

Capannori – Toscana

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

*Codice oggetto: IT252942481*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 340 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>**

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
Superficie netta	ca. 340 m <sup>2</sup>
Vani	9
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Soggetto a commissioni
Superficie commerciale	ca. 340 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Balcone

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 <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A+

Codice oggetto: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

## La proprietà



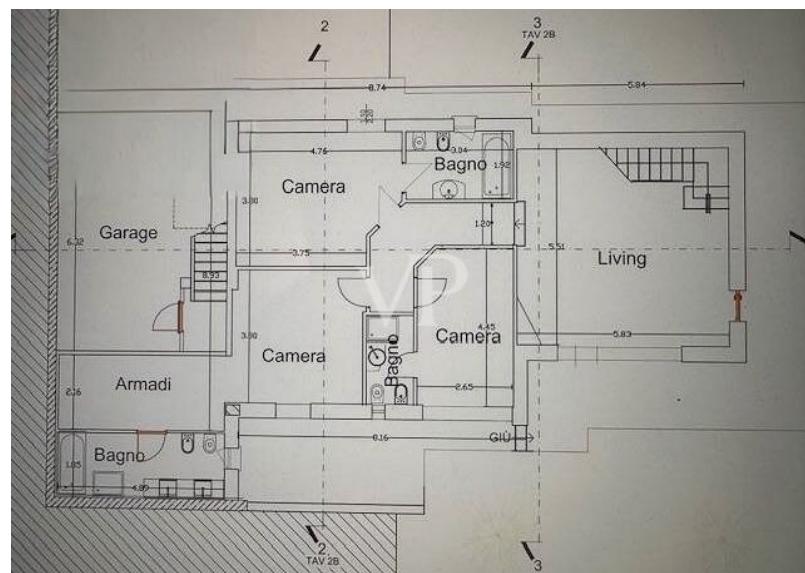
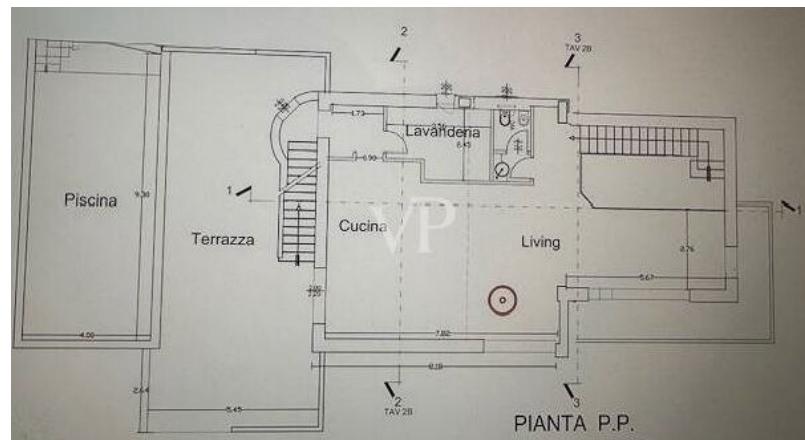
Codice oggetto: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942481 - 55012 Capannori – Toscana

## 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'istallazione 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'installazione 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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