est.

Cet étage comprend également des toilettes et une buanderie.

De la terrasse susmentionnée, on accède par un escalier extérieur au solarium situé à l'étage supérieur.

à l'étage supérieur qui offre une large vue panoramique jusqu'aux collines pisanes et florentines et la prédisposition pour l'installation d'une piscine.

prédisposition pour l'installation d'une petite piscine d'hydromassage.

Le garage se trouve au rez-de-chaussée et communique avec l'espace de vie au premier étage par un escalier intérieur.

par un escalier intérieur.

La piscine d'environ 40 mètres carrés, au niveau du jardin du côté ouest, se trouve sur la grande terrasse qui communique avec la zone d'habitation.

communiquant avec l'espace de vie.

Le tout sur un terrain vallonné d'environ 1.200 m<sup>2</sup>.

Surfaces commerciales :

Rez-de-chaussée = env. 142,55 m<sup>2</sup> + garage env. 24,42 m<sup>2</sup>

Premier étage = 114,68 m<sup>2</sup> env.

Terrasse en rez-de-jardin ouest et communiquant avec l'espace de vie au rez-de-chaussée = 57,81 m<sup>2</sup> env.

Terrasse d'angle communiquant avec l'espace de vie du rez-de-chaussée au sud et à l'est = 13,18 m<sup>2</sup> env.

Solarium = 42,62 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment a une structure portante antisismique en béton armé.

"Les murs périmétriques sont en poroton d'une épaisseur totale de 44 cm, la toiture est dotée d'une isolation totale à haute performance d'une épaisseur de 16 cm.

Le toit est doté d'une isolation totale à haute performance d'une épaisseur de 16 cm. Classe énergétique A

Les cadres des fenêtres et des portes sont en aluminium et dotés d'un double vitrage épais.

La grande fenêtre de l'élévation sud est équipée d'un triple vitrage.

Le système de climatisation, divisé en trois zones indépendantes, est refroidi à l'air par une pompe à chaleur externe de 10 kW et une chaudière externe.

Pompe à chaleur externe de 10 kW et chaudière d'intégration qui fournit également l'eau sanitaire.

Le système de chauffage est de type "sol" et est divisé en trois zones indépendantes.

L'installation d'un système photovoltaïque de 5 kW avec des panneaux à installer sur le toit est prévue.

Le système électrique est divisé en deux zones indépendantes.

Le système électrique est divisé en deux zones indépendantes, l'une pour le séjour et l'autre pour le sommeil.

Les sols, les revêtements muraux et les équipements sanitaires sont à convenir au moment de l'achat.

**CODE DU BIEN: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana**

## Détails des commodités

- 3 chambres à coucher
- 3 salles de bains
- 9 pièces
- Châssis en aluminium avec double et triple vitrage
- Etat actuel : Excellent - En construction
- Année de construction : 2025
- Triple exposition : Sud - Ouest - Est
- Balcons présents
- Terrasse de 70 m
- Solarium de 42,62m<sup>2</sup>
- Piscine privée à débordement de 40sqm
- Jardin privé
- Garage de 24,42sqm
- Chauffage indépendant
- Climatisation
- Système électrique standard
- Classe énergétique A
- Système photovoltaïque

**CODE DU BIEN: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana**

## **Tout sur l'emplacement**

La propriété est située dans la commune de Capannori (LU) et se trouve dans l'une des zones de collines les plus fascinantes de la région de Lucchesia, caractérisée par un paysage verdoyant et panoramique riche en histoire. L'endroit est immergé dans un contexte calme et résidentiel, idéal pour ceux qui recherchent un environnement relaxant sans renoncer à la commodité des principaux services.

La zone est bien reliée au centre de Capannori et à la ville de Lucques, que l'on peut rejoindre en quelques minutes en voiture. Les services essentiels tels que les écoles, les pharmacies, les supermarchés, les bureaux de poste et les petits commerces sont à proximité. Les restaurants, les agritourismes et les caves à vin locales ne manquent pas non plus, où il est possible de déguster les produits typiques de la tradition toscane.

La région est également appréciée pour sa proximité avec d'importantes attractions culturelles et naturelles. À quelques pas de là se trouve le village de San Gennaro, connu pour son ancienne église paroissiale romane et le parcours suggestif des villas historiques de Lucques, comme la Villa Torrigiani et la Villa Mansi. En outre, les environs offrent de nombreuses possibilités d'activités de plein air telles que le trekking, le cyclisme et les promenades panoramiques.

**CODE DU BIEN: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana**

## Contact

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

**Christian Weissensteiner**

---

**Corso Italia 1, 20122 Milano**

**Tel.: +39 02 6206 9360**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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