

Castagneto Carducci - Toscana

## Un petit bijou entre vignobles et mer avec jardin et piscine privée

**CODE DU BIEN: IT264153018**



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

**PRIX D'ACHAT: 955.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 839 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

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

**CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | IT264153018            |
| Surface habitable      | ca. 128 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 5                      |
| Chambres à coucher     | 2                      |
| Salles de bains        | 2                      |
| Année de construction  | 2024                   |
| Place de stationnement | 1 x Autre              |

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Prix d'achat                 | 955.000 EUR            |
| Type de bien                 | Maison individuelle    |
| Commission pour le locataire | Soggetto a commissione |
| Surface total                | ca. 166 m <sup>2</sup> |
| Aménagement                  | Terrasse, Piscine      |

**CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Source d'alimentation     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique                                                                   |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

**CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## La propriété



CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## La propriété



**CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## La propriété



CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## La propriété



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



**CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## La propriété



CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## La propriété



**CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## La propriété



CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## Plans d'étage



## DIMORA MERLOT - PLANIMETRIA GENERALE



## DIMORA MERLOT



PIANTA PIANO TERRA Scale 1:100

|                            | mq     |
|----------------------------|--------|
| Superficie vani principali | 128.13 |
| Loggia                     | 15.28  |
| Pertine                    | 36.23  |
| Pergola fotovoltaica       | 42.50  |
| Superficie esterna         | 838.48 |



PIANTA PIANO PRIMO Scale 1:100

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: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## Une première impression

Dans un petit complexe exclusif, niché dans la verdure et entouré des vignobles les plus prestigieux de Bolgheri, se trouve cette villa récemment construite : un refuge intime et prestigieux pour ceux qui rêvent de vivre l'authenticité de la Toscane sans renoncer au confort et à la modernité.

Ce n'est pas une grande villa - et c'est justement son avantage. Elle a été conçue pour un couple ou pour ceux qui souhaitent une maison de vacances facile à gérer. Cette propriété offre des pièces compactes et lumineuses, soignées dans les moindres détails. Une maison où l'on peut profiter de la vie avec simplicité et style.

Au rez-de-chaussée, le salon spacieux avec cuisine ouverte s'ouvre sur une véranda couverte orientée à l'ouest, parfaite pour les dîners au coucher du soleil avec vue sur la mer. Le jardin d'hiver lumineux et accueillant peut être utilisé comme bureau, chambre d'amis ou espace de création. Le rez-de-chaussée est complété par une salle de bain complète et un débarras pratique.

Le premier étage comprend une chambre à coucher avec balcon et vue panoramique, d'où l'on peut admirer la mer et la future piscine, ainsi qu'un vaste grenier pouvant être utilisé comme chambre d'amis, dressing ou espace pour les enfants, et une deuxième salle de bains élégante et moderne.

Le grand jardin privé et ensoleillé abrite la piscine privée. Les deux places de stationnement couvertes sont équipées de pergolas photovoltaïques. Technologie et durabilité s'unissent dans un complexe moderne avec chauffage au sol, climatisation avec pompe à chaleur, classe énergétique A4.

La situation est un autre atout : à seulement 5 km de la mer, à 7 km de Bolgheri et à moins d'une heure de l'aéroport international de Pise, desservi par des vols directs en provenance de toute l'Europe et d'ailleurs. Un accès facile et rapide, parfait aussi pour ceux qui arrivent de Londres, Paris, Berlin ou New York.

Une petite villa, oui, mais de grande valeur : le luxe de dire "j'ai une maison à Bolgheri", où la Toscane est plus vraie, plus belle et plus exclusive.

**CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## Tout sur l'emplacement

Résidences exclusives à Bolgheri - Où le luxe rencontre la nature et la tradition

Niché dans les douces collines de Toscane, entouré des vignobles les plus célèbres d'Italie, Bolgheri est un lieu d'une beauté intemporelle. Ce joyau médiéval, avec ses charmantes ruelles, ses vignobles riches en tradition et sa légendaire allée de cyprès, offre un cadre qui semble avoir été créé pour un habitat exclusif.

Une situation privilégiée :

- A seulement 3 minutes du village historique de Bolgheri.
- 10 minutes des plages de la Côte des Étrusques
- 45 minutes de l'aéroport international de Pise
- Entouré des vignobles les plus prestigieux d'Italie
- Vue panoramique à couper le souffle sur les collines toscanes

C'est ici, où la nature et l'élégance sont en parfaite harmonie, que naissent des résidences exceptionnelles qui allient le plus grand confort d'habitation à l'atmosphère incomparable de la Toscane. Un lieu où l'exclusivité et l'authenticité se rencontrent - pour une vie pleine de plaisir et de beauté.

**CODE DU BIEN: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - 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)**