

Castagneto Carducci - Toscana

# Un piccolo gioiello tra vigneti e mare con giardino e piscina privata

*Codice oggetto: IT264153018*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 955.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 839 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

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

**Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	IT264153018	Prezzo d'acquisto	955.000 EUR
Superficie netta	ca. 128 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Soggetto a commissione
Camere da letto	2	Superficie commerciale	ca. 166 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Piscina
Anno di costruzione	2024		
Garage/Posto auto	1 x Altro		

**Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## Dati energetici

Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## La proprietà



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



Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## La proprietà



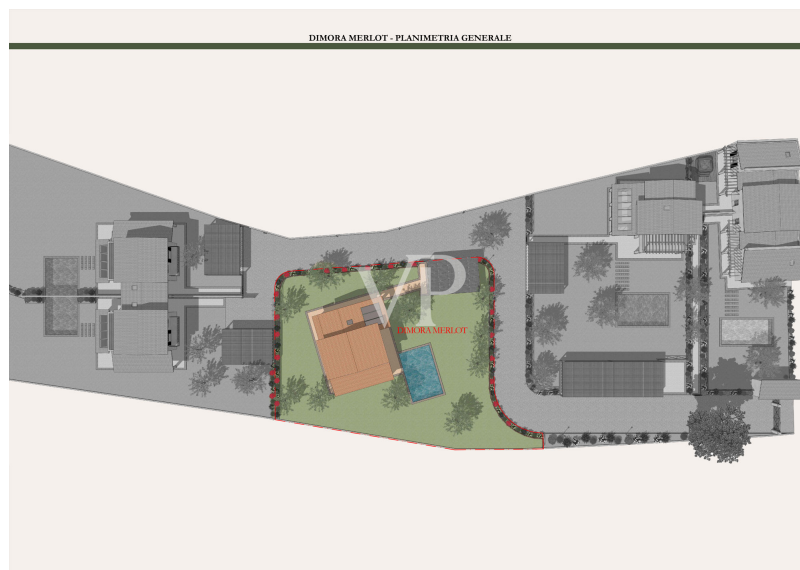
**Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## La proprietà

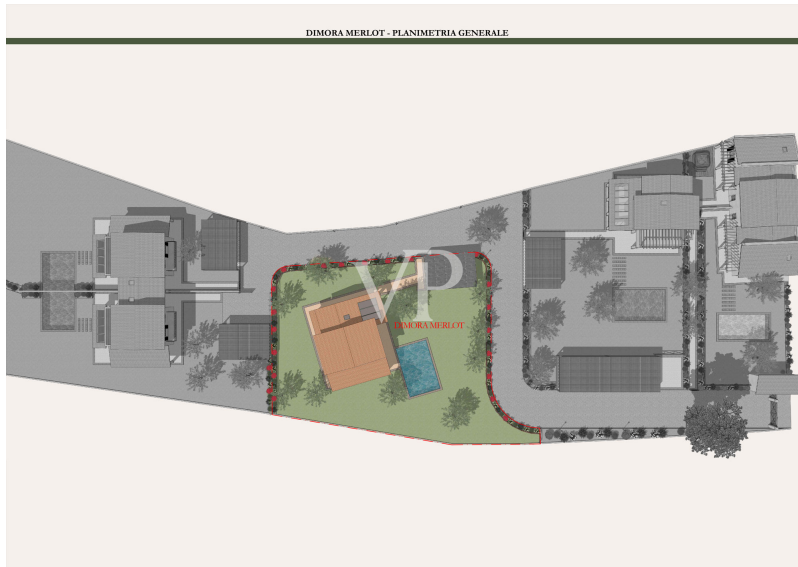


Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## Planimetrie



DIMORA MERLOT - PLANIMETRIA GENERALE



DIMORA MERLOT



PIANTA PIANO TERRA Scale 1:100

	mq
Superficie vani principali	128,13
Tageggi	15,28
Pertinenze	36,25
Perimetria fondataria	42,50
Superficie esterna	838,48



PIANTA PIANO PRIMO Scale 1:100

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: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## Una prima impressione

In un piccolo ed esclusivo complesso, circondato dal verde e dai vigneti più prestigiosi di Bolgheri, sorge questa villa di nuova costruzione: un rifugio intimo e prestigioso per chi sogna di vivere l'autenticità della Toscana senza rinunciare a comfort e modernità.

Non è una villa di grandi dimensioni - ed è proprio questo il suo vantaggio. È stata pensata per una coppia o per chi desidera una casa vacanze facile da gestire. Questa proprietà offre spazi compatti e luminosi, curati in ogni dettaglio. Una casa dove godersi la vita con semplicità e stile.

Al piano terra, l'ampio soggiorno con cucina a vista si apre su una veranda coperta esposta a ovest, perfetta per cene al tramonto con vista sul mare. Il luminoso e invitante giardino d'inverno può essere utilizzato come ufficio, camera degli ospiti o area creativa. Il piano terra è completato da un bagno completo e da un pratico ripostiglio.

Al primo piano si trova una camera da letto con balcone e vista panoramica da cui si può ammirare il mare e la futura piscina, oltre a una spaziosa mansarda che può essere utilizzata come camera per gli ospiti, spogliatoio o area per i bambini, e un secondo bagno elegante e moderno.

L'ampio e soleggiato giardino privato ospita la piscina privata. I due posti auto coperti sono dotati di pergole fotovoltaiche. Tecnologia e sostenibilità si fondono in una proprietà moderna con riscaldamento a pavimento, aria condizionata con pompa di calore, classe energetica A4.

La posizione è un altro punto a favore: a soli 5 km dal mare, a 7 km da Bolgheri e a

meno di un'ora dall'aeroporto internazionale di Pisa, servito da voli diretti da tutta Europa e non solo. Un accesso facile e veloce, perfetto anche per chi viaggia da Londra, Parigi, Berlino o New York.

Una piccola villa, sì, ma con un grande valore: il lusso di dire "ho una casa a Bolgheri", dove la Toscana è più vera, più bella e più esclusiva.

**Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## Tutto sulla posizione

Residenze Esclusive a Bolgheri – Dove il Lusso incontra Natura e Tradizione

Immerso tra le dolci colline toscane e circondato dai vigneti più prestigiosi d'Italia, Bolgheri è un luogo di rara bellezza senza tempo. Questo borgo medievale, con le sue affascinanti stradine, le storiche cantine vinicole e il leggendario Viale dei Cipressi, offre uno scenario perfetto per una vita esclusiva.

Una posizione privilegiata:

- A soli 3 minuti dal centro storico di Bolgheri
- 10 minuti dalle spiagge della Costa degli Etruschi
- 45 minuti dall'aeroporto internazionale di Pisa
- Circondato dalle cantine più rinomate d'Italia
- Vista panoramica mozzafiato sulle colline toscane

Qui, dove natura ed eleganza si fondono in perfetta armonia, nascono residenze straordinarie che coniugano il massimo comfort abitativo con l'atmosfera unica della Toscana. Un luogo in cui esclusività e autenticità si incontrano – per una vita all'insegna della bellezza e del benessere.

**Codice oggetto: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - 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](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)