Bolgheri – Toscana

Meraviglioso casolare ristrutturato in bio edilizia nei vigneti di Bolgheri

CODICE OGGETTO: IT24IT1020

PREZZO D'ACQUISTO: 1.850.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 350 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 6.000 m^2

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	IT24IT1020
Superficie netta	ca. 350 m²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	6
Bagni	7
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	4 x Altro

Prezzo d'acquisto	1.850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Soggetto a commissione
Superficie commerciale	ca. 480 m²
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Piscina

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	SOLAR
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.11.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	25.73 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

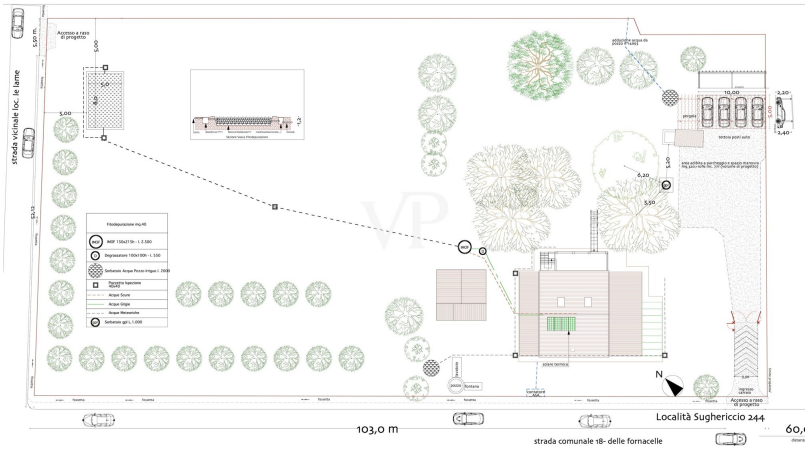
La proprietà

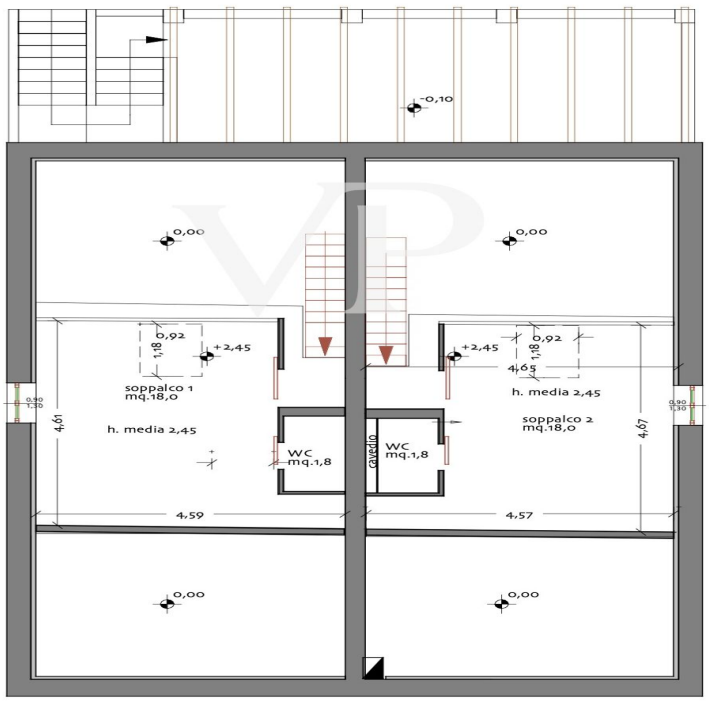
CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

La proprietà

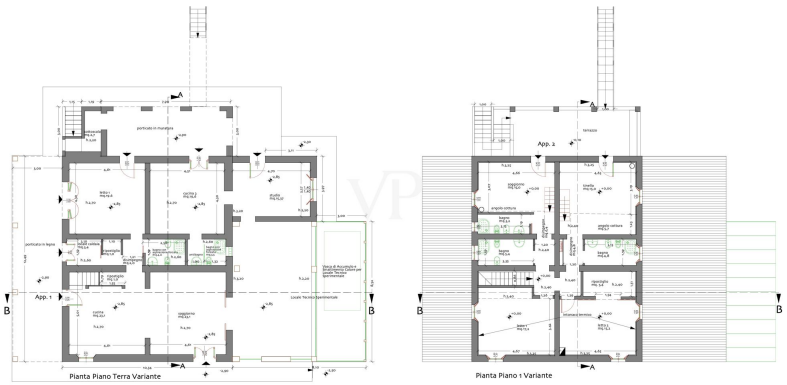
CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

Planimetrie





Soppalchi Variante



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

Una prima impressione

Charme Toscano: Eleganza e Natura a Bolgheri Nel cuore della rigogliosa campagna di Bolgheri, questo casolare splendidamente ristrutturato si apre a una vita di quiete e bellezza. Rispettoso delle tecniche di bioedilizia, completamente rinnovato nel 2015, il casolare mantiene il suo fascino rustico con pareti in pietra a vista, soffitti con travi di legno, e un giardino incantato, dove gli olivi e gli alberi da frutto si fondono con la vista dei vigneti di Bolgheri. L'abitazione principale, oggi dimora dei proprietari, si unisce armoniosamente a quattro appartamenti indipendenti, ciascuno un piccolo rifugio per chi sogna una fuga estiva nel cuore della Toscana. Questi appartamenti, affittati durante la stagione estiva, offrono un'eccellente opportunità di ospitalità e rendita. E' possibile comunque attraverso semplici interventi, da eseguirsi in poche ore, unificare gli ambienti a seconda delle proprie esigenze. Inclusa nella proprietà e direttamente accessibile dall'abitazione vi è una mini piscina coperta e riscaldata, con impianto di nuoto controcorrente, perfetta per rilassarsi dopo una giornata esplorando la campagna o i vicini borghi storici. Questa proprietà non è solo un luogo dove vivere, ma un investimento nel benessere e nella tradizione, promettendo un ritorno sia in termini di vita che economico. È un'invito a diventare custodi di un angolo esclusivo di Toscana, dove ogni giorno è un'esperienza da assaporare. Un'opportunità che merita l'attenzione sia di chi cerca una residenza permanente che di chi desidera un'opportunità di investimento in una delle regioni più ricercate d'Italia.

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

Dettagli dei servizi

Ristrutturare con cura un antico casolare, rendendolo confortevole, in linea con le più moderne prescrizioni sia in tema di risparmio energetico che anti sismico, non è un compito facile e se questa splendida proprietà oggi si presenta autentica, fedele nei dettagli alla tradizione toscana ma al contempo un'abitazione fruibile in ogni momento dell'anno, senza le tipiche pecche delle case di campagna come umidità di risalita e scarso isolamento termico, lo dobbiamo alla pazienza e precisione degli attuali proprietari.
Sarebbe stato più facile ed economicamente conveniente rinunciare al recupero e procedere direttamente alla demolizione e costruzione ex nuovo,
ma si sarebbe perso per sempre il fascino delle mura antiche, che parlano e ci raccontano la storia e la vita di tempi lontani, quando le case venivano costruite con quello che si trovava: sassi (vi siete mai chiesti da cosa deriva il nome del famoso "Sassicaia" e legno. Pietra, come quella rosa che proveniva dalle cave vicino a San Vincenzo, a poca distanza e che ha dato lo spunto anche per la colorazione del intonaco, che non copre le pareti ma riempie gli spazi tra un sasso e l'altro nelle pareti interne ed esterne lasciate faccia a vista.
Tutti i materiali impiegati rispettano la bio architettura, per godersi la vita tra queste mura senza esporsi a fattori nocivi e tanti elementi, come le inferriate, prodotte artigianalmente su disegno unico e non in serie, o i rivestimenti dei bagni e pavimenti, sono di design ed altissima qualità.
Una mini piscina con nuoto contro corrente, riscaldata e accessibile direttamente dalla casa, consente un bagno rilassante o una nuotata ristoratrice anche fuori dalla stagione estiva.
I quattro appartamenti che vengono locati con grande successo durante la stagione estiva, godono di altissimi indici di gradimento sui portali dedicati, qualora si decida di continuare questo tipo di attività, si potrà contare su un ottimo avviamento, altrimenti sarà possibile riunire gli spazi con pochi e semplici interventi, in totale o parzialmente, riservando per esempio un'appartamenti agli ospiti.

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

Tutto sulla posizione

Il casolare è sito nella campagna di Bolgheri, in mezzo ai vigneti prestigiosi che producono le uve per alcuni dei vini più apprezzati al mondo. Raggiungibile con strada comunale asfaltata, le distanze dal prossimo centro abitato possono essere percorsi facilmente anche il bicicletta e le piste ciclabili consentono di arrivare persino fino al mare (distanza totale ca. 6km) senza veicoli a motore. Castagneto Carducci, il Comune di Bolgheri, è una perla incastonata nella meravigliosa cornice della Toscana, una regione italiana rinomata per le sue bellezze naturali, storiche e culturali. Questo borgo medievale, situato nella provincia di Livorno, offre un connubio perfetto tra storia, cultura e natura, rendendolo una scelta ideale per chi desidera acquistare una casa in una località di pregio. Il paese prende il nome dal celebre poeta italiano Giosuè Carducci, che vi trascorse parte della sua infanzia, e conserva ancora oggi un fascino antico e suggestivo. Le strette vie lastricate, i palazzi storici, le chiese e le piazze raccontano storie di secoli passati, immerse in un contesto naturale di rara bellezza. La posizione geografica è uno dei punti di forza di Castagneto Carducci: situato sulle colline che dominano la Costa degli Etruschi, offre viste mozzafiato sul Mar Tirreno e sui paesaggi toscani, con i suoi vigneti e oliveti che si estendono a perdita d'occhio. La zona è famosa anche per la produzione di vini di eccellenza, come il Bolgheri DOC, rendendo la vita qui un'esperienza enogastronomica unica. Acquistare una casa a Castagneto Carducci significa anche godere di un clima mite tutto l'anno, con estati calde ma ventilate grazie alla vicinanza al mare e inverni miti. La località è perfetta sia per chi cerca una residenza permanente in un contesto tranquillo e ispiratore, sia per chi desidera una seconda casa dove trascorrere le vacanze, immersi nella natura e nella storia. Oltre alle bellezze naturali e storiche, Castagneto Carducci offre tutti i servizi necessari per una vita di qualità: scuole, negozi, ristoranti, attività culturali e sportive, senza dimenticare la vicinanza con altre perle della Toscana, facilmente raggiungibili per escursioni giornaliere. In conclusione, acquistare una casa a Castagneto Carducci offre l'opportunità di vivere in uno dei luoghi più affascinanti e ricchi di storia della Toscana, in un ambiente che garantisce qualità della vita, bellezze naturali, ricchezza culturale e opportunità enogastronomiche senza pari.

CODICE OGGETTO: IT24IT1020 - 57022 Bolgheri – Toscana

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com