

Ghivizzano - Lucca

# Villa Pacini - eine prestigeträchtige historische Residenz inmitten der toskanischen Landschaft

Objektnummer: IT264152874



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

**KAUFPREIS: 450.000 EUR • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 7.000 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## Auf einen Blick

Objektnummer	IT264152874	Kaufpreis	450.000 EUR
Zimmer	10	Haus	Einfamilienhaus
Badezimmer	4	Provision	subject to commission
		Gesamtfläche	ca. 600 m <sup>2</sup>

Objektnummer: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## Die Immobilie



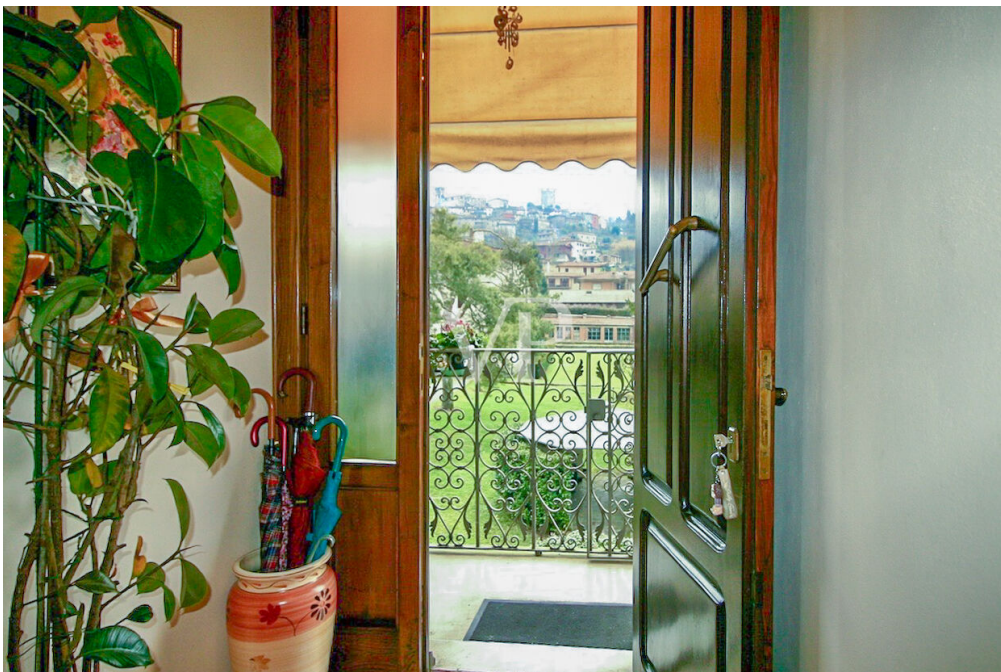
Objektnummer: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## Die Immobilie



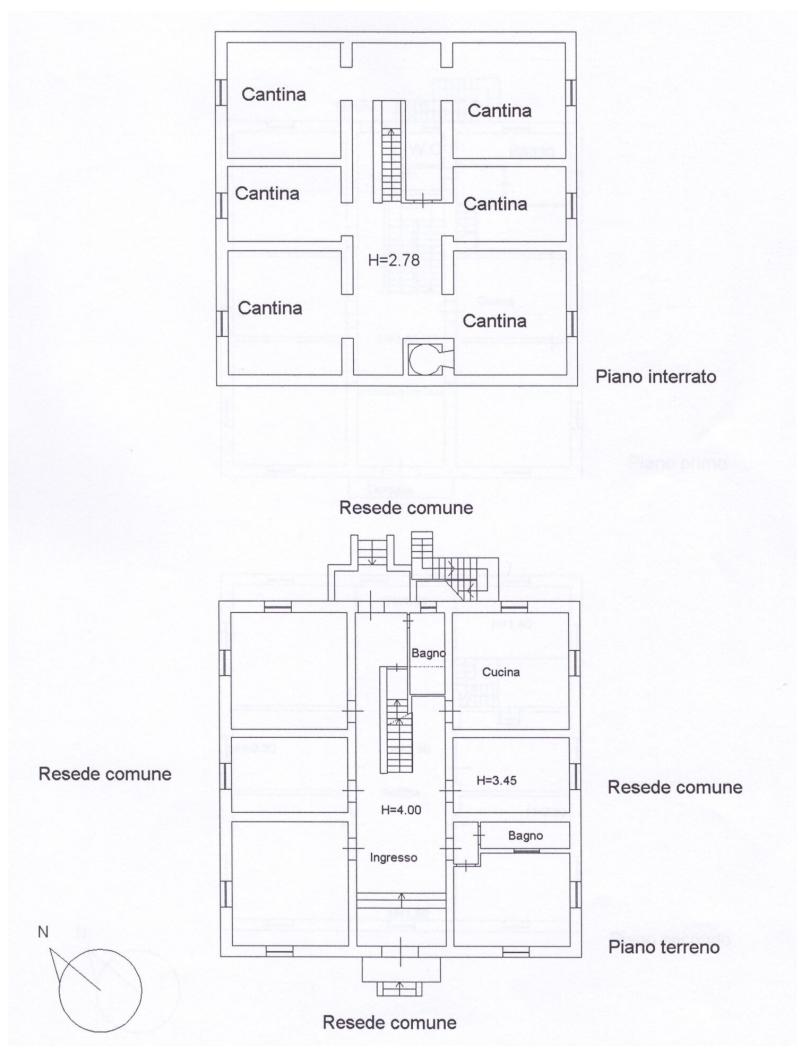
Objektnummer: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

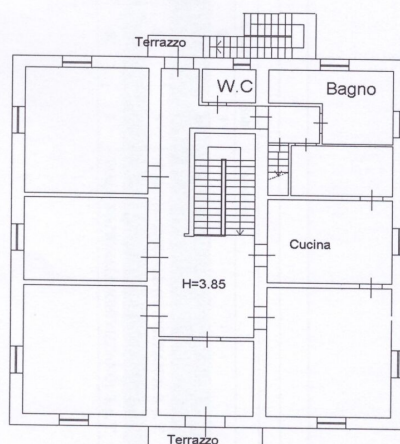
## Die Immobilie



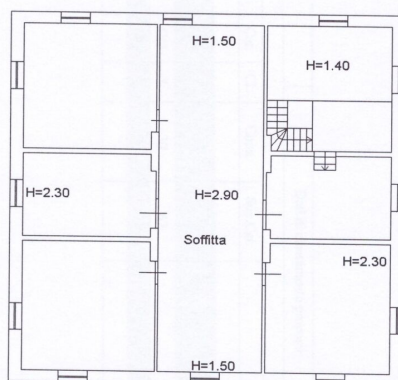
Objektnummer: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## Grundrisse

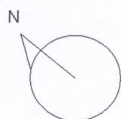


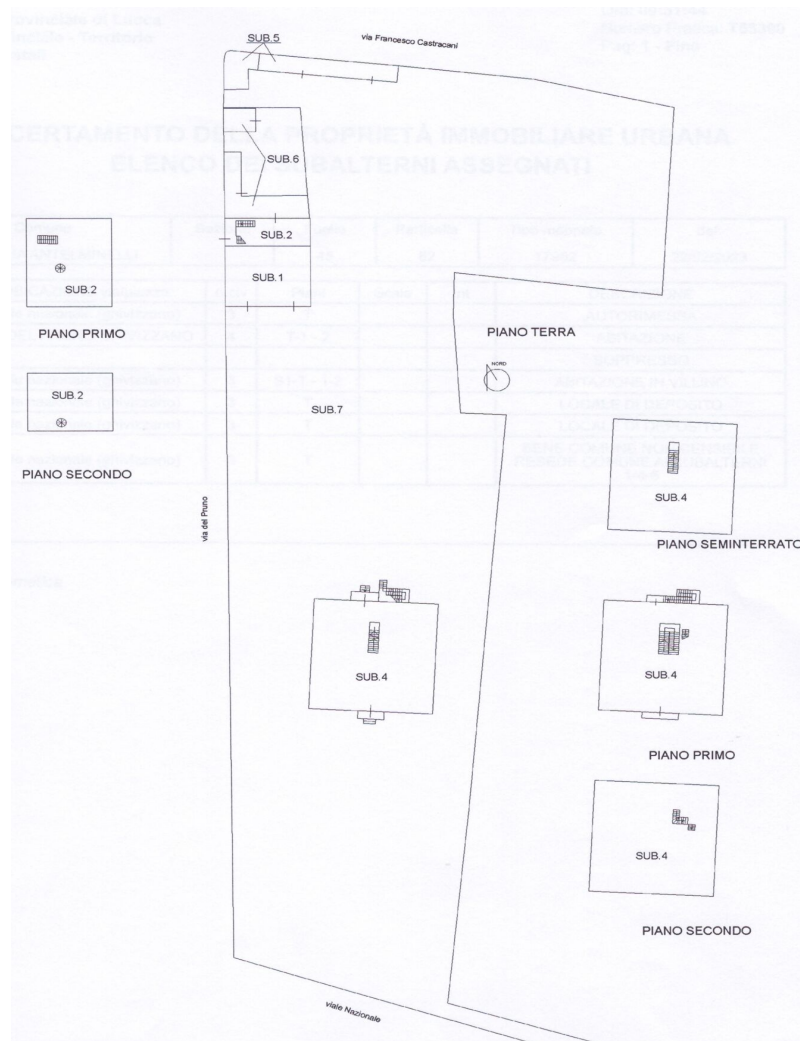


Piano primo



Piano secondo





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: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca**

## Ein erster Eindruck

Elegante Jugendstilvilla in der Region Lucchesia mit großem Privatpark

Zwischen den sanften Hügeln der Lucchesia und den Apuanischen Alpen liegt diese elegante Jugendstilvilla, eingebettet in einen ruhigen, privaten Park. Die Umgebung verbindet Natur, Ruhe und eine strategisch günstige Lage.

Das historische Zentrum von Lucca – einer der gefragtesten Orte der Toskana – ist nur etwa 30 km entfernt. Die Stadt ist bekannt für ihre einzigartige Mischung aus Kunst, Geschichte und Lebensqualität und ist sowohl national als auch international ein begehrtes Ziel.

Die im Jahr 1910 erbaute Villa stellt eine seltene Gelegenheit dar: eine historische Immobilie mit Charakter, Authentizität und großem Potenzial – ideal sowohl als repräsentativer Wohnsitz als auch als Investitionsobjekt.

Das Anwesen

Die Villa erstreckt sich über vier Ebenen mit insgesamt ca. 600 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und hat ihren historischen Charakter weitgehend bewahrt.

Kellergeschoss

Originale Gewölberäume mit typischen Wolfsmaulfenstern. Die Flächen eignen sich hervorragend für verschiedene Nutzungen, beispielsweise als Wellnessbereich, Weinkeller, Servicebereiche oder repräsentative Räume mit historischem Ambiente.

Erdgeschoss

Der Bereich befindet sich noch im ursprünglichen Zustand. Die Struktur ist solide,

jedoch sind Modernisierungen der technischen Anlagen einzuplanen. Die großzügigen Räume bieten viel Gestaltungsspielraum.

#### Hauptgeschoss

Bewohnbar und geprägt von der klassischen Atmosphäre einer historischen Villa. Hohe Decken, originale Cementine- und Tessieri-Marmorböden, Parkettböden aus Holz sowie Massivholztüren und originale Beschläge prägen das Bild. Die Räume sind hell und großzügig geschnitten. Eine schöne Terrasse bietet einen offenen Blick in den privaten Park.

#### Dachgeschoss

Hohe Dachräume mit Fenstern, die sich ideal für einen Ausbau zu weiteren Wohnräumen, Ateliers oder Arbeitsbereichen eignen.

#### Der Park

Das Grundstück umfasst etwa 7.000 m<sup>2</sup> und bietet viel Privatsphäre, ohne abgeschieden zu liegen.

Zum Anwesen gehören eine baumbestandene Zufahrtsallee mit Hecken, ein charakteristisches Zitronenhaus, eine Doppelgarage sowie zusätzliche Lager- und Werkstatträume. Ein schattiger Pavillon bietet im Sommer angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten. Außerdem besteht die Möglichkeit, einen Swimmingpool zu errichten.

Trotz der ruhigen Lage sind Geschäfte und Dienstleistungen bequem zu Fuß erreichbar.

#### Wichtigste Merkmale

- Historische Jugendstilvilla
- ca. 600 m<sup>2</sup> Fläche
- 10 Zimmer
- 6 Badezimmer
- Terrasse
- Doppelgarage und Abstellräume

- Einbauschränke
- guter Allgemeinzustand
- unabhängige Heizung
- teilweise barrierefrei
- Energieklasse (D.L. 192/2005): 295 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr

Die Immobilie eignet sich sowohl als repräsentative Privatresidenz als auch für eine exklusive touristische Nutzung, beispielsweise als Boutique-Hotel oder Gästehaus.

Die Villa Pacini blickt auf eine lange und vielschichtige Geschichte zurück. Heute bietet sie die seltene Gelegenheit, ein historisches Anwesen mit architektonischem Wert, landschaftlicher Schönheit und großem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Ein Ort, an dem sich Eleganz, Natur und Geschichte verbinden.

#### Entfernungen

Lucca ca. 30 km

Flughafen Pisa ca. 53 km

**Objektnummer: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - 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)