



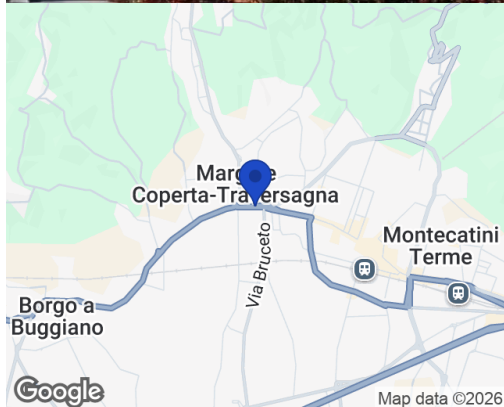
ITALY RE AGENCY

Information Memorandum

Pistoia

Via Primo Maggio 6





Prestigiosa Villa Indipendente con Ampio Giardino – Via Primo Maggio, Massa e Cozzile

Descrizione

Nel cuore della zona più residenziale di Margine Coperta, una villa indipendente di circa 270 mq, disposta su tre livelli fuori terra. La proprietà, ristrutturata alcuni anni fa con materiali di qualità, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e si distingue per la straordinaria generosità degli spazi interni ed esterni, ideali anche per nuclei familiari numerosi o per chi desidera una soluzione genitori-figli.

Al Piano Terreno l'ingresso si apre su una zona estremamente funzionale composta da 5 locali, un bagno di servizio e un accogliente portico che fa da filtro verso l'esterno. Al Piano Primo, accessibile sia da scala esterna che interna, ospita 3 ampi vani ben distribuiti, un secondo bagno, un grande porticato coperto e una splendida terrazza abitabile, perfetti per pranzi e cene all'aperto. Al Piano Secondo la zona notte comprende ulteriori 3 vani versatili (ideali come camere da letto), 2 bagni completi e un ulteriore terrazzo.

La villa è circondata da un grande giardino privato ed esclusivo, una vera oasi di relax arricchita da un caratteristico gazebo in muratura (ideale per la convivialità estiva) e da un pozzo privato, fondamentale per la cura e il mantenimento del verde.

Una soluzione abitativa indipendente, rifinita con materiali di pregio e situata in una delle posizioni più comode e strategiche della Valdinievole.

Contesto immobile

L'immobile è situato nella parte pianeggiante di Margine Coperta, la zona residenziale più servita e dinamica del Comune di Massa e Cozzile. Via Primo Maggio si inserisce in un quartiere prevalentemente occupato da contesti abitativi indipendenti, ville e villette bifamiliari con giardino.

Il vero punto di forza di questa location è l'immediatezza dei servizi quotidiani, raggiungibili a piedi o in pochissimi minuti di auto (nel raggio di circa 500-600 metri):

Nelle immediate vicinanze si trovano supermercati, negozi di vicinato, bar, pasticcerie, edicole e uffici postali. La zona è ideale per nuclei familiari grazie alla vicinanza a scuole (dell'infanzia, primarie e secondarie) e a centri sportivi attrezzati.

La posizione geografica di Margine Coperta garantisce una mobilità eccellente e rapida verso i principali centri della Toscana. Montecatini Terme, il centro della rinomata città termale e la sua stazione ferroviaria distano appena 2 km, offrendo un accesso immediato a ulteriori servizi, boutique, ristoranti e collegamenti ferroviari diretti sulla linea Firenze-Lucca-Viareggio.

L'Autostrada A11 (Firenze-Mare), il casello autostradale di *Montecatini Terme* o di *Chiesina*

ID IREA

000025

Categoria

residenziale

Tipologia

villa singola

Categoria catastale

A/7

Superficie commerciale

276 mq

Superficie resede

Stato occupazionale

libero

Locato a reddito

no

Canone locazione annuo

n.d.

Spese condominio annue

n.d.

IMU annuo

2.400 €

| | |
|------------------|---------------------------|
| Indirizzo | Via Primo Maggio 6 |
| Località | Confine Montecatini Terme |
| Comune | Massa e Cozzile |
| Provincia | Pistoia |
| Regione | Toscana |
| CAP | 51010 |



Uzzanese si raggiungono in meno di 10 minuti d'auto, permettendo di raggiungere Lucca e Pistoia in circa 15-20 minuti, e Firenze o la costa della Versilia in circa 35-40 minuti.

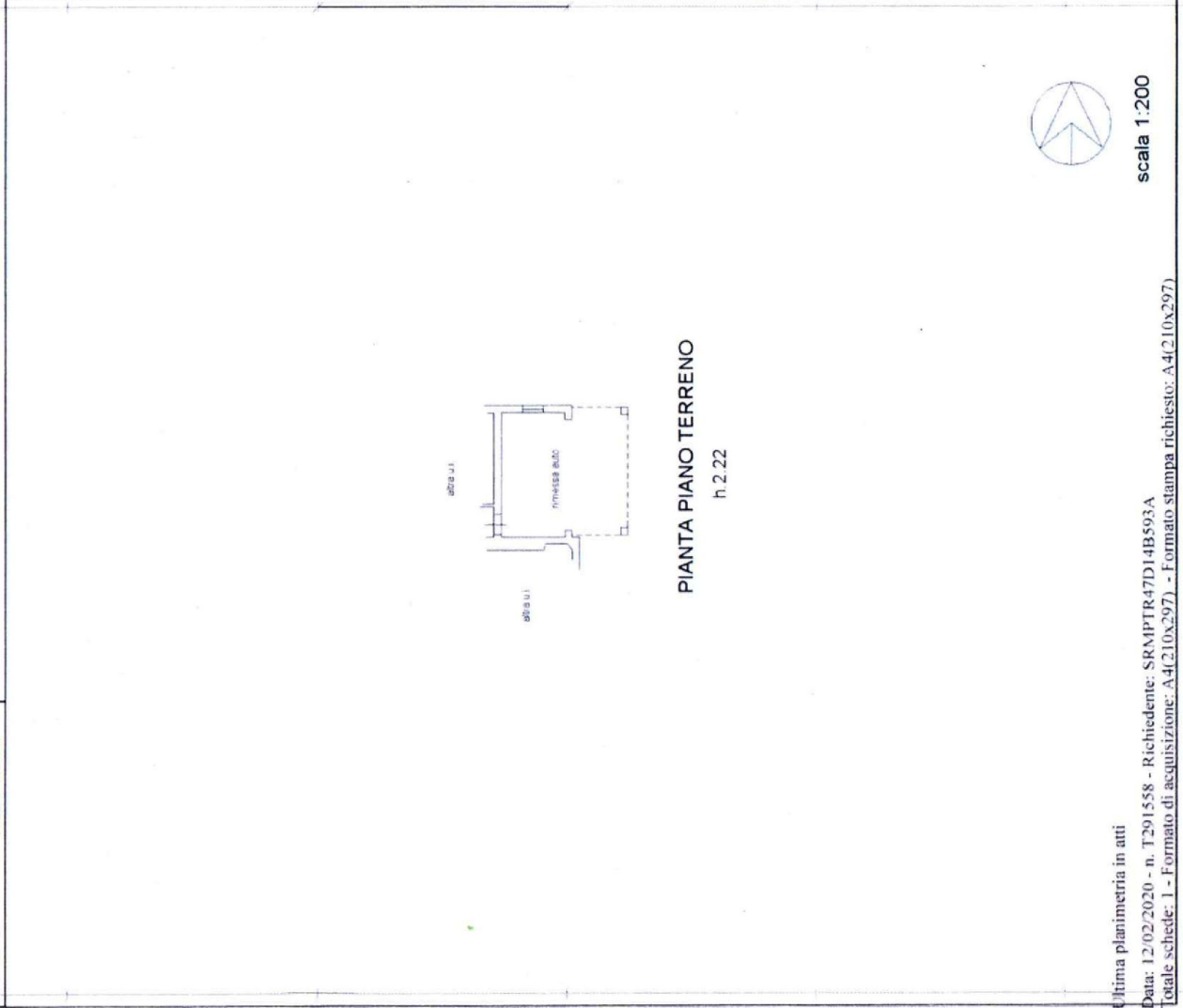


ALLEGATO N. CAV N. 13563 DI MAGGIO

Data: 12/02/2020 - n. T291558 - Richiedente: SRMPTR47D14B593A

| | | | | |
|---|--|--|--|--------|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pistoia | | Dichiarazione protocollo n. PT0069346 del 20/08/2013 Planimetria di v.i.u. in Comune di Massa E Cozzile Via I Maggio | | civ. |
| Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 451 Subalterno: 6 | | Compilata da: Mari Nello Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pistoia | | N. 659 |

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti
 Data: 12/02/2020 - n. T291558 - Richiedente: SRMPTR47D14B593A
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

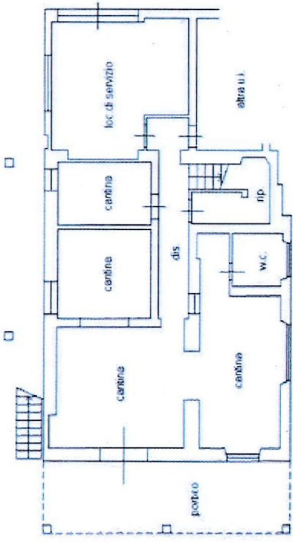
Carasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2020 - Comune di MASSA E COZZILE (F025) - < Foglio: 15 - Particella: 451 - Subalterno: 6 >
 VIA I MAGGIO n. 6 piano: T;



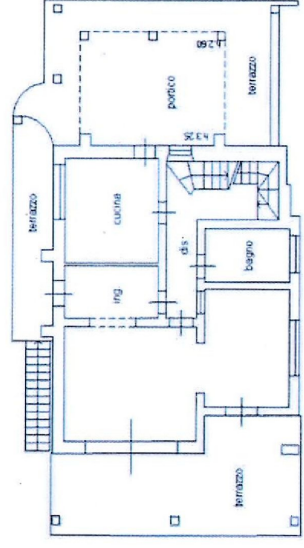
AURELIO BALI n. 13563 di MASSA

Data: 12/02/2020 - n. T29/505 - Richiedente: SRMPTR47D14B593A

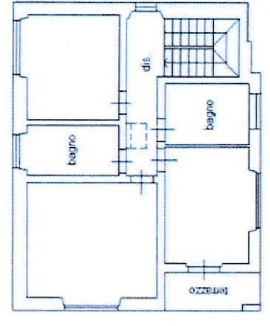
| | | | |
|---|--|--|--|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pistoia | | Dichiarazione protocollo n. PT0069346 del 20/08/2013 Pianimetria di u.i.u. in Comune di Massa E Cozzile | |
| Via I Maggio | | civ. | |
| Identificativi Catastali: | | Compilata da: | |
| Sezione: Foglio: 15 | | Mari Nello | |
| Particella: 451 | | Iscritto all'albo: Geometri | |
| Subalterno: 5 | | Prov. Pistoia | |
| Scheda n. 1 Scala 1:200 | | N. 659 | |



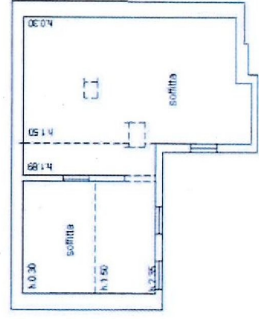
PIANTA PIANO TERRENO
h.2.25



PIANTA PIANO PRIMO
h.3.00



PIANTA PIANO SECONDO
h.3.00



PIANTA PIANO TERZO



scala 1:200

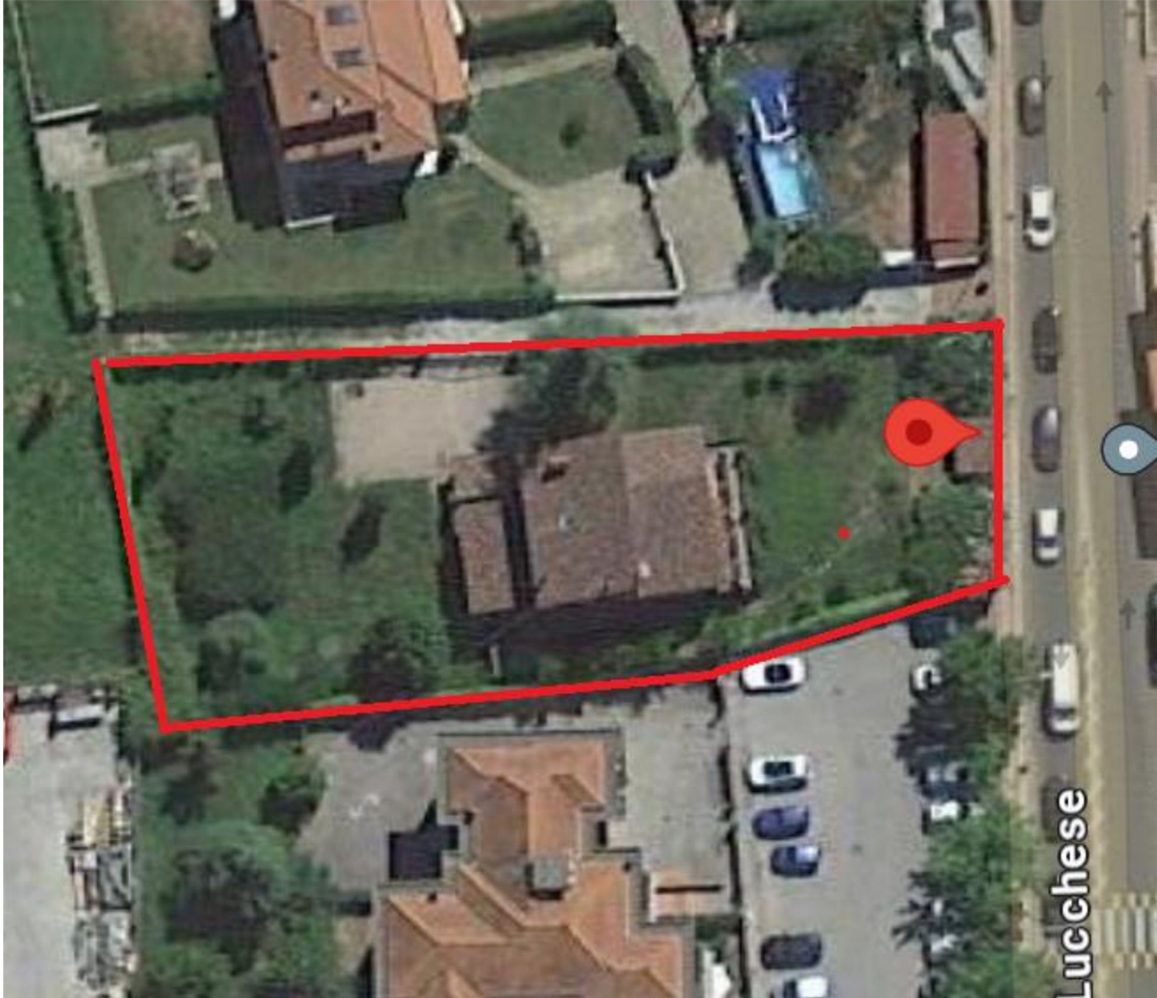
Ultima pianimetria in atti

Data: 12/02/2020 - n. T29/505 - Richiedente: SRMPTR47D14B593A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Carato del Fabbricati - Situazione al 12/02/2020 - Comune di MASSA E COZZILE (F025) - < Foglio: 15 - Particella: 451 - Subalterno: 5 >
 VIA I MAGGIO n. 6 piano: T-1-2-3;







Il presente documento riveste carattere di assoluta riservatezza.

Nessuna parte del documento può essere riprodotta, ad alcun titolo, senza specifica autorizzazione di Italy Re Agency S.r.l., la quale declina ogni responsabilità per danni o pregiudizi che possano derivare dall'utilizzo non autorizzato delle informazioni e dei dati in esso contenuti.

Nonostante ogni mezzo sia stato profuso per assicurare l'accuratezza, la completezza e la veridicità dei dati e delle informazioni riportate e/o utilizzare nel presente lavoro, nessuna responsabilità potrà comunque essere imputata a Italy Re Agency S.r.l., in relazione all'attendibilità dei materiali e delle informazioni ricevuti da terzi.

This document is strictly confidential.

No part of the document can be reproduced, for any reason, without the specific authorization of Italy Re Agency S.r.l., which declines any responsibility for damages or prejudices that may arise from the unauthorized use of the information and data contained therein.

Although every means has been used to ensure the accuracy, completeness and truthfulness of the data and information reported and/or used in this work, no responsibility can still be attributed to Italy Re Agency S.r.l., in relation to the reliability of the materials and information received from third parties.



ITALY RE AGENCY

MILANO

Via San Damiano, 9 - 20122 (MI)

Tel. +39 02 00624904

LUCCA

Via Viaccia, 62 - 55100 (LU)

Tel. +39 0583 491516

WhatsApp +39 344 0099468
segreteria@italyreagency.com

www.italyreagency.com

