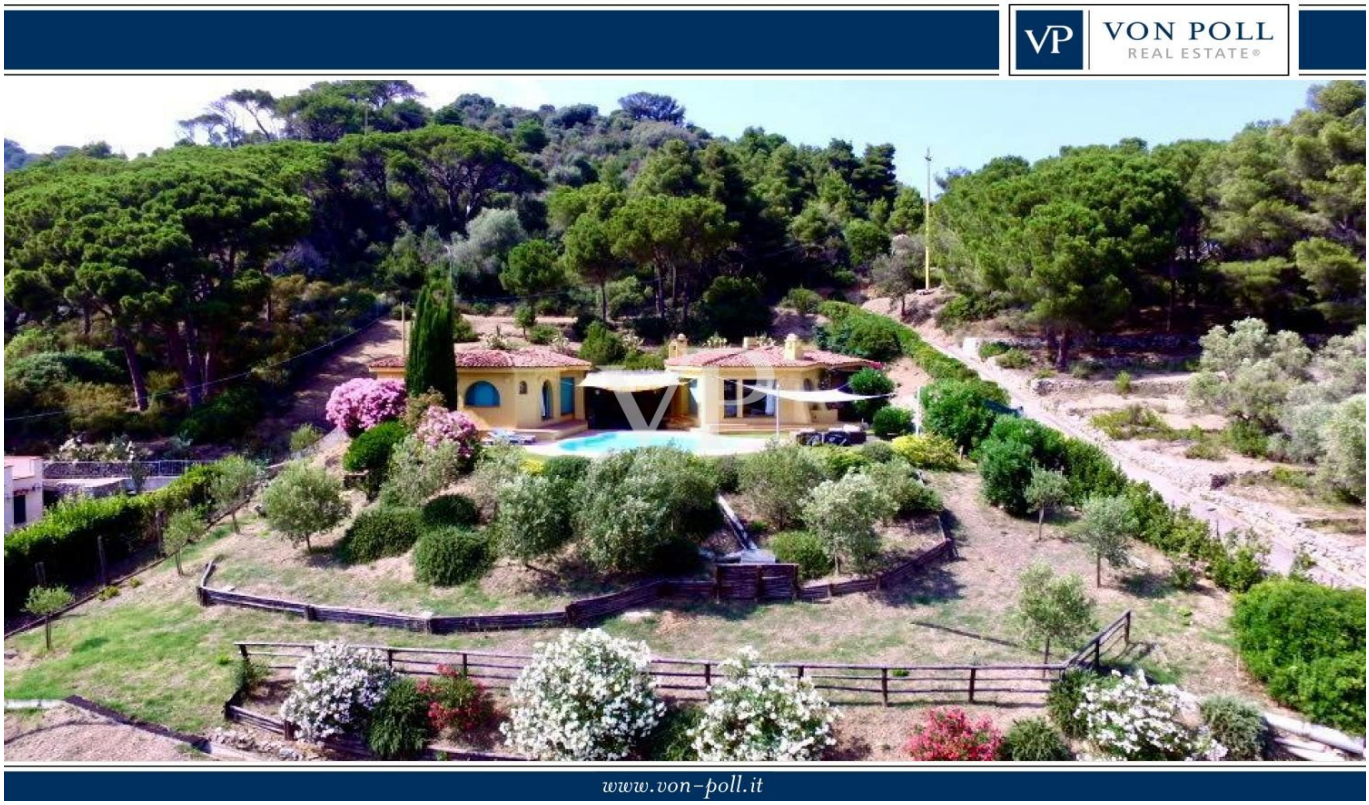
Campo Nell'Elba – Toscana

# Villa di Prestigio sull'Isola d'Elba: Lusso e Privacy Immersa nella Natura

***CODICE OGGETTO: IT242941502***




**PREZZO D'ACQUISTO:** 1.496.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 293 $m^2$ • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 6.000 $m^2$

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**


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

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | IT242941502 |
| Superficie netta | ca. 293 m² |
| Vani | 6 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 5 |
| Anno di costruzione | 1980 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.496.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione |
| Superficie commerciale | ca. 430 m² |
| Superficie lorda | ca. 351 m² |

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | Sistema di riscaldamento a un piano |
| Riscaldamento | Olio |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 20.03.2034 |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 200.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | G |

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# Una prima impressione

Questa splendida villa tipica dell'Isola d'Elba è un'oasi di tranquillità, lusso e privacy, perfettamente integrata nel paesaggio naturale. Situata in una posizione panoramica, offre una vista mozzafiato sui colli circostanti e sul mare, circondata da un ampio terreno privato che garantisce la massima riservatezza e serenità.

La proprietà è composta da due blocchi principali, zona giorno e zona notte, collegati da un elegante porticato coperto che funge da perfetto spazio di transizione tra gli ambienti interni ed esterni. Questo spazio si apre sulla terrazza con piscina, il cuore della villa, ideale per momenti di relax e convivialità, con la natura elbana a fare da cornice.

Interni Eleganti e Funzionali
Zona giorno: un ampio e luminoso soggiorno, progettato per offrire il massimo comfort, con grandi finestre che incorniciano la vista esterna e permettono alla luce naturale di inondare lo spazio. Perfetto per momenti di relax in famiglia o per intrattenere ospiti.
Cucina: una cucina completamente attrezzata e spaziosa, ideale per chi ama cucinare e ricevere. Il design moderno si combina con elementi di pregio, offrendo funzionalità e stile.
Zona notte: tre camere doppie, di cui una padronale. La suite padronale dispone di un bagno privato e di un accesso diretto alla terrazza, offrendo una vista privilegiata sulla piscina e sul giardino. Le altre due camere doppie, spaziose e luminose, sono perfette per ospitare famiglia e amici.
Stanza per gli ospiti: una quarta camera, indipendente e riservata, perfetta per accogliere gli ospiti con la massima comodità.
Stanza per badante o staff: una zona dedicata al personale di servizio, con accesso separato per garantire privacy e funzionalità, perfetta per chi necessita di assistenza o personale residente.
Spazi Esterni
Il grande portico che collega i due blocchi si affaccia su una magnifica piscina, incorniciata dalla natura circostante e con ampie zone solarium dove rilassarsi. Il giardino, che si estende su un vasto terreno, offre non solo bellezza, ma anche la possibilità di sviluppare ulteriori aree ricreative, come un orto o un campo da tennis. La villa è immersa in un terreno che garantisce massima privacy e isolamento, senza rinunciare alla vicinanza dei servizi.

Comfort e Servizi
Garage doppio: ampio spazio per parcheggiare due auto, con accesso diretto alla villa.

Cantine: utili per lo stoccaggio di vino, olio o attrezzature da giardino.
Stanze di servizio: locali funzionali e pratici, adatti a lavanderia, ripostigli e magazzini.
Questa villa rappresenta la perfetta combinazione tra lusso, comfort e armonia con la natura. Un’opportunità unica per chi cerca una residenza esclusiva sull’Isola d’Elba, ideale sia come casa principale che come residenza estiva.

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# Dettagli dei servizi

La villa é completamente attrezzata con:
Questa esclusiva residenza è il risultato di una ristrutturazione completa, realizzata tra il 2017 e il 2018, che ha conferito alla proprietà un carattere moderno e funzionale, pur mantenendo il fascino autentico del contesto in cui si trova. Ogni dettaglio è stato curato con attenzione per offrire il massimo del comfort e della sicurezza.
La casa è dotata di un avanzato impianto d'allarme e di un sistema di aria condizionata caldo/freddo in tutti gli ambienti, per garantire benessere in ogni stagione. L'impianto elettrico, completamente rinnovato, assicura efficienza e sicurezza.
Gli esterni, rifatti con pregiate finiture in cotto dell'Impruneta, si integrano perfettamente con il paesaggio circostante. Un nuovo pozzo artesiano, supportato da serbatoi d'acqua con una capacità totale di 20.000 litri, alimenta l'impianto automatico di irrigazione, garantendo la cura del verde circostante con facilità.
La proprietà vanta una splendida piscina a sfioro, di recente costruzione, ideale per momenti di relax e svago, mentre il posto auto coperto è in grado di ospitare comodamente due veicoli. Non mancano ampi spazi funzionali come le cantine, utili per lo stoccaggio.
La sicurezza è ulteriormente garantita da una doppia recinzione, composta da rete verde e rete elettrosaldata, e da un cancello automatico elettronico che regola l'accesso alla proprietà.
Infine, la presenza di un appartamento dedicato al personale di servizio, come una badante, aggiunge un ulteriore livello di praticità per chi cerca una soluzione abitativa di prestigio e totalmente indipendente.

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# Tutto sulla posizione

Marina di Campo: Opportunità di Investimento Immobiliare sull'Isola d'Elba

Marina di Campo, situata sulla costa meridionale dell'Isola d'Elba, è una delle località più affascinanti e strategiche per investimenti immobiliari. Questa incantevole cittadina è nota per la sua splendida spiaggia sabbiosa, la più lunga dell'isola, che si estende per oltre 1,5 chilometri, offrendo un ambiente naturale di grande richiamo turistico. La bellezza del paesaggio, combinata con un clima mite tutto l'anno, rende Marina di Campo una destinazione ideale per chi cerca seconde case, proprietà in affitto o investimenti a lungo termine nel settore turistico.

Accessibilità e Servizi
Marina di Campo vanta un aeroporto che la collega con le principali città italiane ed europee, rendendola facilmente accessibile per i viaggiatori e potenziali acquirenti internazionali. La vicinanza al porto di Portoferraio, principale punto di arrivo dei traghetti, rende gli spostamenti sull'isola particolarmente comodi. Il centro abitato offre una vasta gamma di servizi: ristoranti, negozi, strutture ricreative e una vivace vita notturna estiva.

Natura e Attività all'Aria Aperta
Immersa nella Riserva Naturale della Penisola del Monte Capanne, Marina di Campo offre numerose attività per gli amanti della natura. Sentieri per trekking, percorsi ciclabili e aree per immersioni subacquee rendono la zona attraente per chi cerca un equilibrio tra relax e attività sportive. L'isola d'Elba, con le sue acque cristalline e la ricchezza di biodiversità, è una meta sempre più ambita per il turismo sostenibile, aumentando l'attrattiva per gli investitori che puntano su proprietà eco-friendly.

Mercato Immobiliare
Il mercato immobiliare di Marina di Campo è dinamico, con una domanda crescente di seconde case di lusso e appartamenti per l'affitto turistico. Le proprietà con vista mare, le ville di charme e gli appartamenti ben collegati al centro abitato sono particolarmente richiesti. Gli investimenti nella zona possono generare interessanti ritorni economici, grazie all'alta stagione turistica che va da aprile a ottobre, e al crescente interesse internazionale verso l'Elba come meta esclusiva.

Sostenibilità e Futuro
Marina di Campo ha avviato importanti progetti di riqualificazione urbana e miglioramento delle infrastrutture, con un occhio di riguardo alla sostenibilità ambientale. Questo rende

la località ancora più appetibile per chi è attento a investimenti a basso impatto ecologico. L'area sta inoltre registrando un interesse sempre maggiore da parte di investitori che cercano di diversificare il proprio portafoglio con immobili in destinazioni turistiche premium.

In sintesi, Marina di Campo rappresenta una delle migliori opportunità di investimento immobiliare sull'Isola d'Elba, grazie alla combinazione di bellezza naturale, accessibilità, e crescita costante del turismo. Un'area ricca di potenziale, capace di soddisfare sia investitori alla ricerca di reddito locativo che acquirenti di proprietà di prestigio per uso personale.

**CODICE OGGETTO: IT242941502 - 57034 Campo Nell'Elba – Toscana**

# Partner di contatto

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

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1, 20122 Milano
Tel.: +39 02 6206 9360
E-Mail: milano@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com