

Lucca – Toscana

## Villa Annalisa con piscina, limonaia e casa colonica

*Codice oggetto: IT262942786*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.115 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 20.000 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

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

**Codice oggetto: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>IT262942786</b>
Superficie netta	<b>ca. 1.115 m<sup>2</sup></b>
DISPONIBILE DAL	<b>12.02.2026</b>
Vani	<b>10</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>5</b>
Anno di costruzione	<b>1600</b>
Garage/Posto auto	<b>4 x Altro</b>

Prezzo d'acquisto	<b>2.600.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Soggetto a commissione</b>
Superficie commerciale	<b>ca. 1.115 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Piscina, Caminetto</b>

Codice oggetto: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La proprietà



Codice oggetto: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## La proprietà



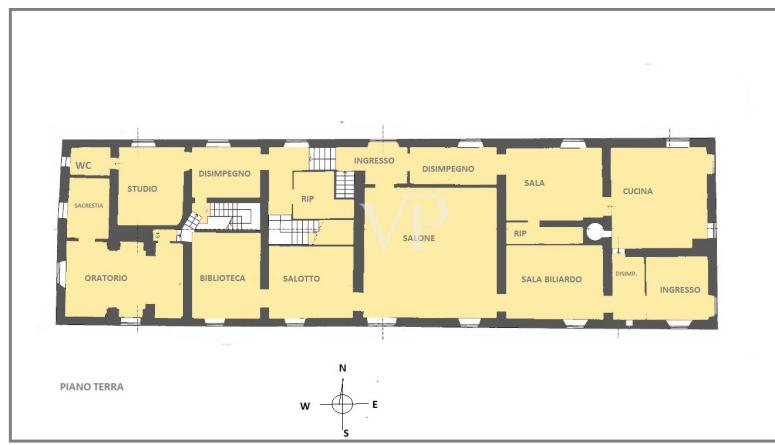
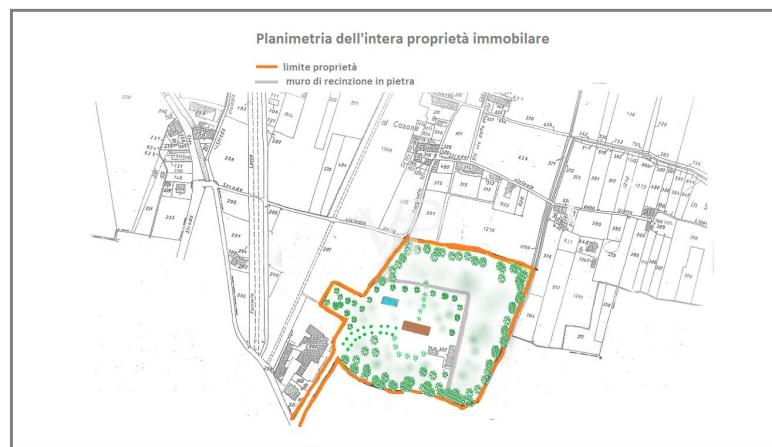
Codice oggetto: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

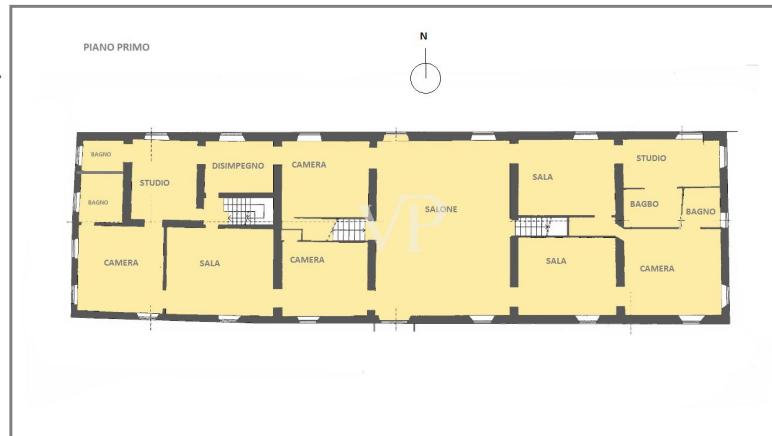
## La proprietà



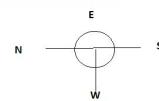
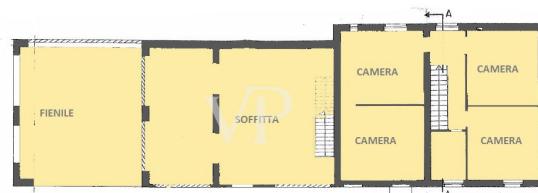
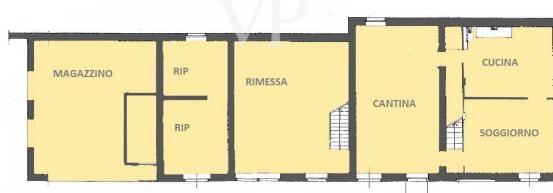
Codice oggetto: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Planimetrie

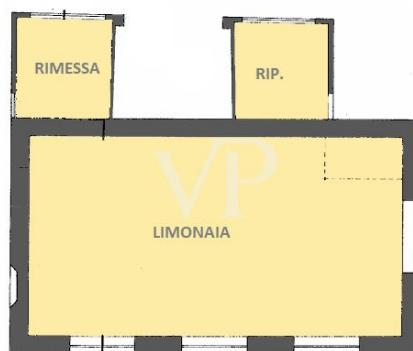
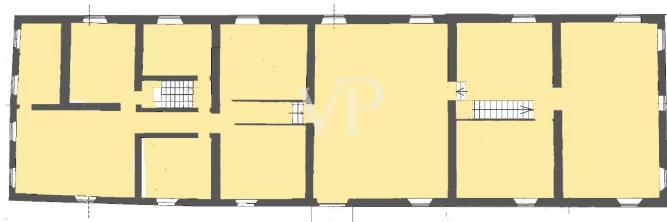




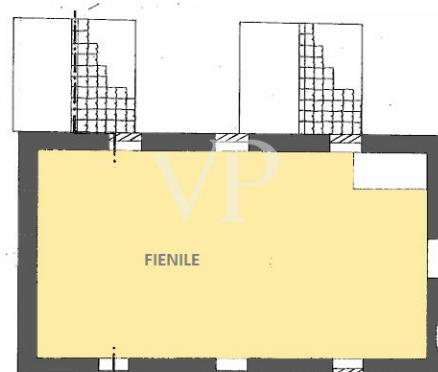
PIANO TERRA



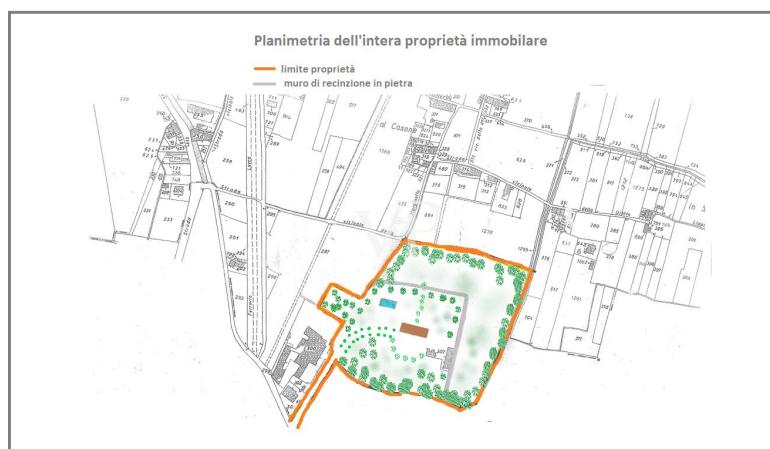
piano sotto tetto

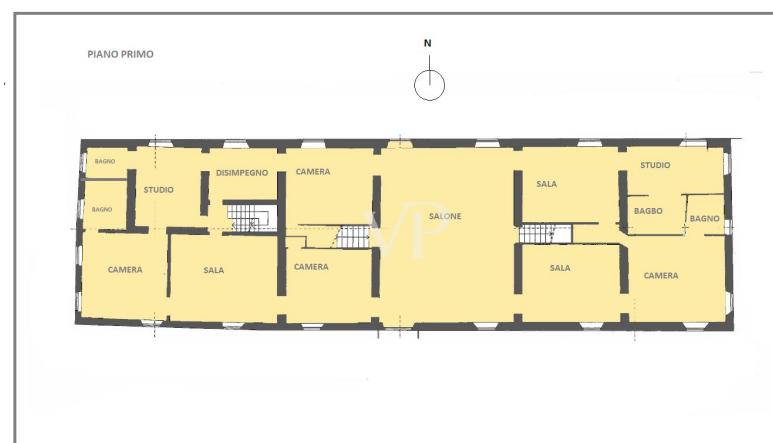
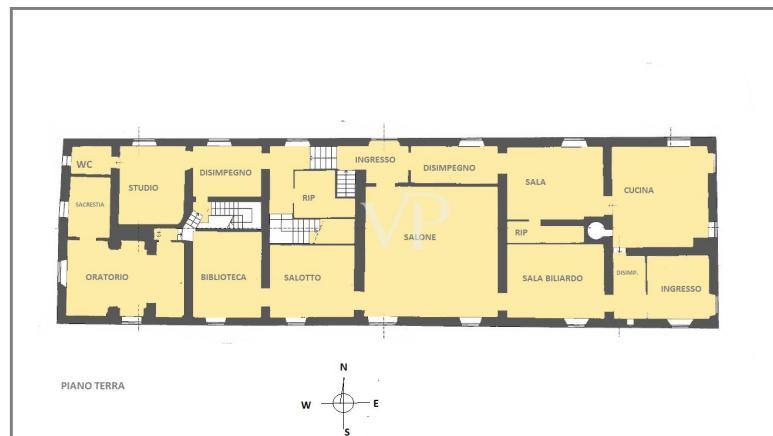


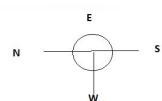
PIANO TERRA



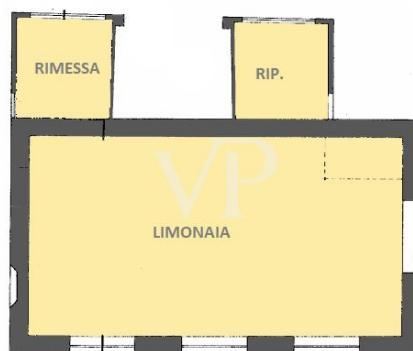
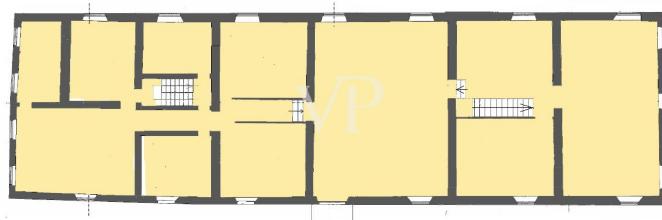
PIANTA PIANO PRIMO



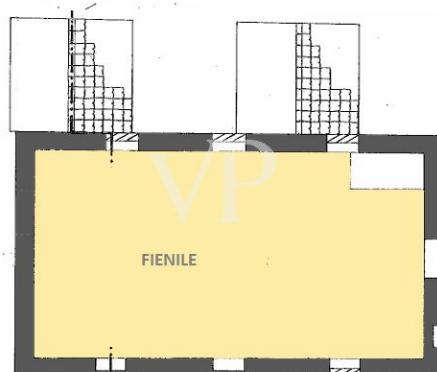




piano sotto tetto



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: IT262942786 - 55100 Lucca – Toscana

## Una prima impressione

Nel cuore della storica città fortificata di Lucca, dopo aver passeggiato per le vie del centro storico, si esce da Porta Santa Maria e si segue la strada che costeggia il fiume Serchio per soli 8 chilometri fino a raggiungere il confine settentrionale del comune di Lucca. Nei pressi di Villa Reale di Marlia, in un parco secolare di circa due ettari (20.000 metri quadrati), si trova un'elegante villa del XVII secolo con piscina, casa colonica e limonaia.

La villa, in ottimo stato di conservazione grazie a un sapiente restauro, si sviluppa su tre livelli per una superficie totale di circa 1115 mq. L'accesso al piano terra avviene attraverso due ingressi, uno dei quali serve la cucina e si trova sul lato est dell'edificio, mentre l'ingresso principale, situato in posizione centrale sul lato nord, conduce all'ampio salone completamente affrescato, dal quale una porta finestra dà accesso al parco della villa. Dal salone si accede alle due sale laterali più piccole e alla biblioteca, dove sono ancora conservati libri antichi. Dallo stesso ingresso, un corridoio sulla destra conduce alla scala che porta ai piani superiori, alla cantina, all'oratorio (raggiungibile anche dall'esterno attraverso un ingresso sul lato ovest della villa), a uno studio e al bagno di servizio del piano terra; sulla sinistra, un ampio e luminoso corridoio, caratterizzato da un lavabo a muro, conduce verso est alla sala da pranzo, collegata alla grande cucina con stufa a legna e grande camino.

Il primo piano si raggiunge attraverso la scala principale, che ci collega al maestoso e luminoso ingresso, completamente affrescato. Da qui si accede al lato est della villa, dove si trova una suite composta da un soggiorno, una camera da letto e un bagno, oltre a un altro disimpegno da cui si accede a uno studio (camera da letto) e a un terzo bagno, mentre sul lato ovest si trovano due camere matrimoniali finemente decorate. Grazie all'ampliamento ottocentesco della villa, è possibile raggiungere l'estremità occidentale dell'edificio attraverso una scala di servizio che ci collega a una suite composta da un soggiorno e da una camera matrimoniale adiacente con bagno privato, mentre un corridoio conduce allo studio e al quinto bagno.

All'ultimo piano, un tempo adibito ad appartamento della servitù, la disposizione delle stanze è simile a quella dei piani inferiori. Tuttavia, questo piano non è ancora stato sviluppato ed è utilizzato come ripostiglio, anche se è possibile completare l'opera di restauro ricavando altri locali con i relativi servizi.

### Gli edifici della fattoria

Vicino alla villa, all'ombra dei vecchi alberi, si trovano la limonaia e una casa colonica. La limonaia, con una superficie di circa 170 metri quadrati, è stata restaurata all'esterno ed è ora utilizzata come ricovero per i mezzi agricoli. L'interno deve essere restaurato per altri scopi.

La casa colonica, con una superficie di circa 470 metri quadrati, si sviluppa su due piani ed è stata convertita in parte per uso agricolo e in parte per uso residenziale.

La parte dell'edificio destinata all'uso agricolo è costituita da due grandi magazzini, un ripostiglio e una cantina al piano terra e da un grande fienile e magazzini al primo piano, raggiungibili tramite una scala interna.

Nella parte restante dell'edificio, sul lato sud, si trova un appartamento su due piani composto da un luminoso soggiorno con annessa cucina con camino al piano terra e da quattro camere da letto e un bagno al primo piano, raggiungibile tramite una scala interna.

**Codice oggetto: IT262942786 - 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: IT262942786 - 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)