

Lucca

## Bellissimo casale rustico in ottime condizioni

*Codice oggetto: IT252942475*



*www.von-poll.it*

**PREZZO D'ACQUISTO: 660.000 EUR • VANI: 10**

**Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca**

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

**Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>IT252942475</b>
<b>Vani</b>	<b>10</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>4</b>
<b>Bagni</b>	<b>3</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1942</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>10 x Altro</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>660.000 EUR</b>
<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Soggetto a commissione</b>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>ca. 400 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas liquido</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>31.10.2030</b>	Consumo energetico	<b>125.54 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1942</b>

Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



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



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## La proprietà



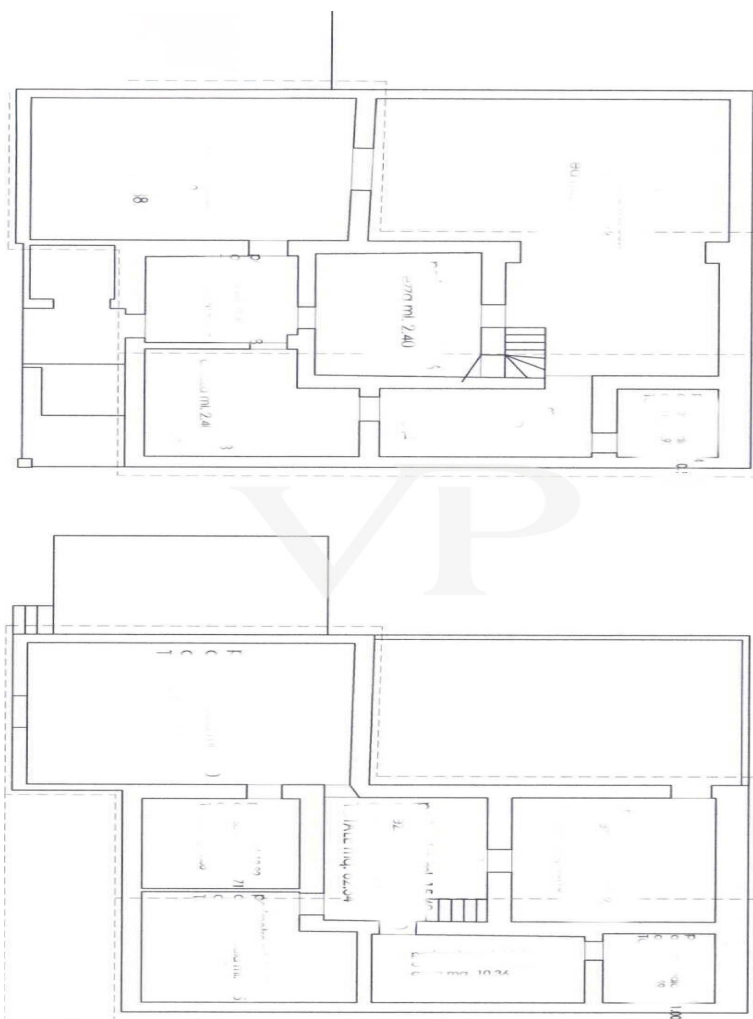
Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

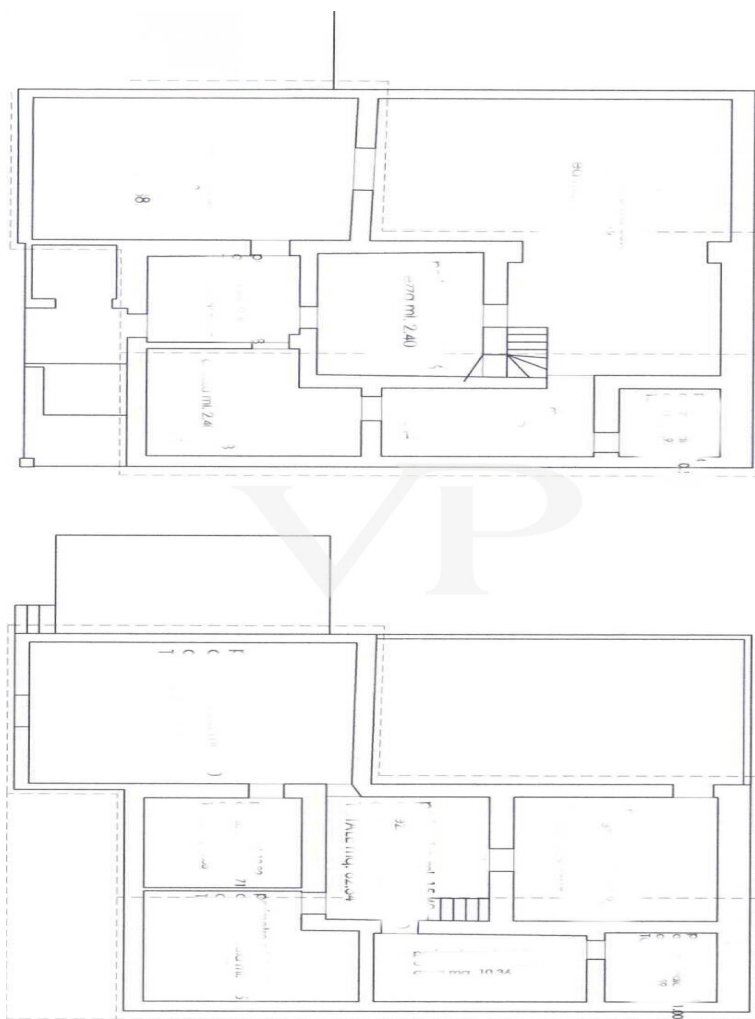
## La proprietà



Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca

## Planimetrie





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: IT252942475 - 55100 Lucca**

## Una prima impressione

Comune di Lucca, Località Selvareggio, proponiamo in vendita bellissimo casale rustico, in ottime condizioni di manutenzione, corredato da ampia metratura di terreno, in parte andatura piano ed in parte in declivio, parte boschivo e parte olivato, che fanno della proprietà un'oasi di pace e tranquillità, ove si può godere a pieno della natura e del magnifico panorama circostante.

Immerso nel verde dei monti tra Lucca e Pisa, l'immobile è posto sul confine tra le province di Pisa e Lucca, si trova inoltre in un contesto ricco di bellezze naturali, storico-artistiche. È per questo che vanta, un'estesa ed interessante rete di itinerari storico-naturalistici, anche all'interno del Parco Naturale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli, una posizione geografica che lo rende in breve tempo raggiungibile da città come Pisa, Viareggio, Lucca, Firenze, e a soli 15 km dal mare.

La viabilità è ottima. Il paese vicino è ben servito da mezzi pubblici di collegamento verso le località limitrofe e dai principali servizi accessori, quali negozi, ristoranti e servizi di ogni genere e tipo.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna in Cardoso, e composto al piano terra da un piccolo loggiato con cancellino in ferro che precede l'ingresso principale, cucina con camino, sala pranzo, bagno con vasca, doppio soggiorno, ulteriore ingresso secondario posto sul retro e, vano scala per accedere al piano primo che si compone di un ampio disimpegno adibito come stanza per gli armadi, una camera con accesso su terrazza panoramica, un'altra camera, una camera matrimoniale con bagno e un altro bagno a servizio delle prime due camere sopra citate, suddiviso in due stanze, una con lavabo, doccia e arredi mentre l'altra provvista di lavatrice, wc, bidet e lavandino. Sul lato nord, al di sotto del piano di campagna, scendendo una piccola rampa di scalini si trova il locale caldaia accessibile solamente dall'esterno. Il fabbricato presenta ottime rifiniture, gli infissi sono tutti in legno con persiane in alluminio, attrezzati di zanzariere e inferiate in ferro, le porte interne sono in legno massello e il portone d'ingresso è blindato. I pavimenti sono stati realizzati in cotto montati a "lisca di pesce", anche sulla terrazza, mentre nei bagni sono state utilizzate delle mattonelle in ceramica di diverse tonalità servizio della camera matrimoniale con pavimento e rivestimento interamente realizzato con lastre di marmo nero.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a GPL con radiatori in alluminio. Dotato di aria condizionata.

La scala è stata realizzata interamente in cardoso con corrimano in ferro battuto. I solai sono stati realizzati con travicelli in legno e scempiato di mezzane in cotto, recentemente trattati.

I locali sono ampi e molto luminosi grazie ad un buon rapporto aero-illuminante, e anche i

**bagni sono tutti dotati di finestre che permettono il riciclo di aria negli stessi. La terrazza, avente una superficie di mq. 40,00 garantisce una vista molto bella sul panorama circostante.**

**Nel soggiorno c'è la possibilità di installare un'ulteriore camino, in quanto è possibile avvalersi della predisposizione della canna fumaria esistente, adiacente all'ingresso principale si trova un forno a legna.**

**La viabilità per raggiungere l'immobile in oggetto è garantita da una strada sterrata, preservata da un cancello in ferro.**

**Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca**

## **Dettagli dei servizi**

- Stato conservazione: **Ottimo**
- **10 posti auto scoperti**
- **Su due livelli**
- **Riscaldamento autonomo**
- **Infissi in legno/doppio vetro**
- **Termosifoni**
- **Anno di costruzione: 1942**
- **Libero al rogito**
- **Quadrupla esposizione: ovest nord est sud**
- **Terrazzo di 40 mq**
- **Giardino privato di 10.000 mq**
- **Tv SAT: Autonoma**
- **Camino**
- **Impianto Elettrico a norma**
- **Persiane**

**Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca**

## **Tutto sulla posizione**

**Comune di Lucca, Località Selvareggio**

**Codice oggetto: IT252942475 - 55100 Lucca**

## **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](mailto:milano@von-poll.com)**

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

---

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