



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2392 – **VILLA DEI TIGLI**

VILLA D'EPOCA CON PARCO CAPPELLA E PISCINA IN VENDITA A LUCCA, TOSCANA

Lucca – Lucca – Toscana

VEDI SUL SITO



Superficie
1.838 mq

Camere
15+

Bagni
9+

Terreno totale
5,8 ha

Piscina
12 x 5 m

Vigneto
1.800 mq

Oliveto
100 piante

Appena fuori da un borgo medievale della provincia di Lucca, villa d'epoca con parco, cappella gentilizia e piscina in vendita. La proprietà, risalente al XVI secolo, si compone di vari edifici che includono una dependance, il vecchio fienile e il vecchio fienile per un totale di oltre 1.800 mq. La villa necessita di alcuni interventi di restauro, mentre la dependance è in ottime condizioni e regolarmente affittata a turisti e villeggianti. Completano il tutto 5,8 ettari di terra con parco, piccolo vigneto e 100 piante di ulivo.

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Via Trieste n. 10/c, 52031 Anghiari (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Fax: +39 0575 786 928 – Mail: info@romolini.com



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2392 – VILLA DEI TIGLI

TIPOLOGIA: villa signorile

CONDIZIONI: parzialmente ristrutturata

POSIZIONE: aperta e soleggiata

ACCESSO: strada bianca (150 m)

SUPERFICI INTERNE: 1.838 metri quadrati

CAMERE: 15+

BAGNI: 9+

ANNESSI: dependance, limonaia, cappella

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto originali, travi in legno, grandi finestre, affreschi *trompe-l'œil*, cappella gentilizia, cortile pavimentato con fontana, piccolo vigneto, piante di ulivo, parco all'inglese, viale alberato

TERRENO: 5,8 ettari

VIGNETO: 1.800 metri quadrati

OLIVETO: 100 piante

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 12 x 5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (1km; 2'), Capannori (9km; 15'), Lucca (12km; 20'), Altopascio (13km; 15'), Pisa (26km; 30'), Viareggio (36km; 40'), Forte dei Marmi (47km; 45'), Volterra (60km; 1h 10'), Firenze (89km; 1h 15'), San Casciano in Val di Pesa (92km; 1h 10'), Bagno a Ripoli (93km; 1h 10'), Castellina in Chianti (112km; 1h 30'), Piombino (118km; 1h 30'), Siena (142km; 1h 45'), Arezzo (151km; 1h 45'), Montalcino (180km; 2h 25'), Montepulciano (183km; 2h 10'), Cortona (191km; 2h 30'), Pienza (191km; 2h 20')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (32km; 35'), Firenze A. Vespucci (69km; 50'), Bologna G. Marconi (152km; 1h 40'), Grosseto C. Baccarini (165km; 2h), Genova C. Colombo (176km; 2h 5'), Forlì L. Ridolfi (231km; 2h 30'), Rimini F. Fellini (275km; 2h 50'), Verona V. Catullo (Roma Fiumicino (336km; 3h 45'), Roma Ciampino (361km; 3h 40'))

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Via Trieste n. 10/c, 52031 Anghiari (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Fax: +39 0575 786 928 – Mail: info@romolini.com

VILLA DEI TIGLI

Appena fuori da un **borgo medievale** della provincia di **Lucca**, **villa d'epoca** con parco, cappella gentilizia e piscina in vendita. La proprietà, risalente al **XVI secolo**, si compone di vari edifici che includono una dependance, il vecchio fienile e il vecchio fienile per un totale di oltre 1.800 mq. La villa necessita di alcuni interventi di restauro, mentre la dependance è in ottime condizioni e regolarmente affittata a turisti e villeggianti. Completano il tutto **5,8 ettari di terra** con parco, piccolo vigneto e **100 piante di ulivo**.

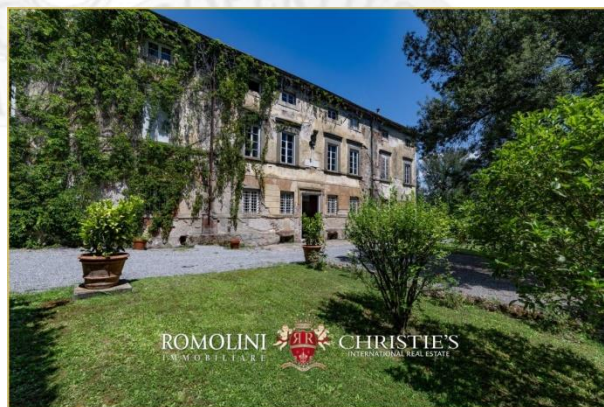


La proprietà si trova in una posizione molto comoda, a meno di un chilometro dai servizi di base e a meno di venti minuti di auto dal **centro storico di Lucca**. La posizione permette anche di raggiungere rapidamente **Firenze** (1h 15') e da qui tutta Italia grazie al capillare collegamento ferroviario.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (1.178 mq, 9 camere e 4 bagni) è un grande edificio signorile risalente alla fine del XVI secolo e caratterizzato poi da ampliamenti successivi che l'hanno portata al suo aspetto attuale (databile alla fine del XVII secolo). Il livello interrato dell'edificio è occupato interamente dalle cantine storiche, grandi locali voltati un tempo usati per la conservazione di vini e olio e oggi utilizzabili anche per eventi e incontri. Al piano terra si entra nel grande salone di rappresentanza affrescato che occupa la porzione centrale della villa: da qui si passa poi alla cucina con sala da pranzo, a un soggiorno con sala tè, la libreria e due camere con bagno condiviso nel mezzo.

Salendo al primo piano, la scala termina in un piccolo disimpegno che conduce a una grande soggiorno con annessa sala da pranzo formale e a una sala lettura subito a fianco. Da queste sale si passa poi a ben sette camere, servite da due bagni condivisi. Un'ultima scala conduce infine al sottotetto, costituito da numerosi locali parzialmente abitabili che potrebbero essere convertiti in sale gioco e ulteriori camere per la struttura.



L'edificio è in ottime condizioni strutturali e anche esteticamente si presenta in buono stato di conservazione: non essendo però utilizzato in maniera stabile da alcuni anni si rendono necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria e rifinitura, inclusa la sostituzione degli impianti che risultano datati e non più conformi agli standard.

Il vecchio **fienile** (235 mq) si trova di fronte alla villa: strutturato su due piani si compone di ampi locali, molti con accesso diretto dall'esterno, che potrebbero essere facilmente modificati per creare un alloggio di servizio o per gli ospiti.



Lungo il lato corto dell'edificio, all'esterno, si trova un grazioso **cortile pavimentato** (69 mq) con fontana, angolo barbecue e zona pranzo ombreggiata. Da qui si ha accesso alla **dependance** (333 mq, 6 camere e 5 bagni), interamente ristrutturata e disposta su due piani collegati internamente. Al livello inferiore si trova la zona giorno, composta di cucina, sala da pranzo e soggiorno con bagno di servizio, il disimpegno per la scala (che funge anche da ingresso principale) e una camera con bagno en-suite. Con accesso separato dall'esterno troviamo poi una spaziosa cantina (ideale anche come stileria e magazzino per la biancheria) e una lavanderia. Dalla scala interna si sale al livello superiore: qui un grande soggiorno disimpegna la camera padronale con bagno privato e cabina armadio e altre quattro camere con due bagni condivisi.

A servizio della dependance, incorniciata da un giardino ben curato, si trova la **piscina 12 x 6 m** circondata da un solarium cotto e dotata di gazebo per colazioni e aperitivi a bordo vasca.



All'estremità del complesso, attaccata alla dependance, si trova infine la **cappella gentilizia** (50 mq) divisa in tre ambienti: al centro si trova la navata principale, finemente affrescata con architetture *trompe-l'œil* che incorniciano l'altare e conferiscono profondità agli ambienti, mentre sui lati sono state ricavate due cappelle secondarie. L'edificio è in buone condizioni ma necessita di alcuni interventi di conservazione e manutenzione.

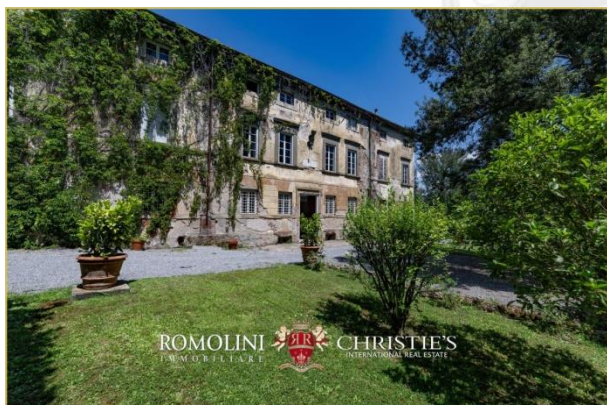
La **limonaia** (30 mq) è un edificio secondario, costituito da un unico locale vetrato, situato in posizione defilata rispetto alla villa e ideale come magazzino e o riparo invernale per le piante.

Due **piccoli magazzini** (12 mq in totale) si trovano non lontano dalla piscina e permettono di mettere al riparo le attrezzature e gli strumenti per la manutenzione del verde.



ESTERNI

La proprietà include, come tipico delle ville padronali, un **lussureggiante parco** diviso in due zone di pertinenza rispettivamente della villa (5.000 mq) e della dependance (4.900 mq). In entrambi i casi si tratta di un giardino all'inglese, con superfici organizzate a giardino senza siepi e vialetti. Dettaglio importante, il lato del parco che costeggia la strada è piantumato con un'alta siepe che ripara la villa dal rumore e da occhi indiscreti.



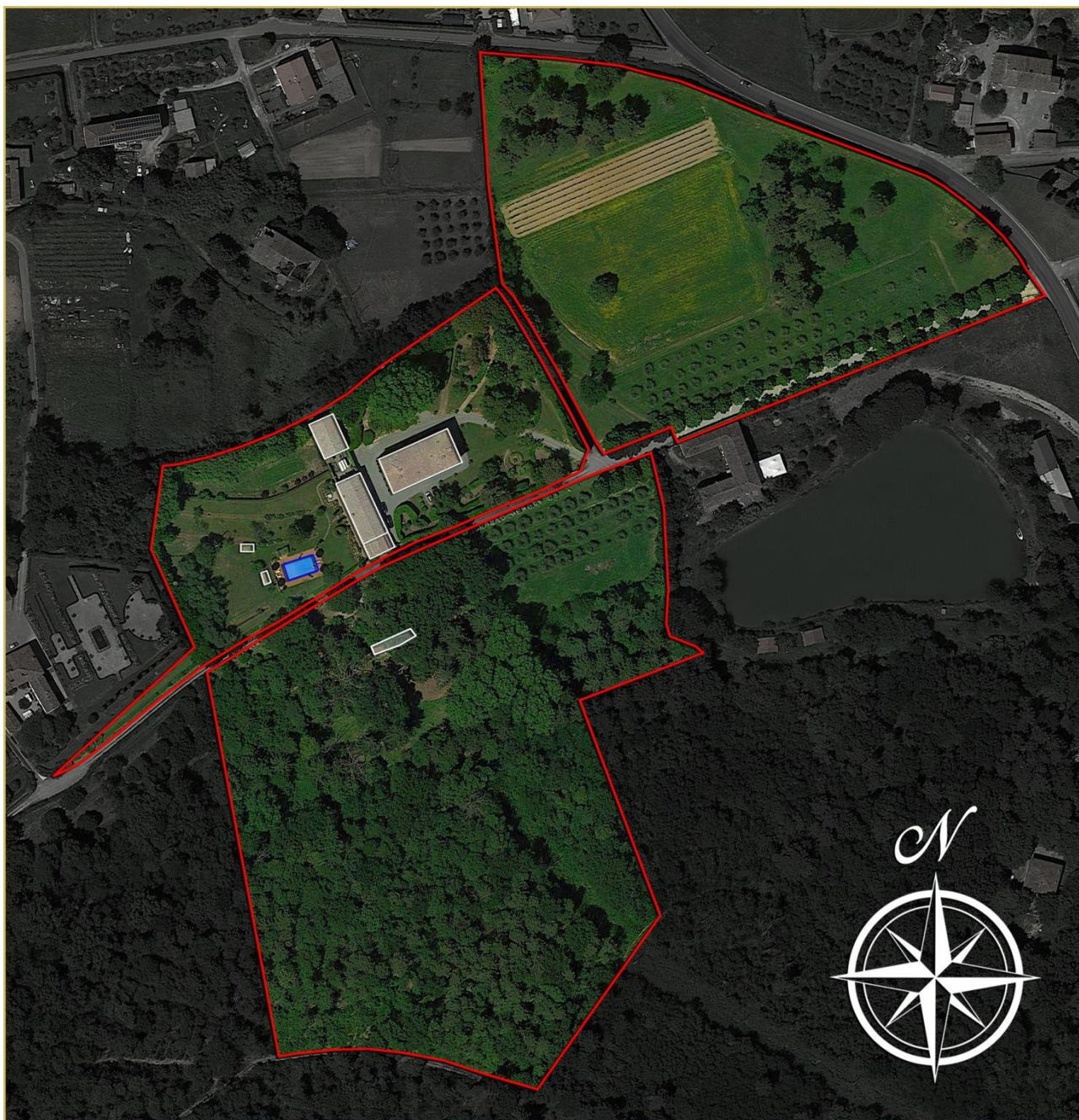
Dietro alla villa si trova anche un **piccolo vigneto** (1.800 mq costituito da sei filari) che permette di produrre una piccola quantità di vino come hobby e per uso privato. Sparsi per la tenuta si trovano poi **100 piante di ulivo** (già in produzione) che permettono di produrre un ottimo olio extravergine per uso privato.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

La parte sud della proprietà è invece coperta interamente da **boschi** (2,7 ha), ideali per passeggiate nel verde e piacevoli momenti di relax all'ombra, soprattutto in estate. Da ultimo, attorno al vigneto, un **campo inutilizzato** (1,6 ha) potrebbe essere usato per piantare nuove vigne o ulivi.



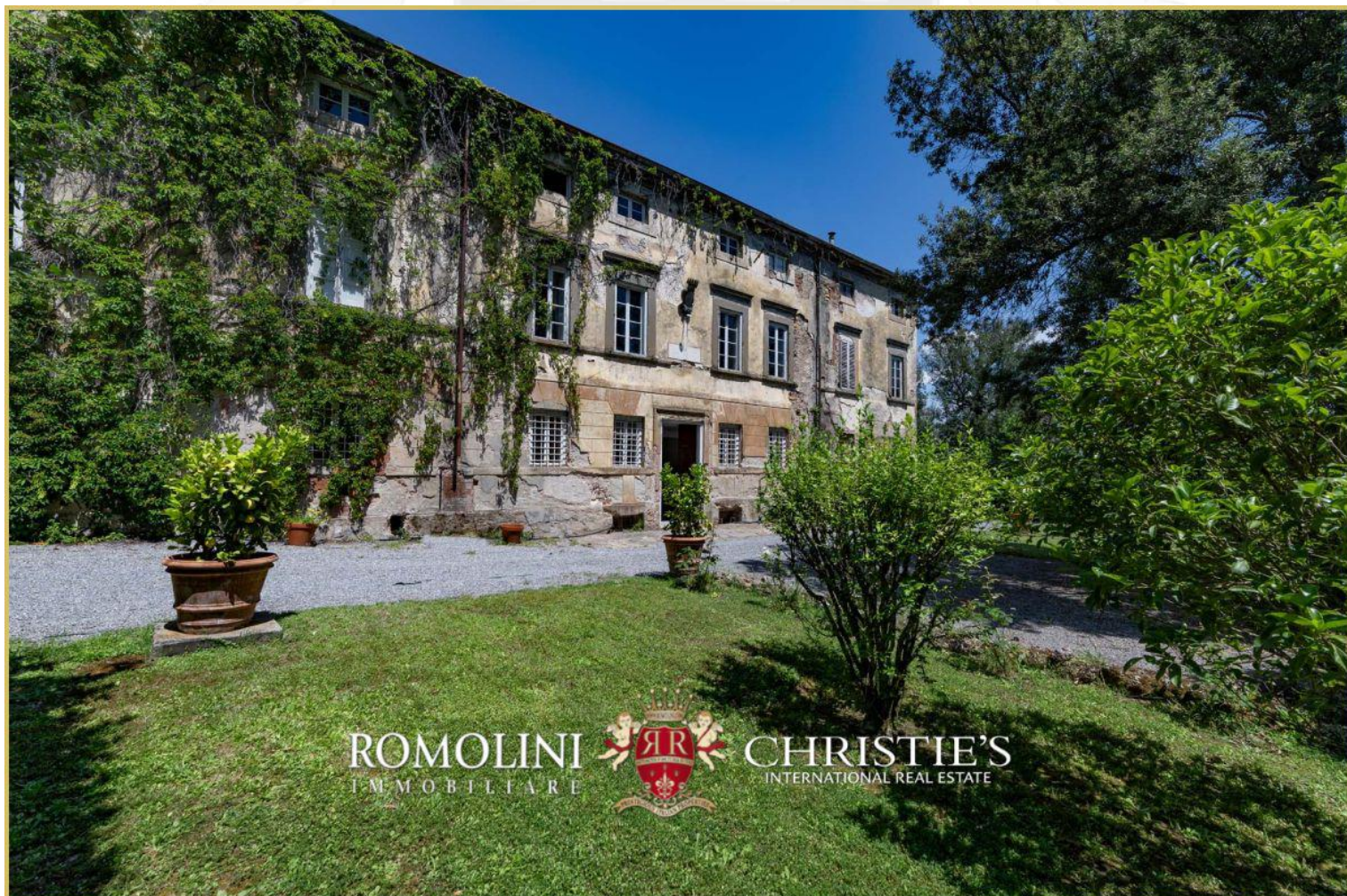
© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Via Trieste n. 10/c, 52031 Anghiari (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Fax: +39 0575 786 928 – Mail: info@romolini.com



























ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE









































ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



































ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Via Trieste 10/C

52031, Anghiari (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

www.romolini.com

info@romolini.com