

Rif. 2618 – **VILLA OTTAVIANO**

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 piastelle 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

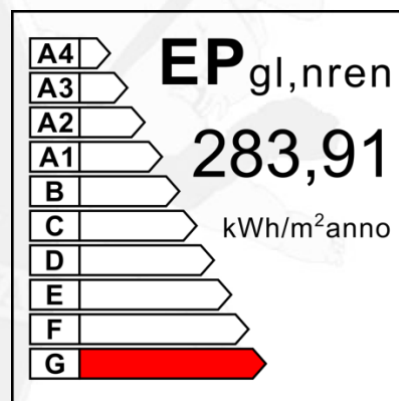
ACQUA: rete idrica comunale

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 colazione, 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 *Arioste* 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

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

info@romolini.com