

Lucca

# Schönes rustikales Bauernhaus in ausgezeichnetem Zustand

Objektnummer: IT252942475



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

KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 10.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | IT252942475 |
| Wohnfläche   | ca. 400 m²  |
| Zimmer       | 10          |
| Schlafzimmer | 4           |
| Badezimmer   | 3           |
| Baujahr      | 1942        |
| Stellplatz   | 10 x Andere |

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Kaufpreis    | 660.000 EUR         |
| Haus         | Einfamilienhaus     |
| Provision    | Provisionspflichtig |
| Gesamtfläche | ca. 400 m²          |

Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 31.10.2030 | Endenergiebedarf            | 125.54 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1942           |

Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



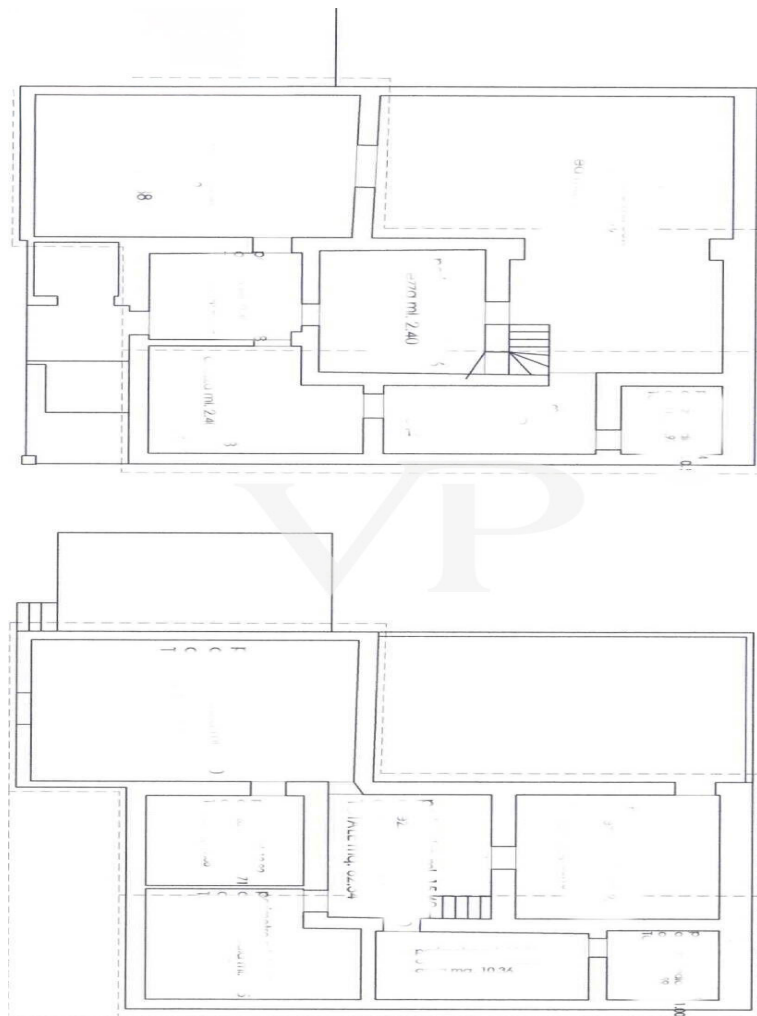
Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Ein erster Eindruck

Gemeinde Lucca, Ortschaft Selva Reggione, bieten wir ein wunderschönes rustikales Bauernhaus in ausgezeichnetem Erhaltungszustand zum Verkauf an, das von einem weitläufigen, teils flachen, teils abfallenden, teils bewaldeten und teils mit Olivenbäumen bestandenen Grundstück begleitet wird, das das Anwesen zu einer Oase des Friedens und der Ruhe macht, in der man die Natur und das herrliche Panorama der Umgebung in vollen Zügen genießen kann.

Eingebettet in die grünen Berge zwischen Lucca und Pisa, liegt das Anwesen an der Grenze zwischen den Provinzen Pisa und Lucca und befindet sich in einem Umfeld, das reich an natürlichen, historischen und künstlerischen Schönheiten ist. Aus diesem Grund verfügt es über ein umfangreiches und interessantes Netz von historisch-naturwissenschaftlichen Routen, auch innerhalb des Naturparks Migliarino S. Rossore Massaciuccoli, eine geographische Lage, die es schnell erreichbar macht von Städten wie Pisa, Viareggio, Lucca, Florenz und nur 15 km vom Meer entfernt.

Das Straßennetz ist ausgezeichnet. Das nahegelegene Dorf verfügt über eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel zu den benachbarten Ortschaften und zu den wichtigsten Hilfsdiensten, wie Geschäfte, Restaurants und Dienstleistungen aller Art.

**BESCHREIBUNG DER IMMOBILIENEINHEIT:**

Die Immobilie erstreckt sich über zwei oberirdische Stockwerke, die durch eine interne Treppe in Cardoso verbunden sind, und besteht im Erdgeschoss aus einer kleinen Loggia mit Eisentor, die dem Haupteingang, der Küche mit Kamin, dem Esszimmer, dem Badezimmer mit Wanne, dem Doppelwohnzimmer, einem weiteren Nebeneingang auf der Rückseite und, Eine Treppe führt in den ersten Stock, der aus einem großen Flur besteht, der als Garderobe genutzt wird, einem Schlafzimmer mit Zugang zu einer Panoramaterrasse, einem weiteren Schlafzimmer, einem Doppelzimmer mit Bad und einem weiteren Bad, das den beiden erstgenannten Zimmern dient und in zwei Räume unterteilt ist, von denen einer mit Waschbecken, Dusche und Mobiliar und der andere mit Waschmaschine, WC, Bidet und Waschbecken ausgestattet ist.

Auf der Nordseite befindet sich unter der Erde, über eine kleine Treppe, der Heizungsraum, der nur von außen zugänglich ist. Die Fenster- und Türrahmen sind alle aus Holz mit Aluminium-Fensterläden, die mit Moskitonetzen und Eisengittern versehen sind, die Innentüren sind aus Massivholz und die Eingangstür ist gepanzert. Die Böden sind aus Terrakotta-Fliesen, die im Fischgrätenmuster verlegt sind, auch auf der Terrasse, während in den Badezimmern Keramikfliesen in verschiedenen Farbtönen verwendet wurden

Im Hauptschlafzimmer wurden Boden- und Wandfliesen aus schwarzen Marmorplatten verwendet.

Die Heizungsanlage ist autonom und wird mit Flüssiggas und Aluminiumheizkörpern betrieben. Ausgestattet mit Klimaanlage.

Die Treppe ist komplett aus Cardoso mit schmiedeeisernen Handläufen gemacht. Die Böden bestehen aus Holzbalken und Terrakotta-Ziegeln, die vor kurzem behandelt wurden.

Die Zimmer sind groß und sehr hell dank eines guten Verhältnisses von Luft und Licht, und auch die Bäder sind alle mit Fenstern ausgestattet, die eine Luftzirkulation ermöglichen. Die Terrasse, mit einer Fläche von 40,00 Quadratmetern garantiert einen sehr schönen Blick auf das umliegende Panorama.

Im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit, einen zusätzlichen Kamin zu installieren, da der vorhandene Schornstein genutzt werden kann, neben dem Haupteingang befindet sich ein Holzofen.

Die Erreichbarkeit des Anwesens wird durch einen unbefestigten Weg gewährleistet, der durch ein Eisentor gesichert ist.

Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Ausstattung und Details

- Erhaltungszustand: Ausgezeichnet
- 10 ungedeckte Parkplätze
- Auf zwei Ebenen
- Unabhängige Heizung
- Fenster aus Holz/Doppelverglasung
- Heizkörper
- Baujahr: 1942
- Frei im Grundbuch
- Vierfache Ausrichtung: West-Nordost-Süd
- Terrasse von 40 Quadratmetern
- Privater Garten von 10.000 Quadratmetern
- TV SAT: Autonomous
- Feuerstelle
- Elektrisches System in Übereinstimmung mit den Normen
- Fensterläden

Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Alles zum Standort

Gemeinde Lucca, Ortschaft Selvareggio

Objektnummer: IT252942475 - 55100 Lucca

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano

Tel.: +39 02 6206 9360

E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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