

Lucca – Toscana

# Villa Annalisa avec piscine, maison en citronnier et ferme

**CODE DU BIEN: IT262942786**



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

**PRIX D'ACHAT: 2.600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1.115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 20.000 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Contact

**CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT262942786	Prix d'achat	2.600.000 EUR
Surface habitable	ca. 1.115 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Disponible à partir du	12.02.2026	Commission pour le locataire	Soggetto a commissione
Pièces	10	Surface total	ca. 1.115 m <sup>2</sup>
Chambres à coucher	4	Aménagement	Piscine, Cheminée
Salles de bains	5		
Année de construction	1600		
Place de stationnement	4 x Autre		

**CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La propriété



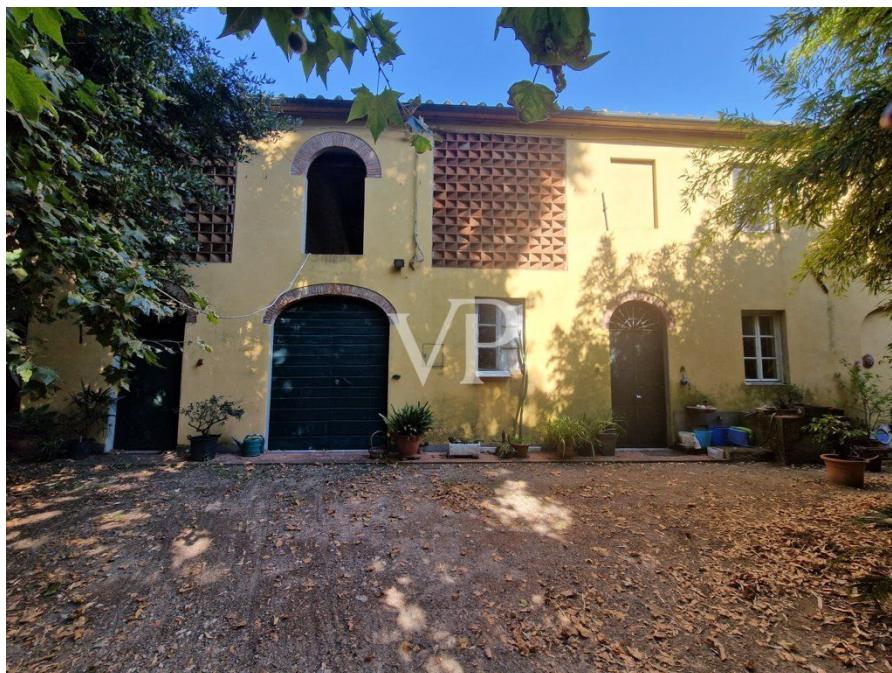
CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La propriété



CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La propriété



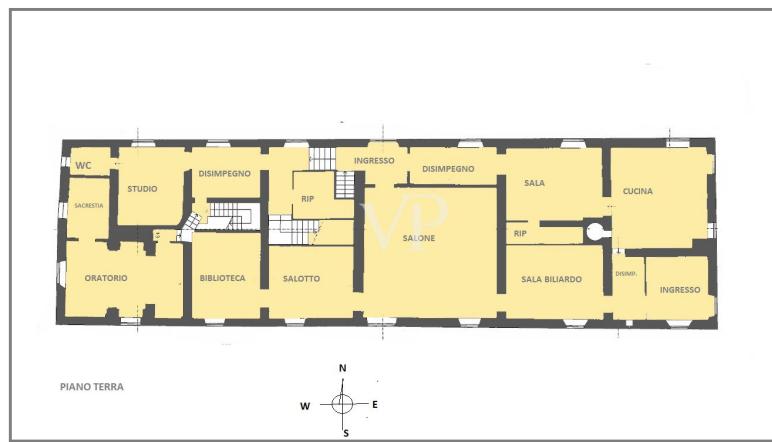
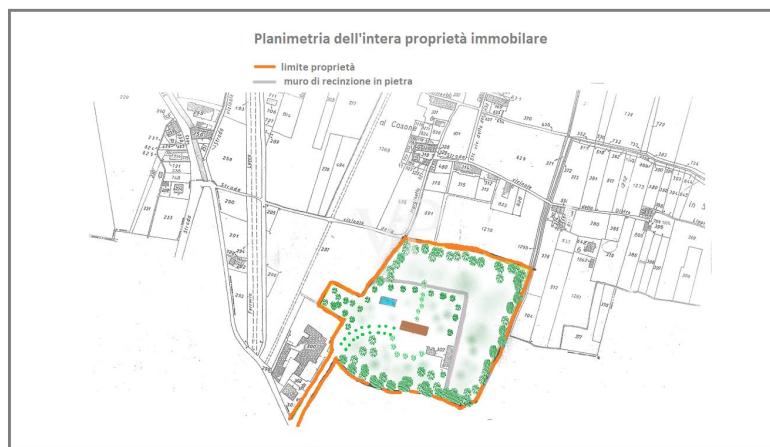
CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

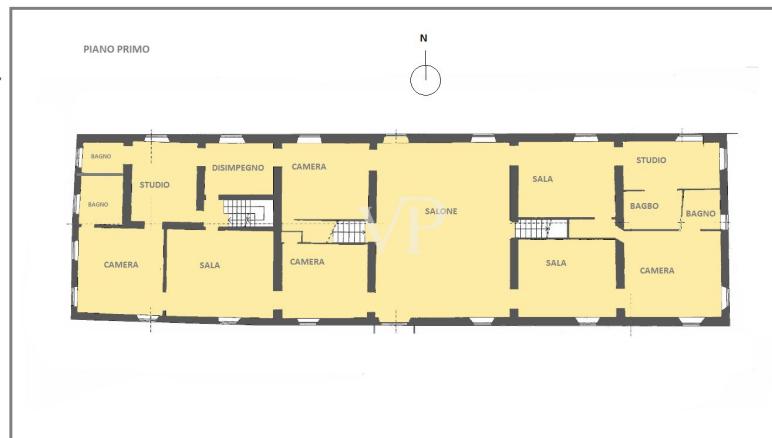
## La propriété



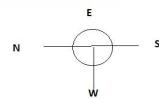
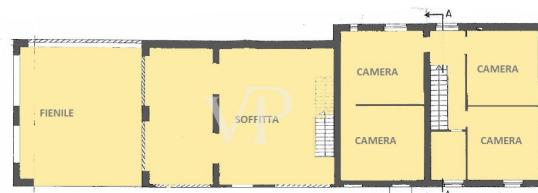
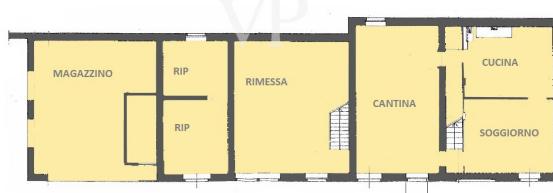
CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Plans d'étage

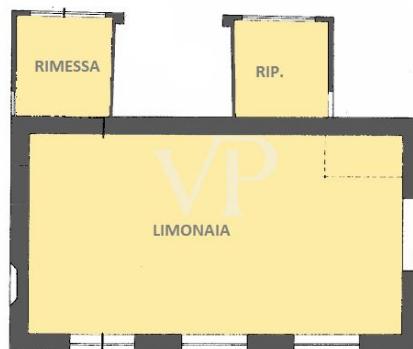
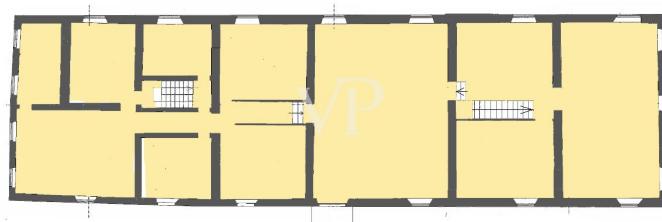




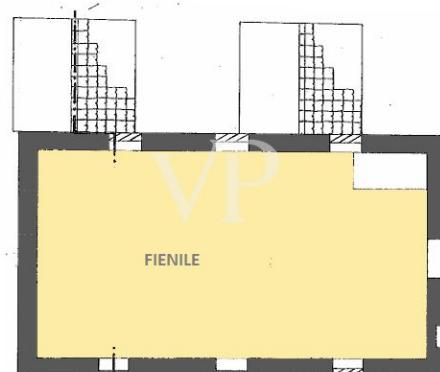
PIANO TERRA



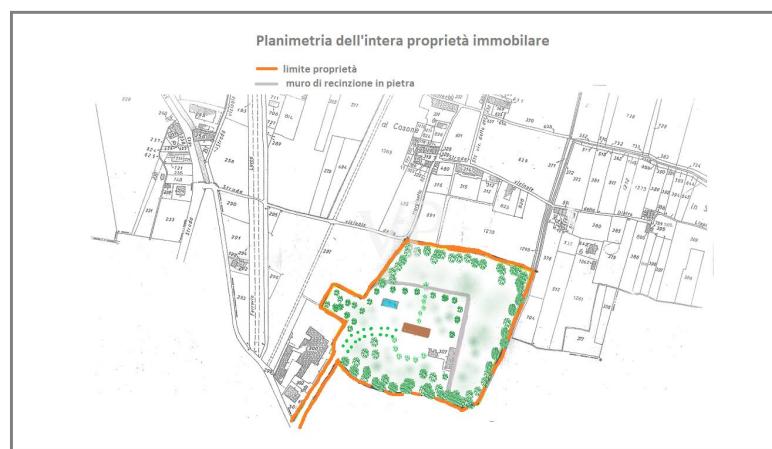
piano sotto tetto

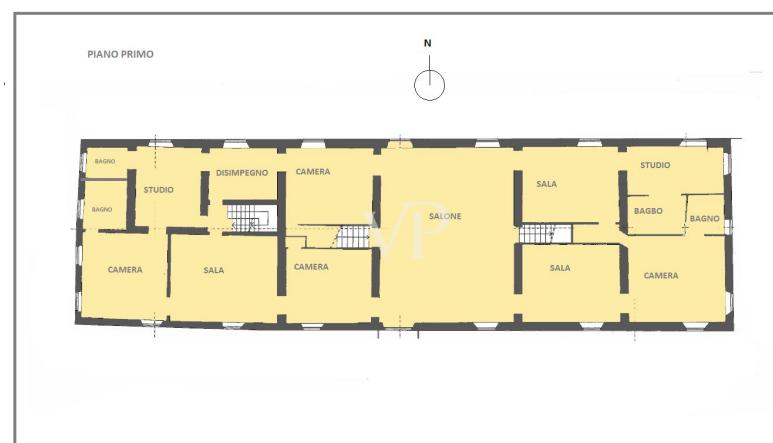
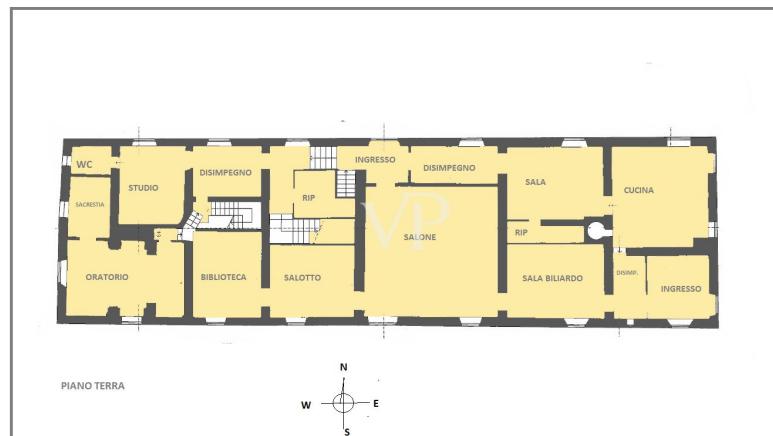


PIANO TERRA



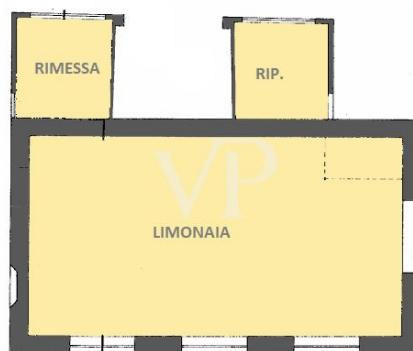
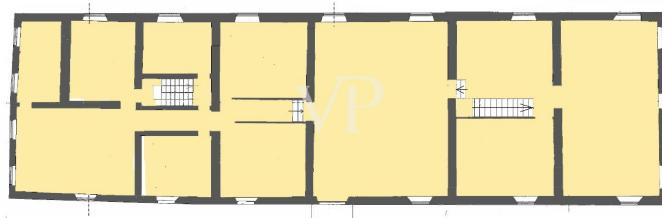
PIANTA PIANO PRIMO



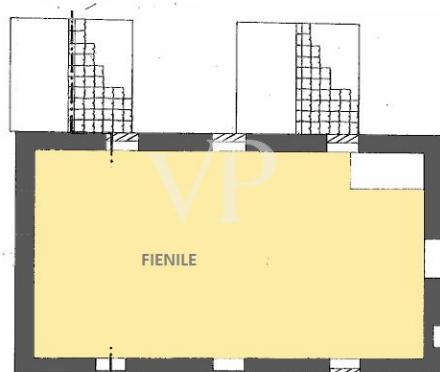




piano sotto tetto



PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana**

## Une première impression

Au cœur de la ville fortifiée historique de Lucques, après avoir flâné dans les rues du centre chargé d'histoire, on quitte Porta Santa Maria et on suit la route qui longe le fleuve Serchio sur 8 kilomètres seulement, jusqu'à atteindre la limite nord de la commune de Lucques. Près de la Villa Reale di Marlia, dans un parc séculaire d'environ deux hectares (20.000 mètres carrés), se trouve une élégante villa du XVIIe siècle avec piscine, ferme et maison de citronniers.

La villa, qui se trouve dans un excellent état de conservation grâce à une habile restauration, s'étend sur trois niveaux pour une superficie totale d'environ 1115 m<sup>2</sup>. L'accès au rez-de-chaussée se fait par deux entrées, dont l'une dessert la cuisine et se trouve sur le côté est de l'édifice, tandis que l'entrée principale, située au centre sur le côté nord, donne sur le grand hall entièrement peint à fresque, d'où l'on accède au parc de la villa par une porte-fenêtre. Depuis le hall, on accède à deux pièces annexes plus petites et à la bibliothèque, où sont encore conservés des livres anciens. De la même entrée, un couloir mène à droite à l'escalier qui mène aux étages supérieurs, à la cave, à l'oratoire (auquel on peut également accéder de l'extérieur par une entrée située sur le côté ouest de la villa), à un bureau et à la salle de bain de service au rez-de-chaussée ; à gauche à un grand couloir lumineux, caractérisé par un lavabo mural, qui mène à l'est à la salle à manger, reliée à la grande cuisine avec four à bois et grande cheminée.

On accède au premier étage par l'escalier principal, qui nous relie au majestueux et lumineux hall d'accueil, entièrement peint à fresque. De là, on accède au côté est de la villa, où se trouve une suite composée d'un salon, d'une chambre et d'une salle de bain, ainsi qu'à un autre couloir donnant accès à un studio (chambre à coucher) et à une troisième salle de bain, tandis que le côté ouest abrite deux chambres doubles finement décorées. Grâce à l'agrandissement de la villa au XIXe siècle, il est possible d'accéder à l'extrémité ouest du bâtiment par un escalier de service qui nous relie à une suite composée d'un salon et d'une chambre double adjacente avec salle de bain privée, tandis qu'un couloir mène au bureau et à la cinquième salle de bain.

Au dernier étage, qui était autrefois utilisé comme logement de fonction, la disposition des pièces est similaire à celle des étages inférieurs. Toutefois, cet étage doit encore être aménagé et est utilisé comme débarras, bien qu'il soit possible de compléter les travaux de restauration en obtenant d'autres pièces avec les services correspondants.

### Les bâtiments de service

À proximité de la villa, à l'ombre des vieux arbres, se trouvent la maison des citrons et une ferme.

La maison des citrons, d'une superficie d'environ 170 mètres carrés, a été restaurée à l'extérieur et est désormais utilisée comme abri pour les véhicules agricoles. L'intérieur

doit être restauré pour d'autres usages.

La ferme, d'une superficie d'environ 470 mètres carrés, s'étend sur deux étages et a été transformée en partie pour un usage agricole et en partie pour un usage résidentiel.

La partie du bâtiment destinée à l'usage agricole se compose au rez-de-chaussée de deux grands entrepôts, d'un débarras et d'une cave, et au premier étage, auquel on accède par un escalier intérieur, d'une grande grange et d'entrepôts.

Dans la partie restante du bâtiment, côté sud, se trouve un appartement de deux étages composé, au rez-de-chaussée, d'un salon lumineux avec cuisine attenante et cheminée et, au premier étage, accessible par un escalier intérieur, de quatre chambres et d'une salle de bains.

**CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana**

## Détails des commodités

Détails de la villa :

plan rectangulaire avec un grand côté dans la direction est-ouest ;

Structure en maçonnerie massive porteuse, plafonds à poutres et chevrons et briques, avec sols en terre cuite de l'époque,

Avant-toit légèrement en saillie, typique des bâtiments de l'époque, caractérisé par une frise en pierre sous l'avant-toit et des corbeaux en pierre sur lesquels repose la partie saillante de la toiture ;

Cônes de pierre autour des portes et des fenêtres ;

Encadrements de fenêtres en bois de l'époque ;

Salon du rez-de-chaussée et du premier étage décoré de peintures du XVIIIe siècle, ainsi que quelques petites pièces attenantes ;

4 chambres avec la possibilité de créer 4 suites supplémentaires au troisième étage avec les salles de bains correspondantes ;

5 salles de bains.

Détails de la construction de Colonic :

structure portante en maçonnerie avec grenier avec poutres, chevrons et briques, sol en terre cuite, châssis extérieurs en bois, avec volets en bois d'époque, sol en terre cuite, système de chauffage uniquement dans la partie résidentielle au gaz avec des radiateurs dans chaque pièce.

Plus d'informations :

Les meubles peuvent être achetés séparément.

Les travaux de restauration ont été effectués il y a une dizaine d'années, y compris la toiture qui a été isolée.

Le système de chauffage comporte des radiateurs qui étaient prévus pour le premier étage et les combles mais qui n'ont pas été installés, et la chaudière est manquante alors qu'au rez-de-chaussée les poèles et cheminées subsistent.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano  
Tel.: +39 02 6206 9360  
E-Mail: milano@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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