

Lucca – Toscana

# Villa Annalisa con piscina, limonaia e casa colonica

CODICE OGGETTO: IT252941882



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.800.000 EUR • VANI: 10

**CODICE OGGETTO: IT252941882 - 55100 Lucca – Toscana**

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

CODICE OGGETTO: IT252941882 - 55100 Lucca – Toscana

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	IT252941882
DISPONIBILE DAL	04.07.2025
Vani	10
Camere da letto	4
Bagni	5
Anno di costruzione	1600
Garage/Posto auto	4 x Altro

Prezzo d'acquisto	2.800.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Soggetto a commissione
Superficie commerciale	ca. 1.115 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Piscina, Caminetto

CODICE OGGETTO: IT252941882 - 55100 Lucca – Toscana

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: IT252941882 - 55100 Lucca – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT252941882 - 55100 Lucca – Toscana

## La proprietà



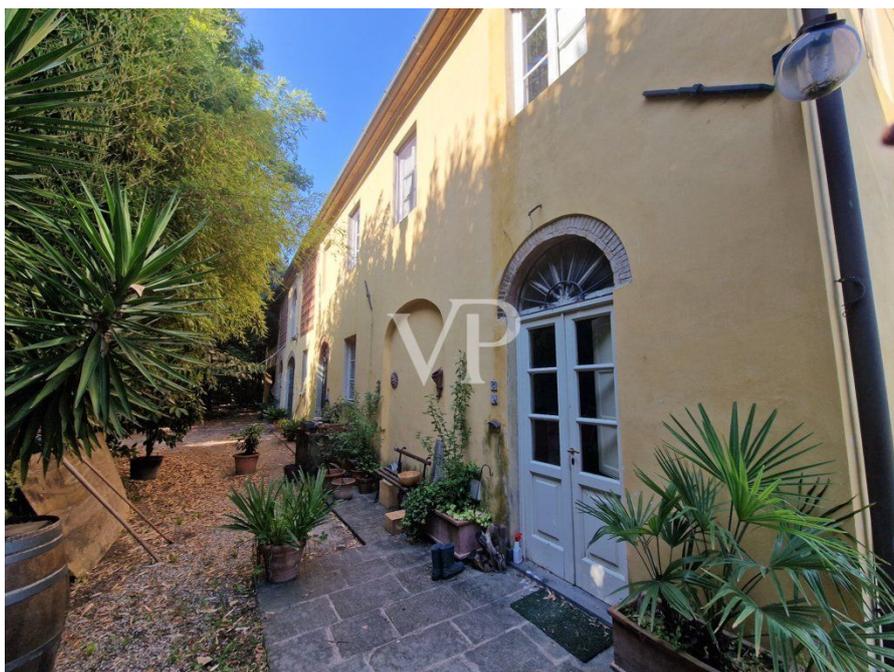
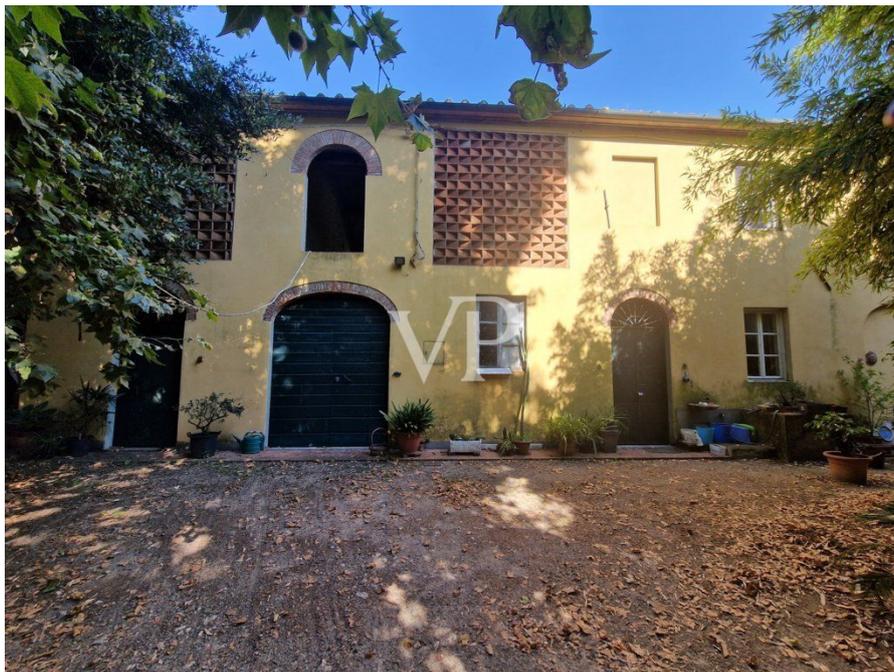
CODICE OGGETTO: IT252941882 - 55100 Lucca – Toscana

## La proprietà



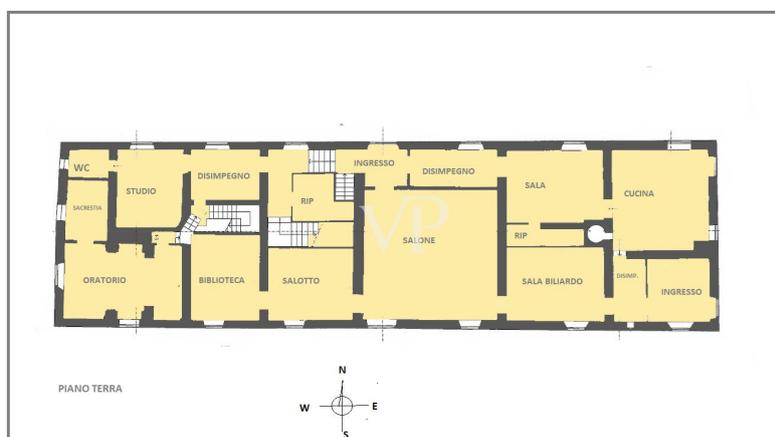
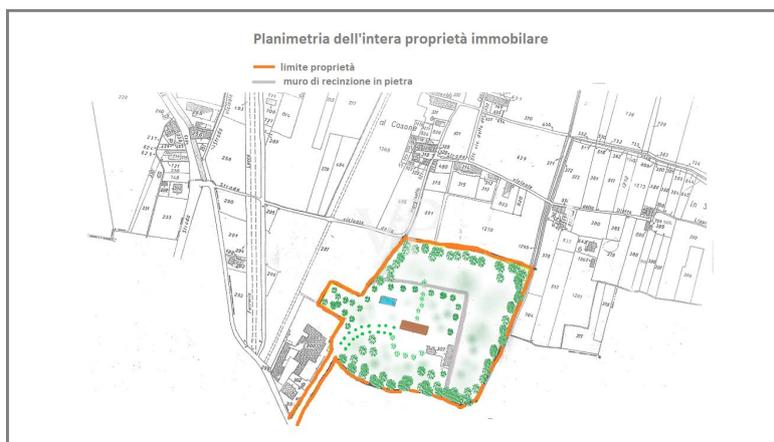
CODICE OGGETTO: IT252941882 - 55100 Lucca – Toscana

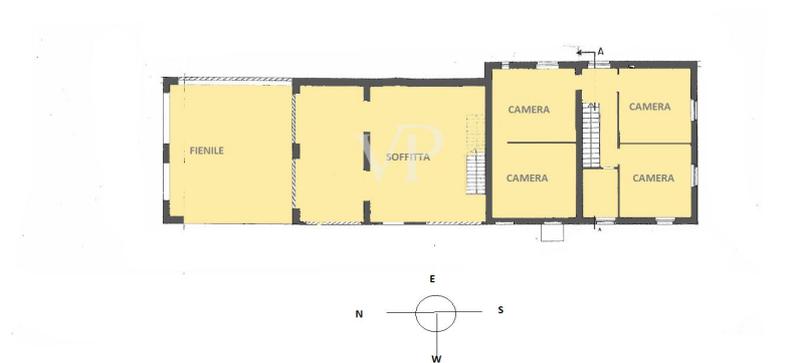
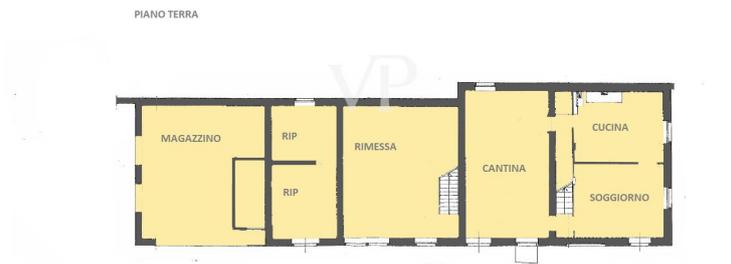
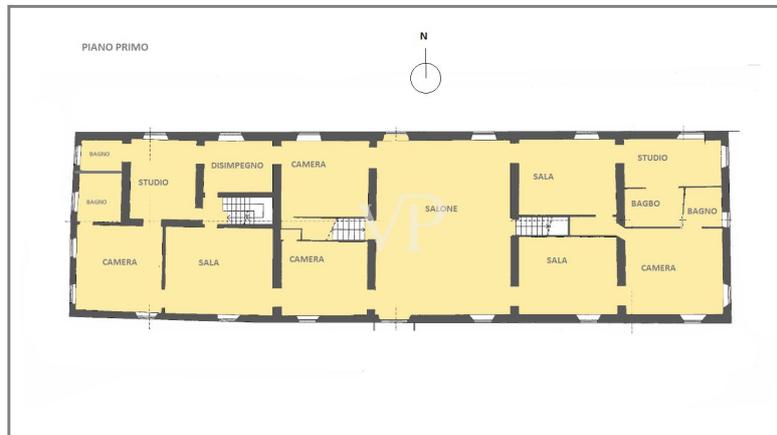
## La proprietà



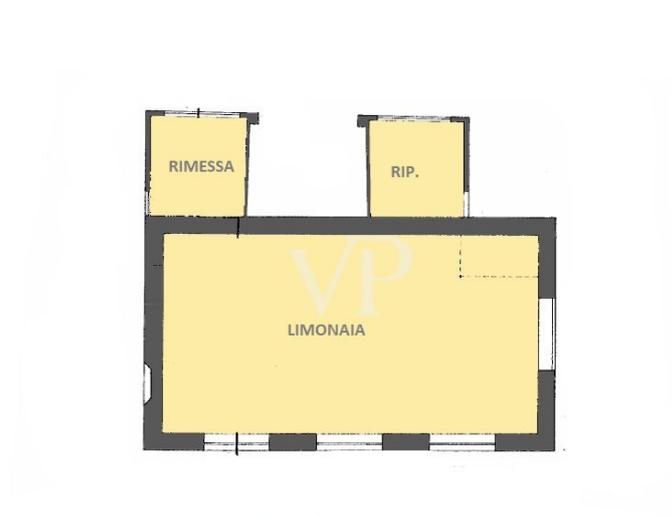
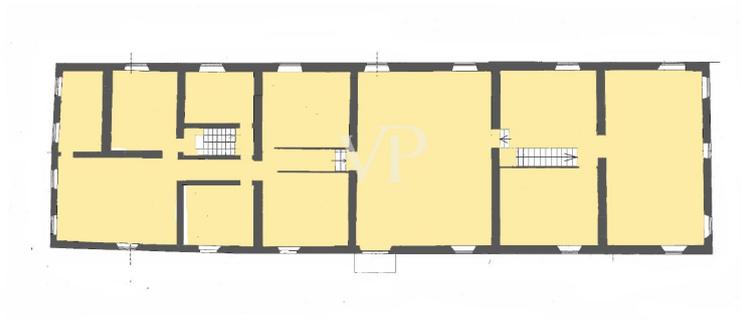
CODICE OGGETTO: IT252941882 - 55100 Lucca – Toscana

# Planimetrie

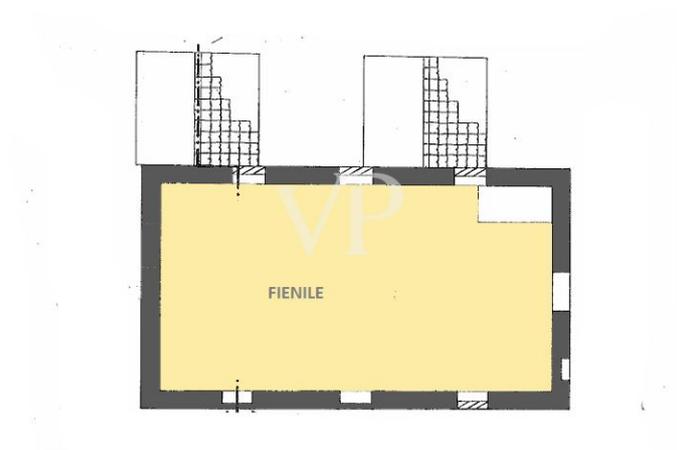




piano sotto tetto



PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

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: IT252941882 - 55100 Lucca – Toscana**

## Una prima impressione

Dal cuore della storica città fortificata di Lucca, dopo avere passeggiato per le vie del centro ricche di storia e di famosi negozi, uscendo da Porta Santa Maria, seguendo la strada che costeggia il fiume Serchio per soli 8 chilometri, si giunge sul confine nord del Comune di Lucca. Nelle vicinanze di Villa Reale di Marlia, troviamo all'interno di un parco secolare di circa due ettari (20.000mq), un'elegante villa di impianto seicentesco, con piscina, casa colonica e limonaia.

La villa in ottimo stato di manutenzione grazie ad un sapiente lavoro di restauro, si articola su tre livelli per una sup. complessiva di circa mq 1115. Al piano terra si accede da 2 ingressi, di cui uno di servizio alla cucina posto sul fianco est dell'edificio, mentre l'ingresso principale posizionato centralmente sul lato nord, ci conduce al grande salone completamente affrescato da cui è possibile accedere al parco della villa mediante una porta finestrata. Dal salone è possibile raggiungere le due sale minori laterali e la biblioteca che ancora custodisce antichi libri. Dal medesimo ingresso, mediante disimpegno si accede a destra alle scale di collegamento con i piani superiori, alla cantina, all'oratorio (questo raggiungibile anche dall'esterno mediante un ingresso posto sul fianco ovest della villa), ad uno studio e al bagno di servizio del piano terra; a sinistra ad un ampio e luminoso disimpegno caratterizzato da un lavamani a parete che ci conduce ad est, alla sala da pranzo, questa collegata alla grande cucina con forno a legna con grande camino.

Al piano 1 si giunge mediante la scala principale che ci collega al maestoso e luminoso salone di ricevimento completamente affrescato, da cui è possibile accedere al lato est della villa dove troviamo una suite composta da salotto, camera e bagno, un'altra sala da cui si accede ad uno studio (camera) e ad un terzo bagno, mentre sul lato ovest troviamo 2 camere matrimoniali finemente decorate. Grazie all'ampliamento della villa avvenuto nel XIX secolo è possibile raggiungere l'estremità ovest dell'edificio grazie anche ad una scala di servizio, che ci collega ad una suite composta da sala, con adiacente camera matrimoniale con bagno privato, mentre attraverso un disimpegno si raggiunge lo studio ed il quinto bagno.

Al piano sottotetto un tempo utilizzato come dimora per la servitù, troviamo una distribuzione planimetria simile ai piani sottostanti. Questo piano però è rimasto da ultimare ed è utilizzato come ripostiglio anche se è possibile completare i lavori di restauro ricavando altre camere con relativi servizi.

I fabbricati Coloniali

Nelle vicinanze della villa all'ombra di alberi secolari troviamo, la limonaia e una casa colonica.

Il fabbricato limonaia della superficie di circa mq 170, è stato esternamente restaurato ed

è oggi utilizzato come ricovero per mezzi agricoli. Internamente per altra destinazione d'uso, e necessario un intervento di ristrutturazione.

La casa colonica della superficie di mq 470 circa, si sviluppa su due piani, ed è stata restaurata in parte per l'uso agricolo, in parte per uso residenziale.

La parte di edificio ad uso agricolo è composta al piano terra da due grandi locali di deposito, un magazzino e una cantina, al piano primo raggiungibile da scala interna da un grande fienile, e locali di sgombero.

Nella restante parte di fabbricato lato sud, è stato ricavato un appartamento su due piani composto al piano terreno da un luminoso soggiorno, con adiacente cucina abitabile con camino, al piano primo a cui si accede da scala interna, da quattro camere e un bagno.

**CODICE OGGETTO: IT252941882 - 55100 Lucca – Toscana**

## Dettagli dei servizi

### Dettagli Villa :

pianta rettangolare con lato lungo nella direzione est – ovest;

Struttura in possente muratura portante, solai in travi e travicelli e mezzane, con pavimenti in cotto dell'epoca,

Gronda poco aggettante tipica dei fabbricati dell'epoca, caratterizzata da fregio lapideo sottogronda e da mensole in pietra su cui appoggia la parte sporgente della copertura;

Conici in pietra intorno a porte e finestre;

Infissi in legno originari dell'epoca;

Salone del piano terra e piano primo decorato con pitture settecentesche, così come alcune sale minori attigue;

4 camere con possibilità di realizzare al terzo piano altre 4 suite con relativi servizi igienici;

5 bagni.

### Dettagli fabbricato colonico:

struttura in muratura portante con solaio a travi travicelli e mezzane, pavimenti in cotto, infissi esterni in legno, con scuri in legno originali d'epoca, pavimenti in cotto, impianto di riscaldamento solo nella parte ad uso abitativo a gas con radiatori in ogni stanza.

### Ulteriori dettagli:

I mobili sono acquistabili separatamente.

L'intervento di restauro risale a circa dieci anni fa, compreso il tetto che è stato coibentato.

L'impianto di riscaldamento è stato predisposto a radiatori previsti al piano primo e sottotetto ma non sono stati installati, e manca la caldaia mentre al piano terra sono rimaste le stufe e i camini.

**CODICE OGGETTO: IT252941882 - 55100 Lucca – 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)