

Lucca – Toscana

# Villa Annalisa mit Pool, Limonaia und Bauernhaus

Objektnummer: IT262942786



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

KAUFPREIS: 2.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 20.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

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

Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Auf einen Blick

Objektnummer	IT262942786
Wohnfläche	ca. 1.115 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	12.02.2026
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	5
Baujahr	1600
Stellplatz	4 x Andere

Kaufpreis	2.600.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Soggetto a commissione
Gesamtfläche	ca. 1.115 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Schwimmbad, Kamin

Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Etagenheizung

Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Die Immobilie



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





Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Die Immobilie





Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Die Immobilie



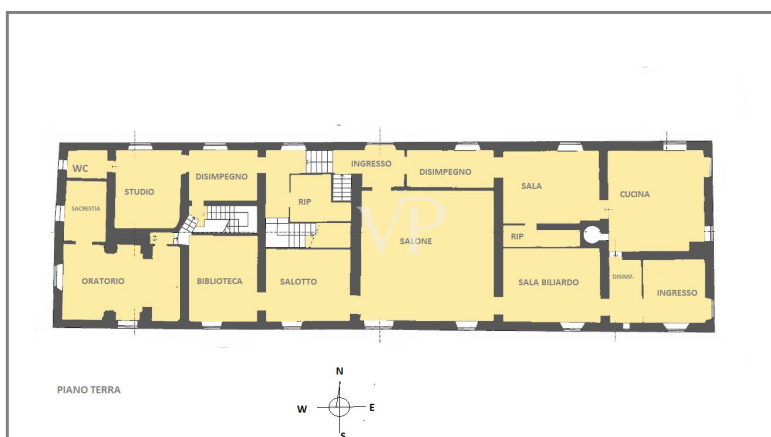
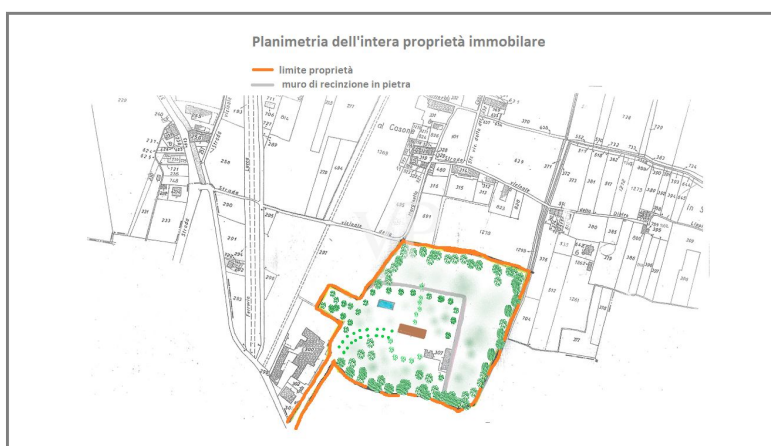
Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Die Immobilie

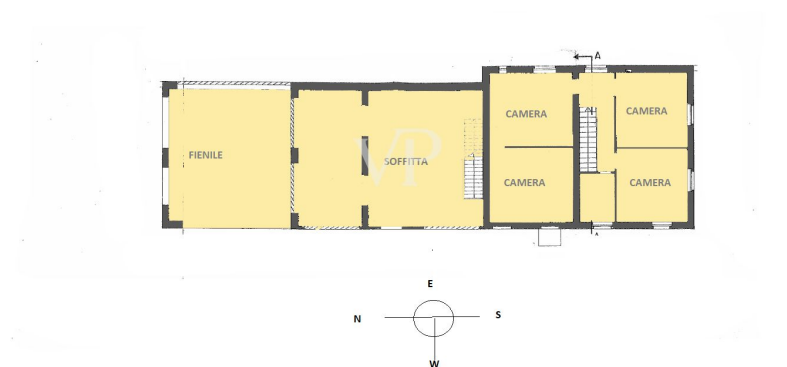
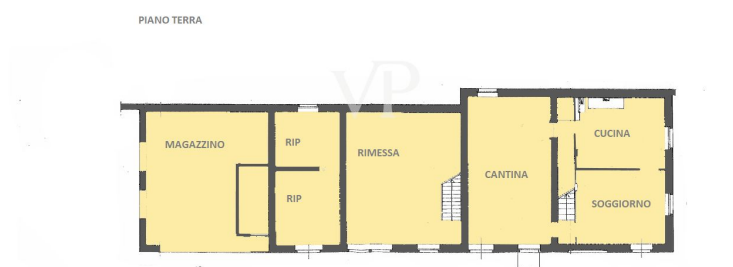
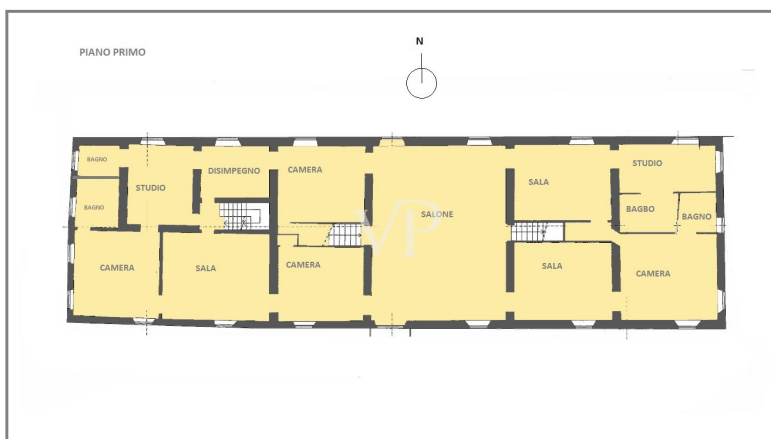


Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

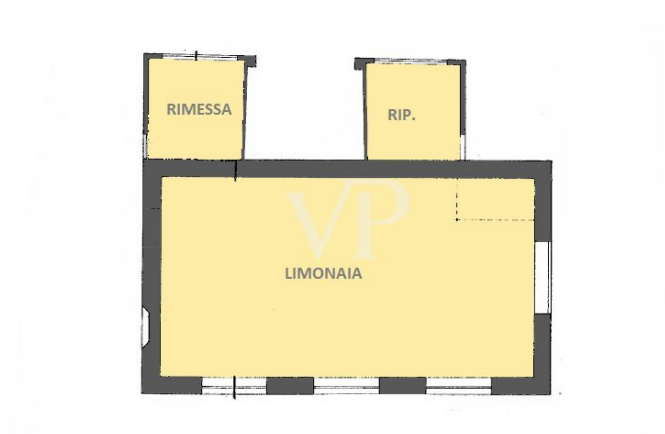
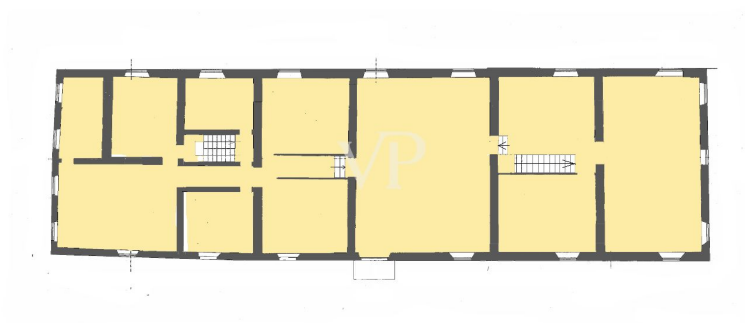
## Grundrisse



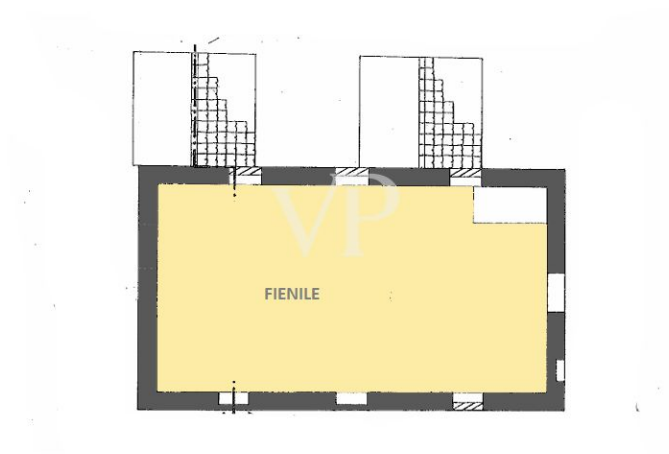




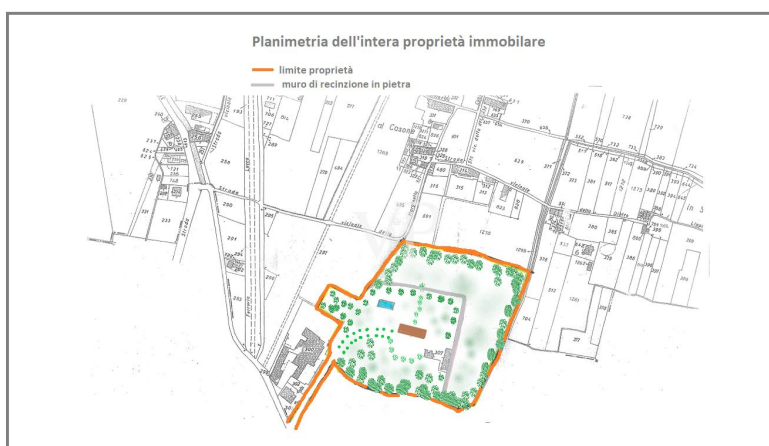
piano sotto tetto



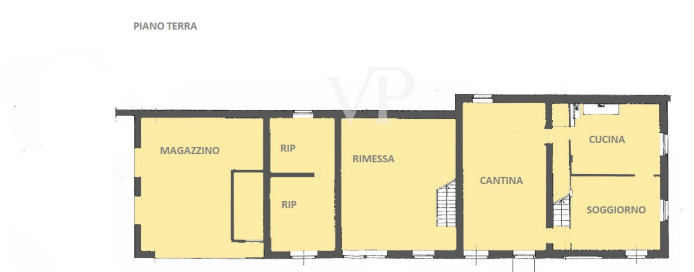
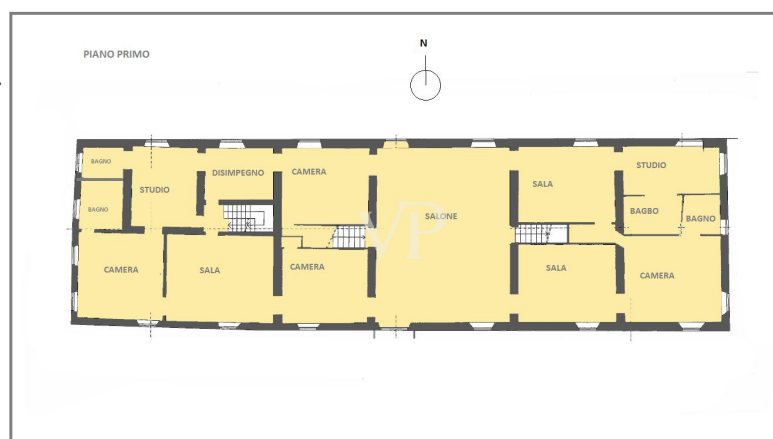
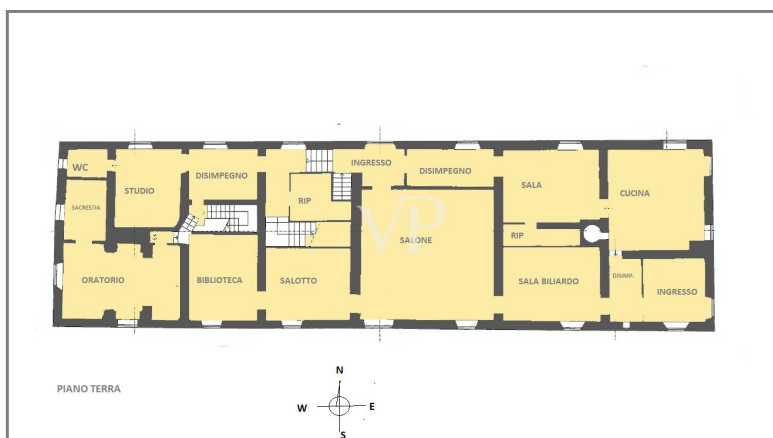
PIANO TERRA

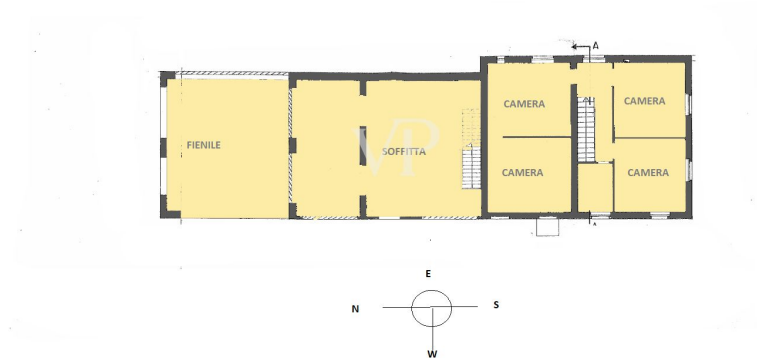


PIANTA PIANO PRIMO

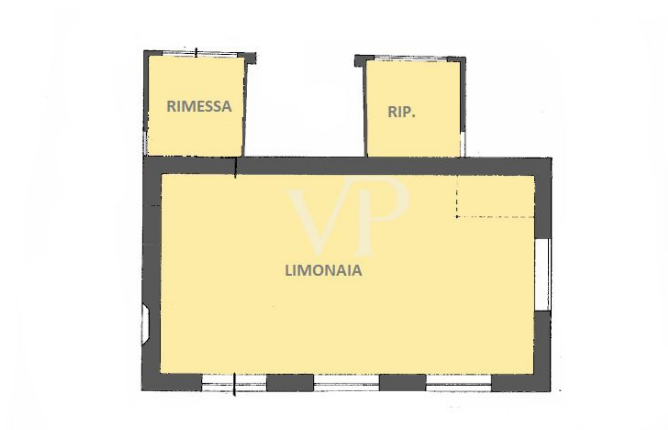
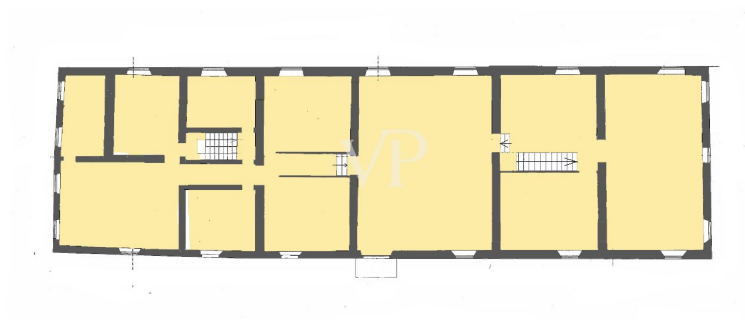




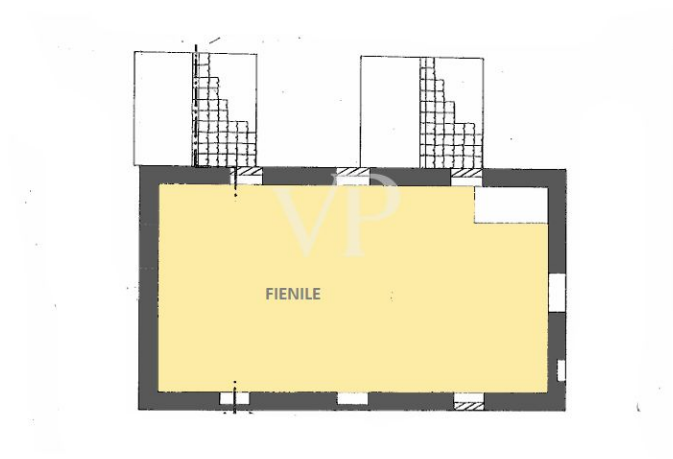




piano sotto tetto



PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

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: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Ein erster Eindruck

Im Herzen der historischen Festungsstadt Lucca, nachdem man durch die Straßen des geschichtsträchtigen Zentrums geschlendert ist, verlässt man Porta Santa Maria und folgt der Straße, die nur 8 Kilometer entlang des Flusses Serchio verläuft, bis man die nördliche Grenze der Gemeinde Lucca erreicht. In der Nähe der Villa Reale di Marlia befindet sich in einem jahrhundertealten Park von etwa zwei Hektar (20.000 qm) eine elegante Villa aus dem 17. Jahrhundert mit Schwimmbad, Bauernhaus und Zitronenhaus. Die Villa, die sich dank einer geschickten Restaurierung in einem ausgezeichneten Erhaltungszustand befindet, erstreckt sich auf drei Ebenen mit einer Gesamtfläche von ca. 1115 qm. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über zwei Eingänge, von denen einer die Küche bedient und sich an der Ostseite des Gebäudes befindet, während der Haupteingang, der sich zentral an der Nordseite befindet, in die große, vollständig mit Fresken bemalte Halle führt, von der aus man durch eine Fenstertür in den Park der Villa gelangt. Von der Halle aus gelangt man in die beiden kleineren Nebenräume und in die Bibliothek, in der noch alte Bücher aufbewahrt werden. Vom gleichen Eingang aus führt ein Flur rechts zur Treppe, die zu den oberen Stockwerken führt, zum Keller, zum Oratorium (das man auch von außen durch einen Eingang an der Westseite der Villa erreichen kann), zu einem Arbeitszimmer und zum Dienstbad im Erdgeschoss; links zu einem großen und hellen Flur, der durch ein Wandwaschbecken gekennzeichnet ist und nach Osten zum Esszimmer führt, das mit der großen Küche mit Holzofen und großem Kamin verbunden ist.

Die erste Etage erreicht man über die Haupttreppe, die uns mit der majestätischen und hellen Empfangshalle verbindet, die komplett mit Fresken bemalt ist. Von hier aus hat man Zugang zur Ostseite der Villa, wo sich eine Suite befindet, die aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer besteht, sowie zu einem weiteren Flur, von dem aus man Zugang zu einem Studio (Schlafzimmer) und einem dritten Badezimmer hat, während sich auf der Westseite zwei fein dekorierte Doppelzimmer befinden. Dank der Erweiterung der Villa im 19. Jahrhundert ist es möglich, das westliche Ende des Gebäudes über eine Service-Treppe zu erreichen, die uns mit einer Suite verbindet, die aus einem Wohnzimmer und einem angrenzenden Doppelzimmer mit eigenem Bad besteht, während ein Flur zum Arbeitszimmer und dem fünften Bad führt.

Im Dachgeschoss, das früher als Diensthofenwohnung genutzt wurde, ist die Raumaufteilung ähnlich wie in den unteren Stockwerken. Dieses Stockwerk muss jedoch noch ausgebaut werden und wird als Abstellraum genutzt, obwohl es möglich ist, die Restaurierungsarbeiten zu vervollständigen, indem man andere Räume mit entsprechenden Dienstleistungen erhält.

### Die Wirtschaftsgebäude

In der Nähe der Villa befinden sich im Schatten der alten Bäume das Zitronenhaus und ein Bauernhaus.

Das Zitronenhaus mit einer Fläche von etwa 170 Quadratmetern wurde von außen restauriert und wird jetzt als Unterstand für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt. Im Inneren muss es für andere Zwecke restauriert werden.

Das Bauernhaus mit einer Fläche von ca. 470 Quadratmetern erstreckt sich über zwei Etagen und wurde teilweise für die landwirtschaftliche Nutzung und teilweise für Wohnzwecke umgebaut.

Der Teil des Gebäudes, der für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist, besteht im Erdgeschoss aus zwei großen Lagerräumen, einem Abstellraum und einem Keller, im ersten Stock, der über eine Innentreppe zu erreichen ist, aus einer großen Scheune und Lagerräumen.

Im verbleibenden Teil des Gebäudes auf der Südseite befindet sich eine zweistöckige Wohnung, die im Erdgeschoss aus einem hellen Wohnzimmer mit angrenzender Küche mit Kamin und im ersten Stock, der über eine Innentreppe erreichbar ist, aus vier Schlafzimmern und einem Badezimmer besteht.

Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Ausstattung und Details

Details der Villa :

rechteckiger Grundriss mit Längsseite in Ost-West-Richtung;

Struktur aus massivem, tragendem Mauerwerk, Balken- und Sparrendecken und Ziegeln, mit Terrakottaböden aus der Zeit,

leicht vorspringende Traufe, typisch für Gebäude dieser Zeit, gekennzeichnet durch Steinfries unter der Traufe und Steinkonsolen, auf denen der vorspringende Teil des Daches ruht;

Steinkonsolen um Türen und Fenster;

Fensterrahmen aus Holz aus der damaligen Zeit;

Salon im Erdgeschoss und im ersten Stock, der mit Gemälden aus dem 18. Jahrhundert dekoriert ist, sowie einige angrenzende kleinere Räume;

4 Zimmer mit der Möglichkeit, im dritten Stock 4 weitere Suiten mit entsprechenden Bädern einzurichten;

5 Bäder.

Bauliche Details:

Tragwerk aus Mauerwerk mit Dachgeschoss mit Balken, Sparren und Ziegeln, Terrakottaböden, Außenfenster aus Holz mit originalen Holzfensterläden aus der Zeit, Terrakottaböden, Gasheizung nur im Wohnteil mit Heizkörpern in jedem Zimmer.

Weitere Einzelheiten:

Die Möbel können separat erworben werden.

Die Restaurierungsarbeiten wurden vor etwa zehn Jahren durchgeführt, einschließlich des Daches, das isoliert wurde.

Die Heizungsanlage verfügt über Heizkörper, die für den ersten Stock und den Dachboden geplant waren, aber nicht installiert wurden, und der Heizkessel fehlt, während im Erdgeschoss Öfen und Kamine vorhanden sind.



Objektnummer: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## 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)