

Castagneto Carducci - Toscana

# Ein kleines Juwel zwischen Weinbergen und Meer mit Garten und privatem Pool

*Número da propriedade: IT264153018*



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

**PREÇO DE COMPRA: 955.000 EUR • ÁREA: ca. 128 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 839 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## Numa vista geral

Número da propriedade	IT264153018	Preço de compra	955.000 EUR
Área	ca. 128 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	5	Comissão para arrendatários	Soggetto a commissione
Quartos	2	Área total	ca. 166 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Piscina
Ano de construção	2024		
Tipo de estacionamento	1 x Outros		

Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## Dados energéticos

Aquecimento	Bomba de calor ar- água
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## O imóvel



Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## O imóvel



Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## O imóvel



Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## O imóvel



Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## O imóvel



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



Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## O imóvel



Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## O imóvel



Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## O imóvel



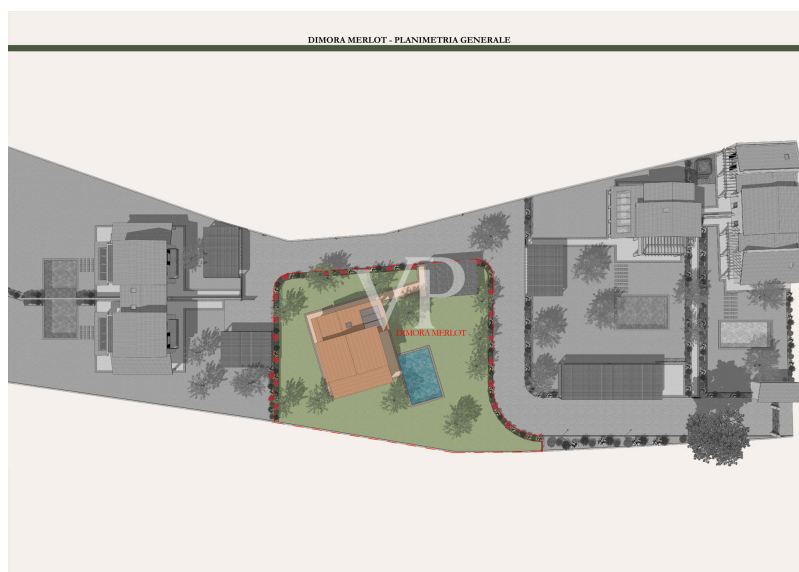
Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## O imóvel

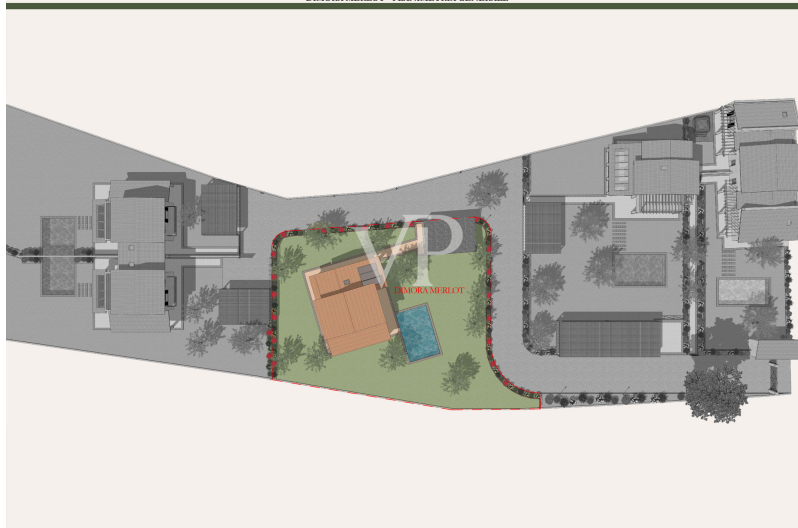


Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana

## Plantas dos pisos



## DIMORA MERLOT - PLANIMETRIA GENERALE



## DIMORA MERLOT



PIANTA PIANO TERRA Scala 1:100

	mq
Superficie vani principali	128,13
Loggia	15,28
Panorico	36,25
Periplo fotovoltaico	42,50
Superficie esterna	838,48



PIANTA PIANO PRIMO Scala 1:100

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## Uma primeira impressão

In einer kleinen, exklusiven Anlage, eingebettet ins Grüne und umgeben von den renommiertesten Weingütern von Bolgheri, steht diese neu gebaute Villa: ein intimes und prestigeträchtiges Refugium für diejenigen, die davon träumen, die Authentizität der Toskana zu erleben, ohne auf Komfort und Modernität zu verzichten.

Es ist keine große Villa – und genau das ist ihr Vorteil. Sie wurde für ein Paar oder für diejenigen konzipiert, die ein leicht zu verwaltendes Ferienhaus wünschen. Diese Immobilie bietet kompakte, helle Räume, die in jedem Detail gepflegt sind. Ein Zuhause, in dem man das Leben mit Einfachheit und Stil genießen kann.

Im Erdgeschoss öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche zu einer überdachten Veranda, die nach Westen ausgerichtet ist, perfekt für Abendessen bei Sonnenuntergang mit Blick auf das Meer. Das helle und einladende Wintergarten kann als Büro, Gästezimmer oder kreativer Bereich genutzt werden. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein komplettes Badezimmer und einen praktischen Abstellraum.

Im ersten Stock befindet sich ein Schlafzimmer mit Balkon und Panoramablick, von dem aus man das Meer und den zukünftigen Pool bewundern kann, sowie ein großzügiger Dachraum, der als Gästezimmer, Ankleidezimmer oder Kinderbereich genutzt werden kann, und ein zweites elegantes und modernes Badezimmer.

Der große und sonnige Privatgarten beherbergt den eigenen Pool. Die beiden überdachten Stellplätze sind mit Photovoltaik-Pergolen ausgestattet. Technologie und Nachhaltigkeit vereinen sich in einer modernen Anlage mit Fußbodenheizung, Klimaanlage mit Wärmepumpe, Energieklasse A4.

Die Lage ist ein weiterer Pluspunkt: nur 5 km vom Meer, 7 km von Bolgheri und weniger als einer Stunde vom internationalen Flughafen Pisa entfernt, der von Direktflügen aus ganz Europa und darüber hinaus bedient wird. Ein einfacher und schneller Zugang, perfekt auch für diejenigen, die aus London, Paris, Berlin oder New York anreisen.

Eine kleine Villa, ja, aber mit großem Wert: der Luxus zu sagen „Ich habe ein Haus in Bolgheri“, wo die Toskana wahrhaftiger, schöner und exklusiver ist.

**Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## **Tudo sobre a localização**

**Exklusive Residenzen in Bolgheri – Wo Luxus auf Natur und Tradition trifft**

**Eingebettet in die sanften Hügel der Toskana, umgeben von den berühmtesten Weinbergen Italiens, liegt Bolgheri, ein Ort von zeitloser Schönheit. Dieses mittelalterliche Juwel mit seinen charmanten Gassen, traditionsreichen Weingütern und der legendären Zypressenallee bietet eine Kulisse, die wie geschaffen ist für exklusives Wohnen.**

**Eine privilegierte Lage:**

- Nur 3 Minuten vom historischen Dorf Bolgheri entfernt**
- 10 Minuten zu den Stränden der Etruskischen Küste**
- 45 Minuten zum internationalen Flughafen Pisa**
- Umgeben von den renommiertesten Weingütern Italiens**
- Atemberaubender Panoramablick auf die toskanische Hügellandschaft**

**Hier, wo Natur und Eleganz in perfektem Einklang stehen, entstehen außergewöhnliche Residenzen, die höchsten Wohnkomfort mit der unvergleichlichen Atmosphäre der Toskana verbinden. Ein Ort, an dem Exklusivität und Authentizität aufeinandertreffen – für ein Leben voller Genuss und Schönheit.**

**Número da propriedade: IT264153018 - 57022 Castagneto Carducci - Toscana**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Christian Weissensteiner**

---

**Corso Italia 1, 20122 Milano**

**Tel.: +39 02 6206 9360**

**E-Mail: milano@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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