

Ghivizzano - Lucca

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

*Número da propriedade: IT264152874*



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

**PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 7.000 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca**

## Numa vista geral

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Número da propriedade | IT264152874 |
| Quartos               | 10          |
| Casas de banho        | 4           |

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Preço de compra             | 450.000 EUR                |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | subject to commission      |
| Área total                  | ca. 600 m <sup>2</sup>     |



Número da propriedade: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## O imóvel





Número da propriedade: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

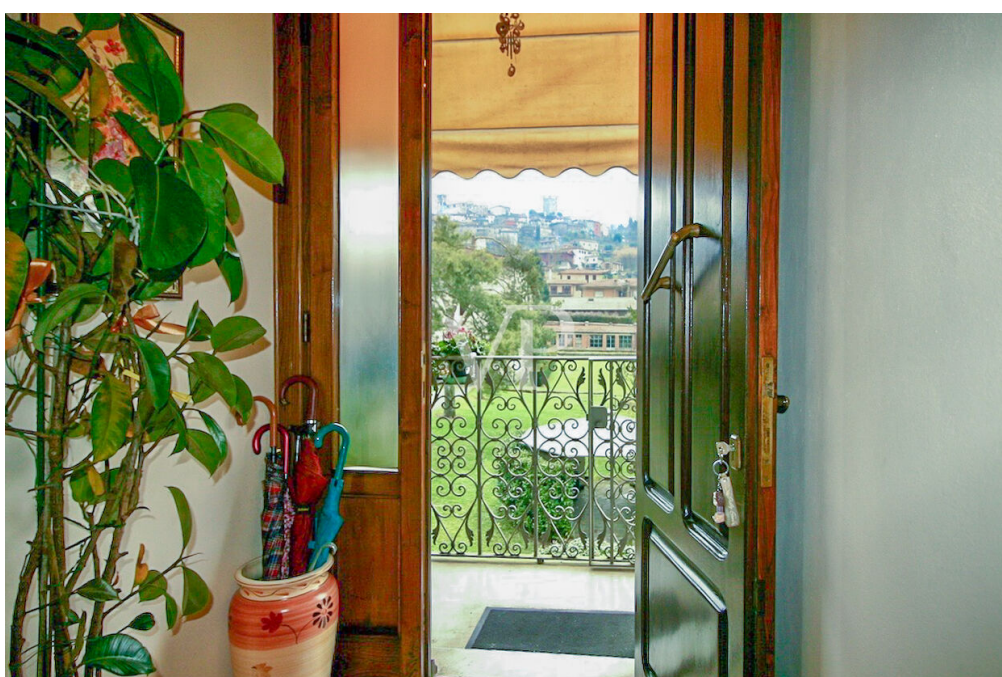
## O imóvel





Número da propriedade: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## O imóvel



Número da propriedade: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## O imóvel





Número da propriedade: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## O imóvel





Número da propriedade: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## O imóvel



Número da propriedade: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

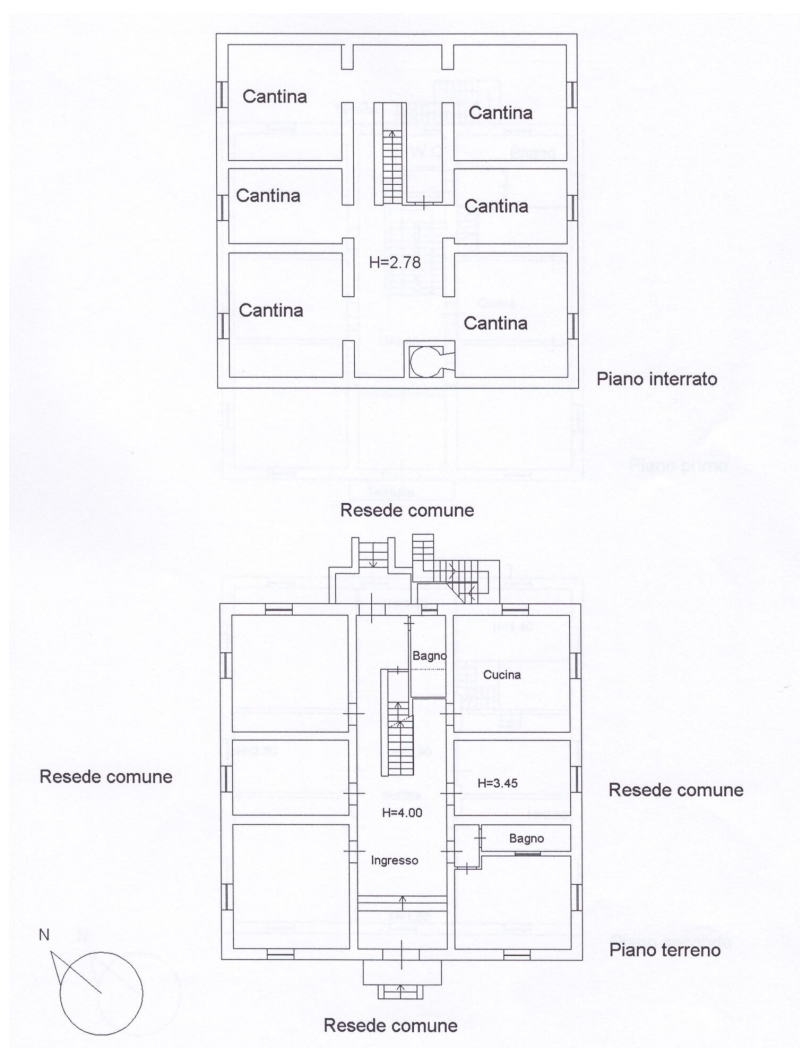
## O imóvel

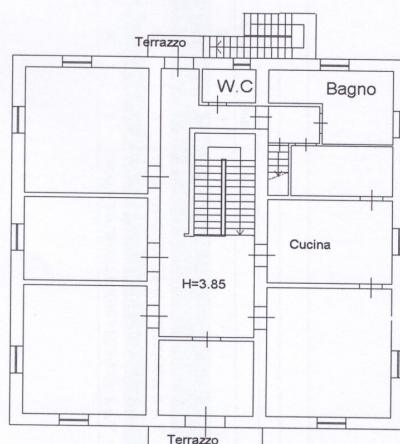




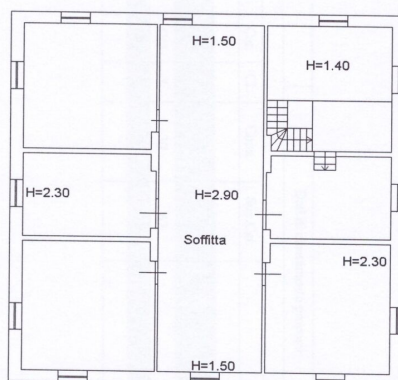
Número da propriedade: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca

## Plantas dos pisos

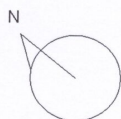




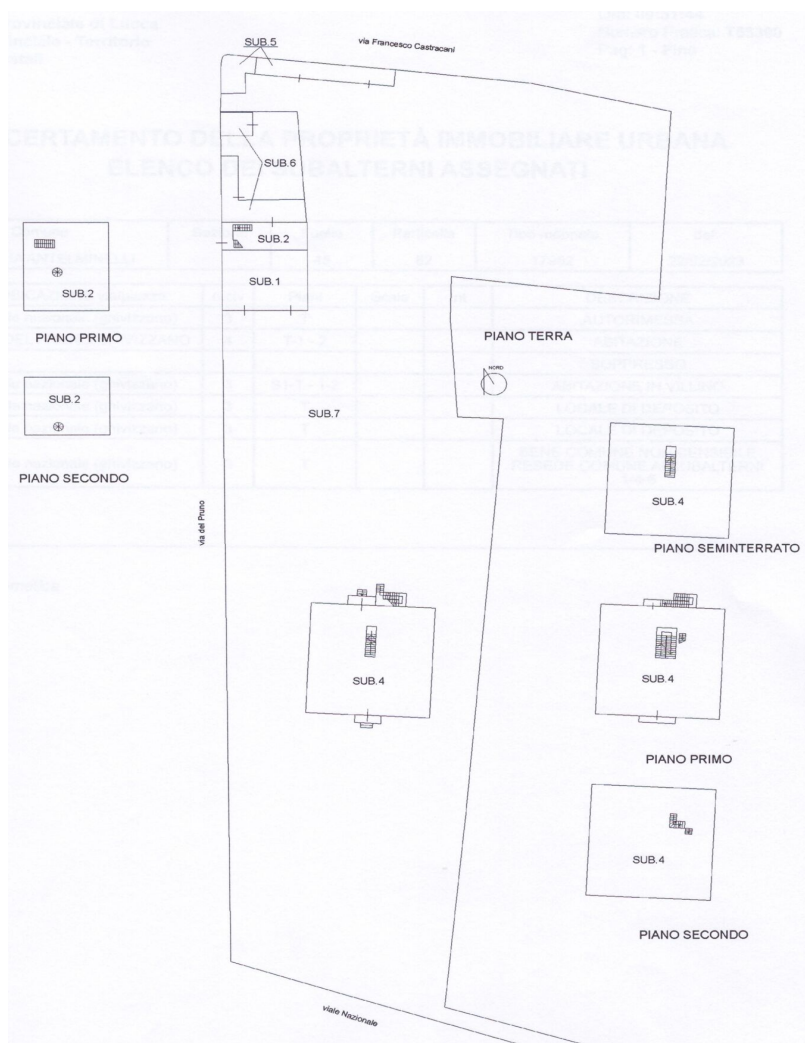
Piano primo



Piano secondo







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca**

## Uma primeira impressão

**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 Werkstatt Räume. 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**

**Número da propriedade: IT264152874 - 55025 Ghivizzano - Lucca**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Christian Weissensteiner**

---

**Corso Italia 1, 20122 Milano**

**Tel.: +39 02 6206 9360**

**E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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