

Capannori - Toscana

Meravigliosa villa in costruzione con piscina a sfioro, terrazza, solarium e giardino

Codice oggetto: IT252942481



www.von-poll.it

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 340 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m²

Codice oggetto: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

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

Codice oggetto: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

A colpo d'occhio

| | | | |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto | IT252942481 | Prezzo d'acquisto | 650.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 340 m² | Casa | Casa unifamiliare |
| Vani | 9 | Compenso di mediazione | Soggetto a commissioni |
| Camere da letto | 3 | Superficie commerciale | ca. 340 m² |
| Bagni | 3 | Caratteristiche | Terrazza, Piscina, Balcone |
| Anno di costruzione | 2025 | | |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage | | |

Codice oggetto: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

Dati energetici

| | | | |
|---|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.09.2035 | Consumo energetico | 20.00 kWh/m ² a |
| | | Classe di efficienza energetica | A+ |

Codice oggetto: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

La proprietà



Codice oggetto: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

La proprietà



Codice oggetto: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

La proprietà



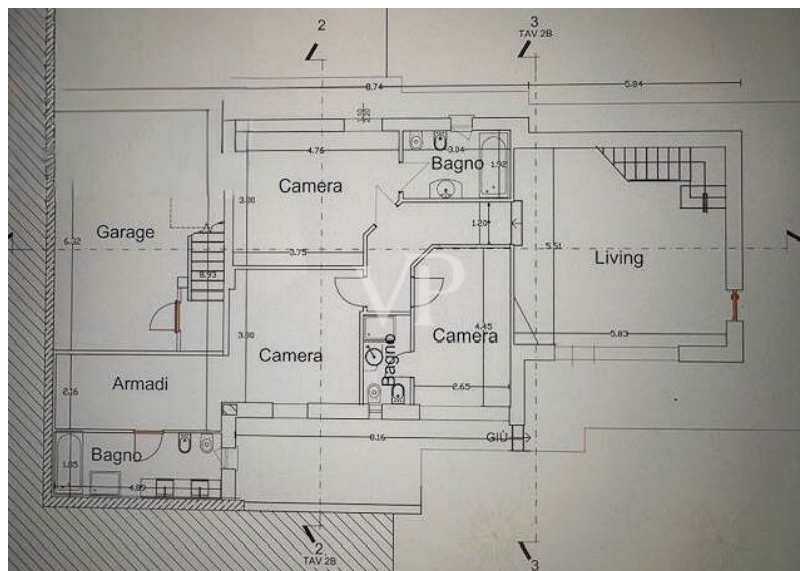
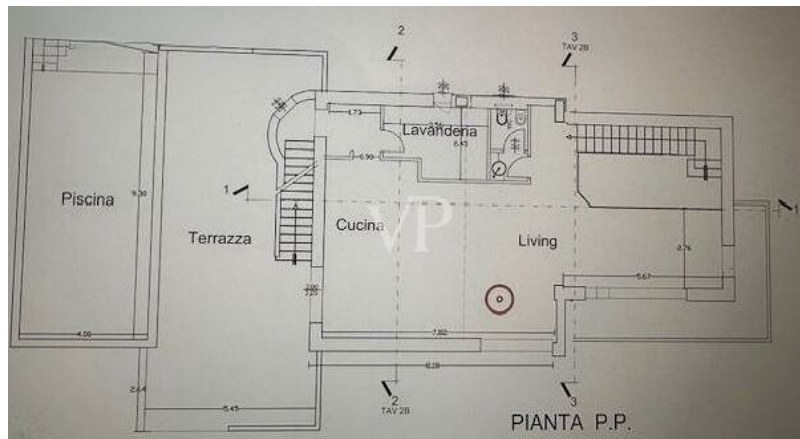
Codice oggetto: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

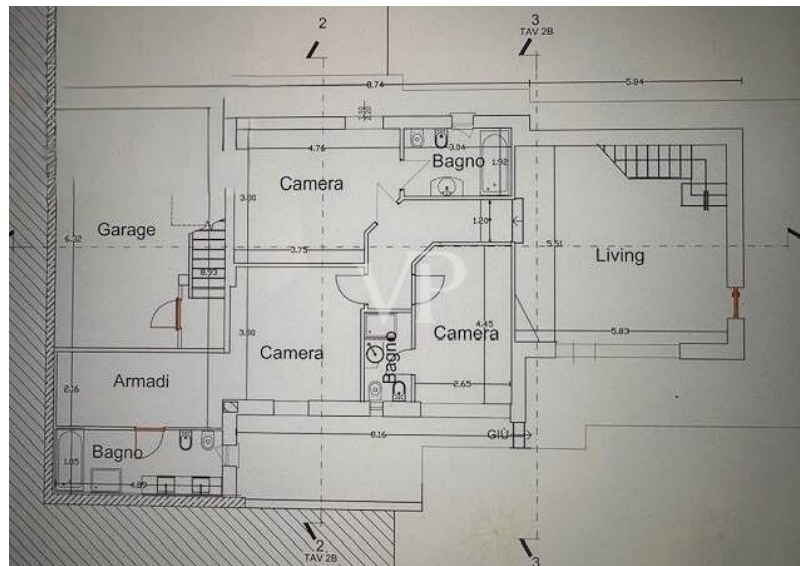
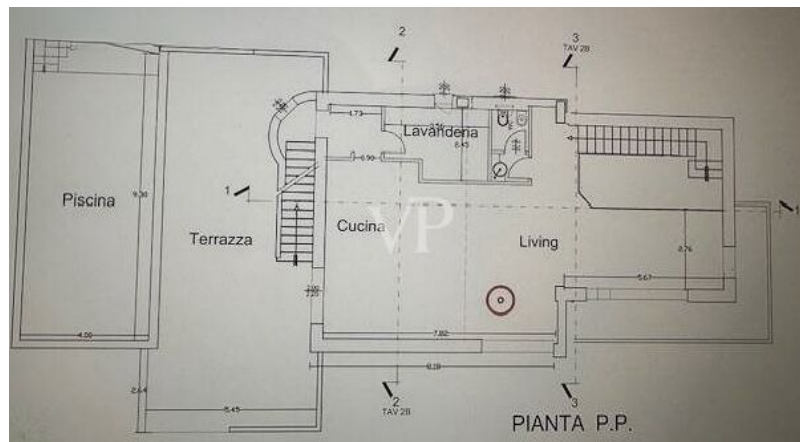
La proprietà



Codice oggetto: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

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: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

Una prima impressione

Trattasi di una Villa con annessa piscina su due piani fuori terra, ubicata in posizione collinare

con ampio panorama sulla pianura della Valdinievole.

Al piano terreno si trova la zona notte che comprende una camera matrimoniale con un ampio

bagno con vasca e doccia e locale guardaroba, una camera matrimoniale con bagno e una camera a due lettini con bagno ed un'ampia zona living con caminetto a bioetanolo con l'ingresso e la scala in legno a vista che porta al piano primo formando un unico volume con la zona living al piano primo formando un open space con ampie aperture vetrate che si affacciano su un'ampia vista panoramica sulla Valdinievole che comprende anche la cucina, una zona pranzo e l'accesso ad un'ampia terrazza posta al livello del giardino posto ad ovest e ad un terrazzo d'angolo di circa 11 mq. situato sui lati sud ed est.

A questo piano si trova anche un servizio igienico e un locale lavanderia.

Dalla terrazza sopra menzionata, si accede, con una scala esterna, al solarium posto al piano superiore che ha un'ampia vista panoramica fino alle colline pisane e fiorentine e la predisposizione per l'installazione di una piccola piscina idromassaggio.

Il garage si trova al piano terreno ed è comunicante con la zona living del piano primo attraverso una scala interna.

La piscina di circa 40 mq, al livello del giardino sul lato ovest, è in fregio alla grande terrazza comunicante con la zona living.

Il tutto su un terreno collinare di circa 1.200 mq.

Superfici commerciali:

Piano terreno = mq. 142,55 circa + garage mq.24,42 circa

Piano primo = mq. 114,68 circa

Terrazza al livello del giardino ovest e comunicante con la zona living del p.p.= mq. 57,81 circa

Terrazzo d'angolo comunicante con la zona living del p.p. sui lati sud ed est = mq. 13,18 circa

Solarium = mq. 42,62.

Il fabbricato ha la struttura portante antisismica in Cemento Armato, i muri perimetrali sono in

"poroton" con spessore totale di 44 cm, il tetto ha una coibentazione totale altamente performante con 16 cm. di spessore. Classe energetica A

Gli infissi sono in alluminio con vetri-camera di elevato spessore.

L'ampia vetrata posta sul prospetto sud ha vetri con tripla camera.

L'impianto di climatizzazione suddiviso in tre zone indipendenti, è ad aria con pompa di

calore di 10 kw esterna e caldaia di integrazione che alimenta anche l'acqua sanitaria.

L'impianto di riscaldamento è del tipo "a pavimento" ed è suddiviso in tre zone indipendenti.

E' prevista l'istallazione di un impianto fotovoltaico da 5 kw con pannelli da installarsi sulla copertura.

L'impianto elettrico è diviso in due zone indipendenti, quella living e quella notte.

I pavimenti, i rivestimenti, i sanitari sono da concordare al momento dell'acquisto.

Codice oggetto: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

Dettagli dei servizi

- 3 camere
- 3 bagni
- 9 locali
- Infissi in alluminio con vetri-camera doppi e tripli
- Stato attuale: **Ottimo - In costruzione**
- Anno di costruzione: **2025**
- Tripla esposizione: **Sud - Ovest - Est**
- Balconi presenti
- Terrazza di **70 mq**
- Solarium di **42,62mq**
- Piscina privata a sfioro di **40mq**
- Giardino privato
- Garage di **24,42mq**
- Riscaldamento autonomo
- Aria Condizionata
- Impianto elettrico a norma
- Classe energetica **A**
- Impianto fotovoltaico

Codice oggetto: IT252942481 - 55012 Capannori - Toscana

Tutto sulla posizione

L'immobile è situato nel comune di Capannori (LU) e si trova in una delle zone collinari più affascinanti della Lucchesia, caratterizzata da un paesaggio verdeggiante, panoramico e ricco di storia. La località è immersa in un contesto tranquillo e residenziale, ideale per chi cerca un ambiente rilassante senza rinunciare alla comodità dei servizi principali.

La zona è ben collegata sia con il centro di Capannori che con la città di Lucca, facilmente raggiungibile in pochi minuti di auto. Nelle vicinanze si trovano servizi essenziali come scuole, farmacie, supermercati, uffici postali e piccoli esercizi commerciali. Non mancano nemmeno ristoranti, agriturismi e cantine locali, dove è possibile assaporare i prodotti tipici della tradizione toscana.

La zona è particolarmente apprezzata anche per la vicinanza a importanti attrazioni culturali e naturalistiche. A pochi passi si trova il borgo di San Gennaro, noto per la sua antica pieve romanica e per il suggestivo percorso delle ville storiche lucchesi, come Villa Torrigiani e Villa Mansi. Inoltre, il territorio circostante offre numerose possibilità per attività all'aperto come trekking, escursioni in bicicletta e passeggiate panoramiche.

Codice oggetto: IT252942481 - 55012 Capannori - 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