

Castagneto Carducci – Toscana

## Dimora Sangiovese - Villa indipendente con giardino , possibile piscina privata

**CODICE OGGETTO: IT252941986**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 6**

CODICE OGGETTO: IT252941986 - 57022 Castagneto Carducci – Toscana

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

CODICE OGGETTO: IT252941986 - 57022 Castagneto Carducci – Toscana

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | IT252941986 |
| Superficie netta    | ca. 138 m²  |
| Vani                | 6           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 2025        |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 850.000 EUR            |
| Casa                   | Casa unifamiliare      |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione |
| Superficie commerciale | ca. 179 m²             |
| Caratteristiche        | Piscina                |

CODICE OGGETTO: IT252941986 - 57022 Castagneto Carducci – Toscana

## Dati energetici

|                           |                                         |                                    |                     |
|---------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento             | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Certificazione<br>energetica       | Diagnosi energetica |
| Fonte di<br>alimentazione | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Classe di efficienza<br>energetica | A                   |

CODICE OGGETTO: IT252941986 - 57022 Castagneto Carducci – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252941986 - 57022 Castagneto Carducci – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252941986 - 57022 Castagneto Carducci – Toscana

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: IT252941986 - 57022 Castagneto Carducci – Toscana**

## Una prima impressione

Nella cornice più esclusiva della Costa degli Etruschi, lungo la celebre Via Bolgherese - strada del vino conosciuta in tutto il mondo - presentiamo Dimora Sangiovese, la più prestigiosa residenza all'interno del nuovo complesso residenziale Bolgheri Tuscany Villas. Questa magnifica villa si sviluppa su due livelli, offrendo spazi generosi e raffinati, dove la luce naturale diventa protagonista grazie alle ampie vetrate che si affacciano sul meraviglioso giardino privato. Living area: Il piano terra accoglie una zona giorno di grande impatto, dove il soggiorno esposto a ovest verso il mare si fonde armoniosamente con la cucina abitabile adiacente. Le ampie vetrate scorrevoli creano una continuità perfetta con il portico esterno, ideale per pranzi all'aperto e momenti di relax. Il pianoterra viene completata da un'ampia serra solare, per godersi la vita in campagna anche durante la stagione invernale, protetti da vetrate scorrevoli, ed un bagno completo di doccia. Zona notte: La camera padronale è un vero e proprio rifugio di privacy, con accesso diretto al balcone dal quale godere di una magnifica vista sulla Costa degli Etruschi. Ulteriori due camere, di cui una affacciata sempre sul balcone, da adibire anche a ufficio personale o stanza armadi. Secondo bagno di design, caratterizzato da finiture di pregio e sanitari di marca. Spazi accessori: Un pratico spazio di pergola coperta adiacente la cucina completa gli spazi, offrendo soluzioni funzionali per le esigenze quotidiane. La villa è dotata di un sistema domotico all'avanguardia che permette il controllo di illuminazione, clima e sicurezza. Esterni: Il giardino di 628 mq è un'oasi di pace, progettato da architetti paesaggisti per garantire privacy e bellezza in ogni stagione. Possibile realizzare una piscina privata con solarium che diventa il cuore dell'area esterna, mentre la pergola fotovoltaica crea una zona dining outdoor perfetta per l'intrattenimento. Il sistema di irrigazione automatico mantiene il verde sempre rigoglioso con il minimo intervento. Efficienza e sostenibilità: • Classe energetica A4 • Pannelli fotovoltaici integrati • Pompa di calore per climatizzazione • Isolamento termico e acustico di ultima generazione • Predisposizione colonnina ricarica auto elettrica • Sistemi di recupero acqua piovana Posizione strategica: • Direttamente sulla Via Bolgherese • 5 km dalle spiagge (percorso ciclabile disponibile) • 6 km dal borgo medievale di Bolgheri • 15 minuti da Marina di Castagneto • 1 ora dall'aeroporto internazionale di Pisa Ideale per: • Famiglie alla ricerca di una residenza principale di prestigio • Appassionati di vino che desiderano vivere nel cuore della strada del vino • Investitori interessati al mercato immobiliare di lusso toscano • Chi cerca una seconda casa esclusiva in una delle location più rinomate d'Italia Finiture e Dotazioni: • Rivestimenti di pregio (cotto, parquet, gres a scelta) in tutti gli ambienti • Travi a vista in legno massello • Infissi a taglio termico con vetrocamera • Porte interne di design • Sanitari sospesi di marca • Docce walk-in con cristallo temperato • Predisposizione

impianto di allarme • Cancelli elettrici con videocitofono Tempistiche: • Visite in cantiere  
disponibili da marzo 2025 • Consegna prevista: Fine estate 2025 • Possibilità di  
personalizzazione delle finiture

CODICE OGGETTO: IT252941986 - 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)