

Ghivizzano - Lucca

## Villa Pacini - une prestigieuse résidence historique immergée dans le paysage toscan

**CODE DU BIEN: IT264152874**



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

**PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 7.000 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca**

## En un coup d'œil

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| CODE DU BIEN    | IT264152874 |
| Pièces          | 10          |
| Salles de bains | 4           |

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Prix d'achat                 | 450.000 EUR            |
| Type de bien                 | Maison individuelle    |
| Commission pour le locataire | subject to commission  |
| Surface total                | ca. 600 m <sup>2</sup> |



**CODE DU BIEN: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca**

## La propriété





**CODE DU BIEN: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca**

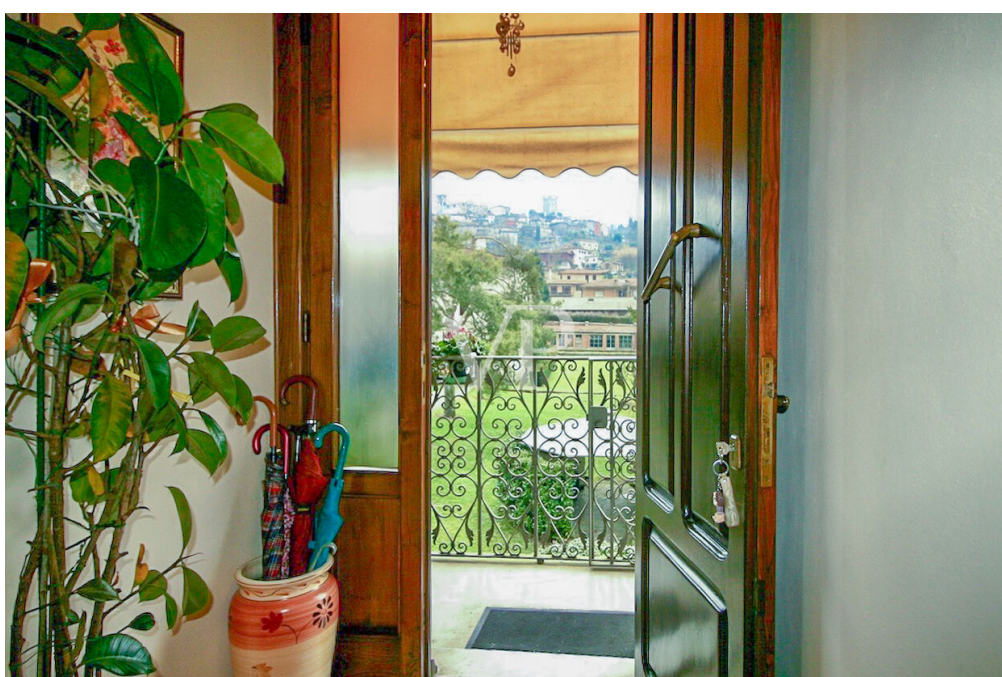
## La propriété





**CODE DU BIEN: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca**

## La propriété



**CODE DU BIEN: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca**

## La propriété





CODE DU BIEN: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## La propriété





CODE DU BIEN: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## La propriété



CODE DU BIEN: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

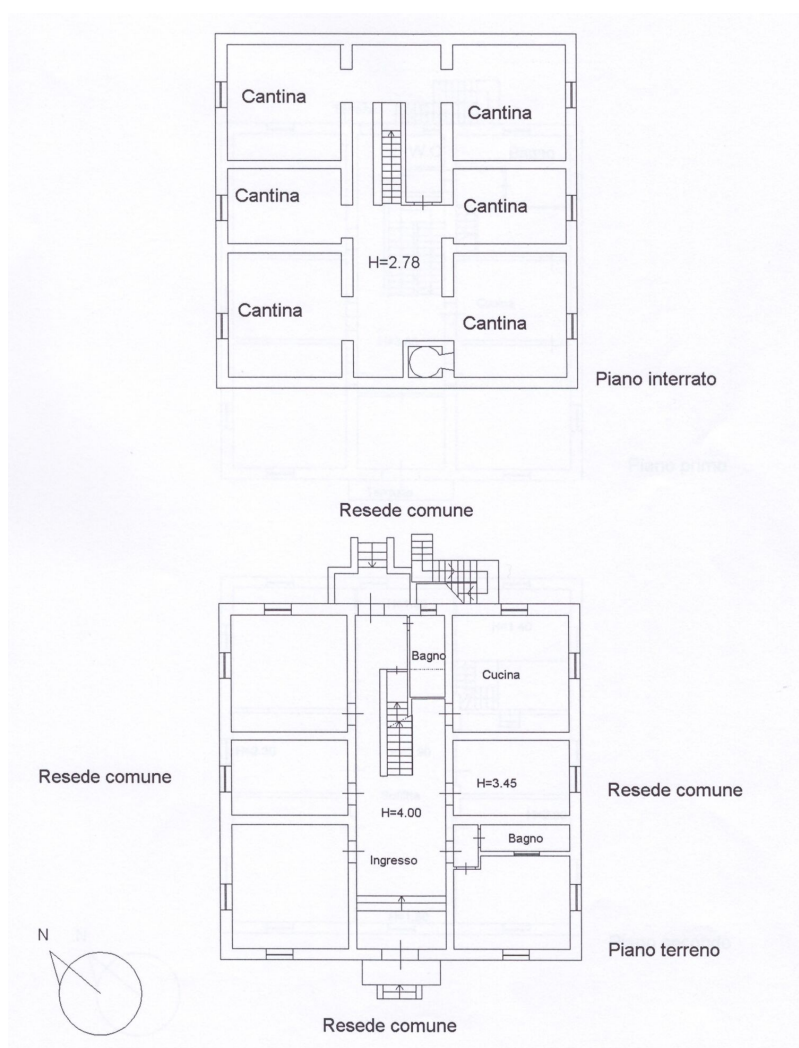
## La proprietà

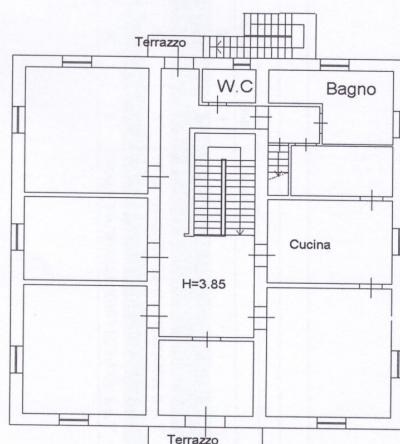




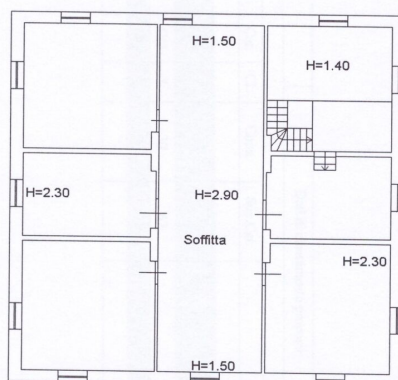
CODE DU BIEN: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## Plans d'étage

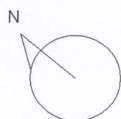




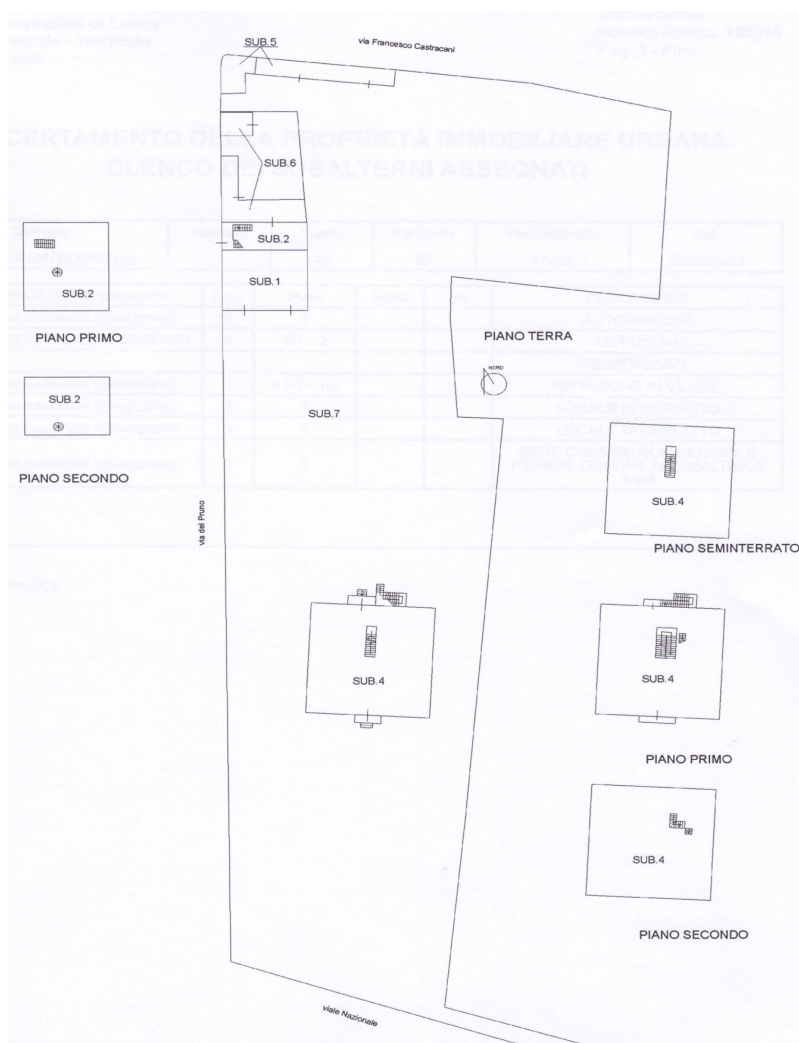
Piano primo



Piano secondo







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: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca**

## Une première impression

Au cœur de la région de Lucchesia, entre les collines ondulantes et les Alpes Apuanes, se trouve une élégante villa Art nouveau située dans un parc privé magnifique et relaxant.

Nous sommes à une trentaine de kilomètres de la ville historique de Lucques, l'un des endroits les plus prisés d'Italie, où l'art, l'histoire, les ressources naturelles et la facilité d'accès en font une destination exclusive.

Construite en 1910, cette prestigieuse demeure historique représente une opportunité unique pour ceux qui souhaitent vivre - ou investir - dans une propriété de grand charme, imprégnée de mémoire et d'authenticité.

### La propriété

La villa est développée sur quatre niveaux pour environ 600 m<sup>2</sup> commerciaux, conservant intact le caractère original de l'époque.

### Caves d'origine

De grandes pièces avec des plafonds voûtés et des fenêtres en forme de gueule de loup, à personnaliser en tant que zones de service, zone de bien-être, cave à vin ou pièces représentatives avec une saveur historique.

### Rez-de-chaussée

Encore dans sa finition d'origine, mais structurellement sain, nécessitant un entretien courant des systèmes. Les espaces généreux offrent de nombreuses possibilités de personnalisation.

### Rez-de-chaussée

Parfaitement habitable, il conserve l'atmosphère familiale et chaleureuse typique des villas de prestige :

### Hauts plafonds

Sols en cimentine et marbre Tessieri d'origine et parquet en bois

Portes et luminaires en bois massif

Pièces lumineuses et harmonieuses

Une charmante terrasse offre une vue enchanteuse sur le parc privé.



#### Dernier étage

Greniers hauts et vitrés, idéaux pour d'éventuelles extensions, studios ou pièces supplémentaires.

#### Le parc

Le terrain d'environ 7 000 m<sup>2</sup> garantit une intimité totale sans être isolé. Le parc est agrémenté de :

- une allée bordée d'arbres et des haies d'enceinte
- Belle maison de citronniers
- Garage double et locaux de stockage/atelier
- Gazebo ombragé idéal pour les journées d'été
- Possibilité de construire une piscine

L'emplacement est stratégique : privé mais à distance de marche des commerces et services, avec une route pratique et facile d'accès.

#### Caractéristiques principales

- Villa historique Art Nouveau
- 600 m<sup>2</sup> de surface commerciale
- 10 pièces
- 6 salles de bains
- Terrasse
- Double garage et débarras
- Penderies encastrées
- Bon état général
- Chauffage indépendant
- Intérieur adapté aux personnes à mobilité réduite : partiellement
- Classe énergétique (D.L. 192/2005) : 295 kWh/m<sup>2</sup> an
- Convient à la fois comme résidence privée prestigieuse et comme entreprise d'hébergement de charme

Un endroit charmant qui sent la famille et les bonnes choses

La Villa Pacini a été le témoin d'une histoire riche et stratifiée au fil du temps. Aujourd'hui, elle est prête à accueillir de nouveaux propriétaires capables d'apprécier sa valeur architecturale, la beauté de ses paysages et son extraordinaire potentiel.

Une résidence où l'élégance, la nature et la mémoire se rencontrent dans une atmosphère intemporelle.

Distances : Lucques 30 km

Aéroport de Pise 53 km

**CODE DU BIEN: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca**

## 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](mailto:milano@von-poll.com)**

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

---

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