

Rif. 2618 – **VILLA OTTAVIANO**[www.romolini.com/it/2618](http://www.romolini.com/it/2618)

## LUSSUOSA VILLA D'EPOCA IN VENDITA SULLE COLLINE DI LUCCA, A 40 MINUTI DAL MARE

**Lucca – Lucca – Toscana****VEDI SUL SITO****Superficie**  
1.549 mq**Camere**  
9+**Bagni**  
10+**Giardino**  
10.290 mq**Oliveto**  
2.580 mq

Sulle colline di Lucca, in posizione molto panoramica, villa signorile del XVI secolo con parco privato in vendita. L'immobile (oltre 1.500 mq) è attualmente in ristrutturazione e verrà consegnato agli acquirenti completato con le finiture di loro preferenza. Il parco di 10.290 mq che circonda la villa è disposto su terrazze e potrebbe ospitare una piscina a sfioro panoramica.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2618 – VILLA OTTAVIANO

**TIPOLOGIA:** villa signorile del XVI secolo

**CONDIZIONE:** ristrutturata, finiture di pregio

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 1.549 metri quadrati

**VANI:** 30

**CAMERE:** 9+

**BAGNI:** 10+

**ANNESSI:** garage, limonaia

**CARATTERISTICHE:** muri in laterizio, giardino terrazzato, cappella gentilizia, soffitti a volta, camini originali, intonaco a calce, pavimenti in quercia e marmo, travi in legno con pianelle in terracotta, barriera anti-radon, isolamento termico e acustico, piscina interna

**ESTERNI:** 12.870 metri quadrati

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

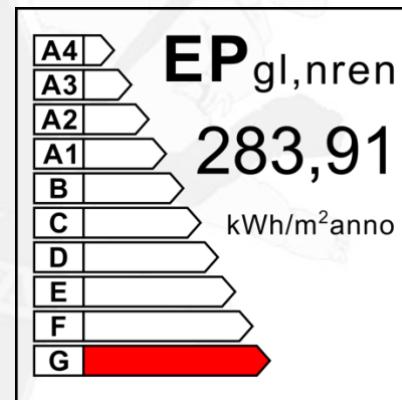
**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** no, tutto elettrico + pompa di calore

**RISCALDAMENTO:** a pavimento + termoconvettori



## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (4km; 10'), Lucca (11km; 20'), Pisa (30km; 45'), Montecatini Terme (35km; 40'), Lido di Camaiore (40km; 45'), Viareggio (41km; 50'), Livorno (60km; 1h), Volterra (82km; 1h 40'), Firenze (95km; 1h 25'), San Gimignano (127km; 1h 45'), Siena (150km; 2h), Montalcino (183km; 2h 30'), Montepulciano (187km; 2h 15')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (47km; 50'), Firenze A. Vespucci (73km; 1h), Bologna G. Marconi (155km; 1h 50'), Perugia San Francesco (237km; 2h 40'), Roma Ciampino (365km; 3h 50'), Roma Fiumicino (380km; 3h 45')

## VILLA OTTAVIANO

Sulle colline di **Lucca**, in posizione molto panoramica, **villa signorile del XVI secolo con parco privato** in vendita. L'immobile (oltre 1.500 mq) è attualmente in ristrutturazione e verrà consegnato agli acquirenti completato con le finiture di loro preferenza. Il **parco di 10.290 mq** che circonda la villa è disposto su terrazze e potrebbe ospitare una piscina a sfioro panoramica. I servizi più vicini si trovano scendendo leggermente verso valle (circa 4km in auto) mentre l'affascinante centro storico di Lucca è a circa 20' di auto. La villa si trova vicino alla costa della **Versilia** e centri come Lido di Camaiore o Viareggio si possono raggiungere in meno di un'ora.

### DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (1.489 mq) è un maestoso edificio del XVI secolo strutturato su tre piani, collegati da due comodi ascensori. La struttura è stata interamente consolidata e resa completamente antisismica, anche con l'aggiunta di telai appositi alle aperture. Anche il tetto è stato sostituito con uno nuovo in legno dotato anche di sistema di ancoraggio per la manutenzione. A questo si aggiunge uno strato isolante in legno di sughero (14 cm). Tutte le gronde e gli scarichi sono stati sostituiti con nuovi pezzi in rame. Il piano terra è anche dotato di barriera anti-radon.

- **Piano terra:** ingresso di servizio, cantinetta con annessa sala degustazioni, sala massaggi, piscina coperta con idromassaggio e nuoto controcorrente, centro benessere (bagno turco, sauna, Jacuzzi), sala relax, cucina di servizio, lavanderia, bagno di servizio e locali tecnici;
- **Piano primo:** alloggio per i dipendenti (soggiorno con angolo cottura, camera e bagno), appartamento indipendente (zona giorno con angolo cottura e camera con bagno en-suite e cabine armadio), sala lettura, angolo TV, salone di rappresentanza, sala da pranzo con camino, sala colazioni, cucina professionale, due uffici, cappella gentilizia;
- **Piano secondo:** suite padronale con cabina armadio e due bagni en-suite, due camerette con bagno condiviso, quattro camere con bagno privato per gli ospiti e soggiorno comune con cucina di servizio.

Le finiture di pregio dell'immobile (come volte in muratura e pavimenti in cotto) sono state preservate ovunque possibile mentre ove si è resa necessaria la sostituzione si è optato per materiali di pregio come travi in legno di quercia e marmo, oltre a gres *Ariostea* per i locali di servizio.

L'immobile è attualmente in fase di ristrutturazione ma gli acquirenti potranno scegliere le finiture a loro piacimento e riceveranno l'immobile completo sulla base delle loro preferenze.

Una piccola **limonaia** (33 mq) si trova proprio sotto al muraglione e potrebbe essere usata come rimessa per gli attrezzi e/o magazzino.

Completa la proprietà un **garage** (27 mq) posto in adiacenza alla villa e che potrebbe essere facilmente convertito in una pool house qualora di decidesse di realizzare una piscina.

### ESTERNI

La villa è circondata da un **parco privato di 10.290 mq**, interamente cinto da un muro in pietra e disposto su varie terrazze che assicurano ottima vista panoramica sui dintorni di Lucca. La porzione orientale del parco è tutta destinata a giardino alberato con vialetti e piazzali in ghiaia che assicurano spazio a sufficienza per parcheggiare varie auto. Esiste la possibilità di realizzare una piscina a sfioro sul lato occidentale del parco, andando a creare una bellissima zona eventi.

Al di fuori del muro, appena al di là della strada che costeggia la proprietà, un appezzamento di terra di 2.500 mq ospita alcune **piante di ulivo**.





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



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



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO  
CANALE YOUTUBE

**AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.**

Piazza Torre di Berta n. 4  
52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

[www.romolini.com](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)