

## VILLA STORICA AFFRESCATA CON PARCO IN VENDITA A LUCCA, TOSCANA

**Lucca – Lucca – Toscana**



**Superficie**  
2.442 m<sup>2</sup>

**Camere**  
14

**Bagni**  
11

**Terreno totale**  
4,7 ha

Appena fuori da Lucca, in una posizione estremamente comoda, villa signorile del Cinquecento in vendita. L'edificio, in ottime condizioni, è oggi utilizzato come location per eventi ma le generose dimensioni interne e la presenza di molte stanze da adibire a camere lo rendono molto adatto come boutique hotel di lusso. Il bellissimo parco di 4,7 ettari che circonda la villa è punteggiato da alberi ad alto fusto che assicurano varie oasi ombreggiate per l'estate.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2911 – VILLA NICOLAO

**TIPOLOGIA:** villa signorile

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** aperta e soleggiata

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 2.442 metri quadrati

**VANI:** 40

**CAMERE:** 14

**BAGNI:** 11

**ANNESSI:** cappella, limonaia

**CARATTERISTICHE:** villa rinascimentale, affreschi originali, pavimenti in cotto e marmo, travi in legno, grandi finestre, balcone, loggia con arcate, cappella gentilizia, parco

**ESTERNI:** 4,7 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** no

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 230,96 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 5'), centro storico di Lucca (4km; 5'), Pisa (17km; 25'), Viareggio (29km; 25'), Camaiore (31km; 30'), Forte dei Marmi (35km; 30'), Pietrasanta (36km; 30'), San Miniato (46km; 50'), Livorno (49km; 45'), Volterra (71km; 1h 25'), San Gimignano (79km; 1h 40'), Firenze (80km; 1h 15')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (36km; 30'), Firenze A. Vespucci (71km; 50'), Bologna G. Marconi (153km; 1h 50'), Genova C. Colombo (165km; 1h 50'), Roma Fiumicino (350km; 3h 40'), Roma Ciampino (363km; 4h)



## VILLA NICOLAO

Appena fuori da **Lucca**, in una posizione estremamente comoda, **villa signorile del Cinquecento** in vendita. L'edificio, in ottime condizioni, è oggi utilizzato come **location per eventi** ma le generose dimensioni interne e la presenza di molte stanze da adibire a camere lo rendono molto adatto come **boutique hotel di lusso**.

A meno di cinque minuti di auto si trovano tre supermercati (*Penny Market, Conad, Eurospin*) e lo svincolo dell'**autostrada A11** (Pisa-Firenze). Poco più lontano, avvicinandosi al centro di Lucca sono disponibili scuole (dall'asilo alle superiori) e tutti gli altri servizi (farmacie, banche, ufficio postale...).

La **villa padronale** (2.275 m<sup>2</sup>, 14 camere e 11 bagni) è un imponente **edificio rinascimentale** a pianta quadrata, databile agli anni a cavallo tra il **XV e il XVI secolo** e strutturato su cinque livelli:

- **Seminterrato**: cantine storiche, legnaia, stireria, cucina di servizio e due piccoli appartamenti indipendenti adatti per lo staff (zona giorno, cucina, camera e bagno);
- **Piano terra**: salone di rappresentanza, vasta biblioteca, bellissima loggia affrescata con arcate, cucina, sala da pranzo formale, bagno di servizio e tre camere con bagno privato;
- **Piano primo**: salone di rappresentanza, sala da ballo, quattro salotti, tre camere e due bagni (l'intero piano è stato affrescato nel XVII secolo);
- **Piano secondo**: salone, grande cucina indipendente, sei camere e tre bagni;
- **Piano terzo**: soffitte parzialmente abitabili.

Le sale della villa sono interamente affrescate e decorate con pitture murarie di notevole pregio e presentano ancora gran parte delle finiture originali tra cui i pavimenti originali in marmo e cotto, i soffitti a volta nei piani inferiori ed elementi decorativi a rilievo.

Nel parco si trovano poi la **cappella gentilizia** (63 m<sup>2</sup>), posta a pochi metri dalla villa, e una vecchia **limonaia** (104 m<sup>2</sup>) che potrebbe essere convertita in salottino/zona relax.

Il bellissimo **parco di 4,7 ettari** che circonda la villa (e in parte condiviso con l'abitazione adiacente) è punteggiato da alberi ad alto fusto che assicurano varie oasi ombreggiate per l'estate. Questo spazio è molto adatto anche come location per eventi e cerimonie grazie al bellissimo sfondo assicurato dalla villa. L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello posto direttamente lungo la viabilità comunale.















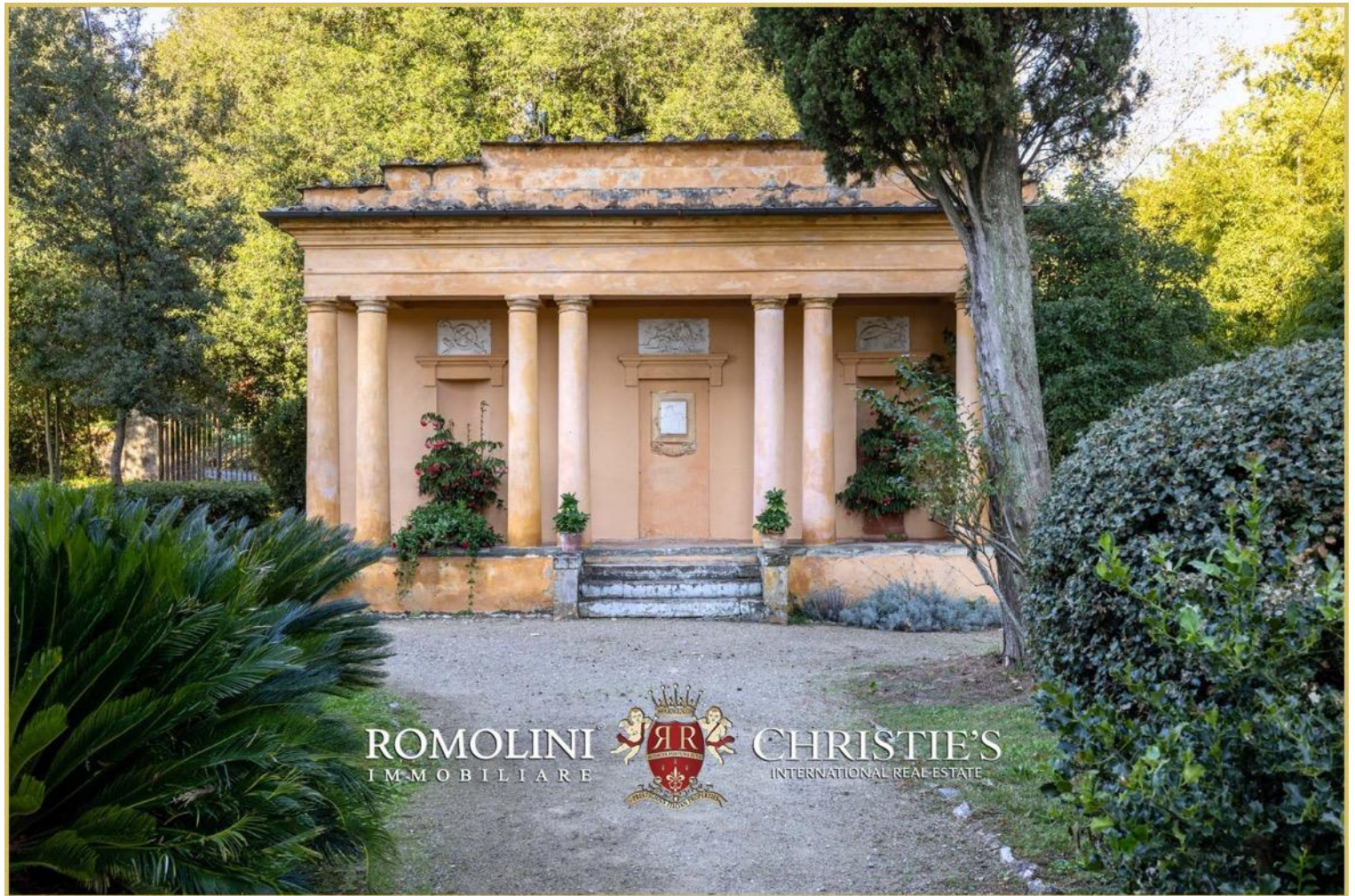
















































































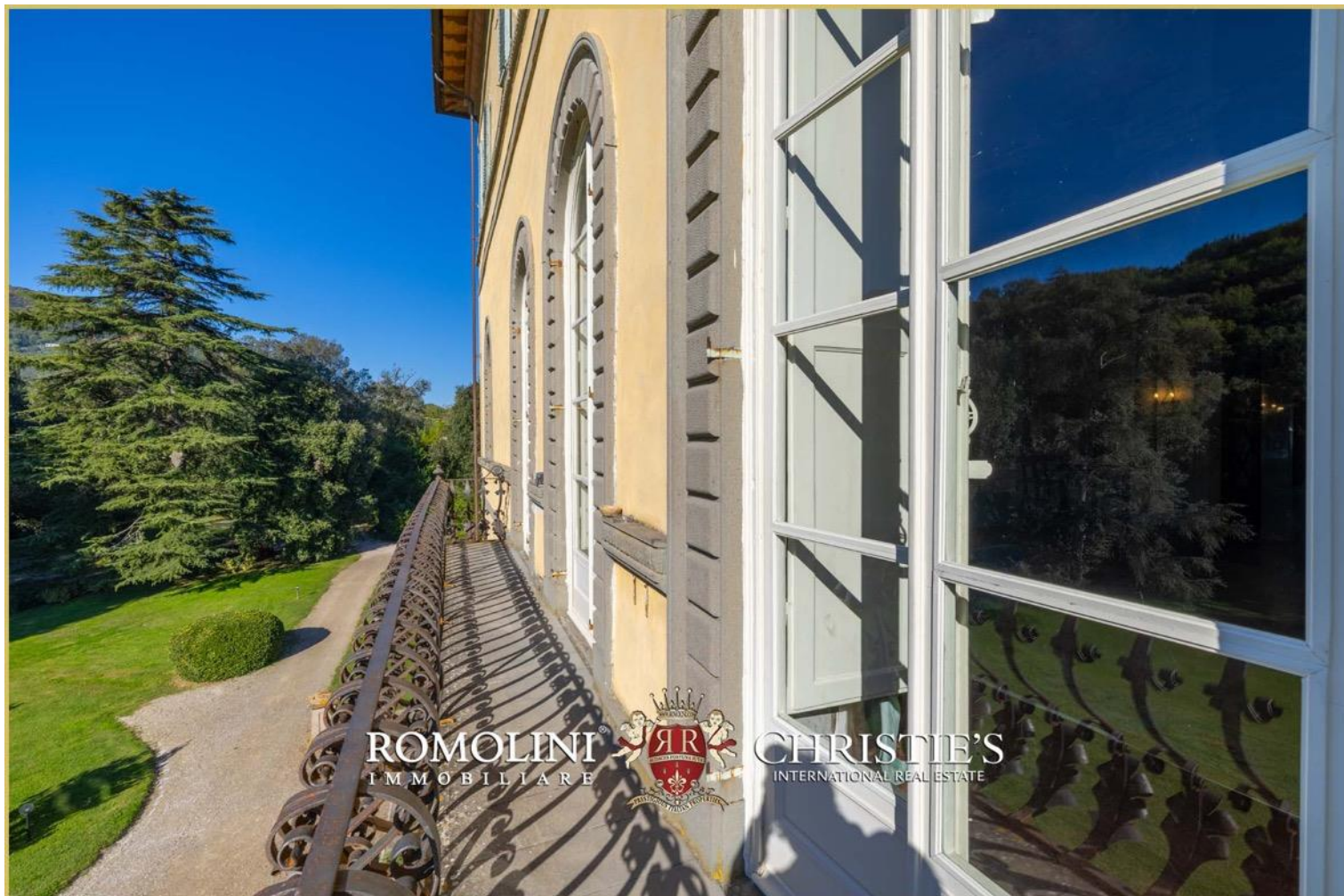




































































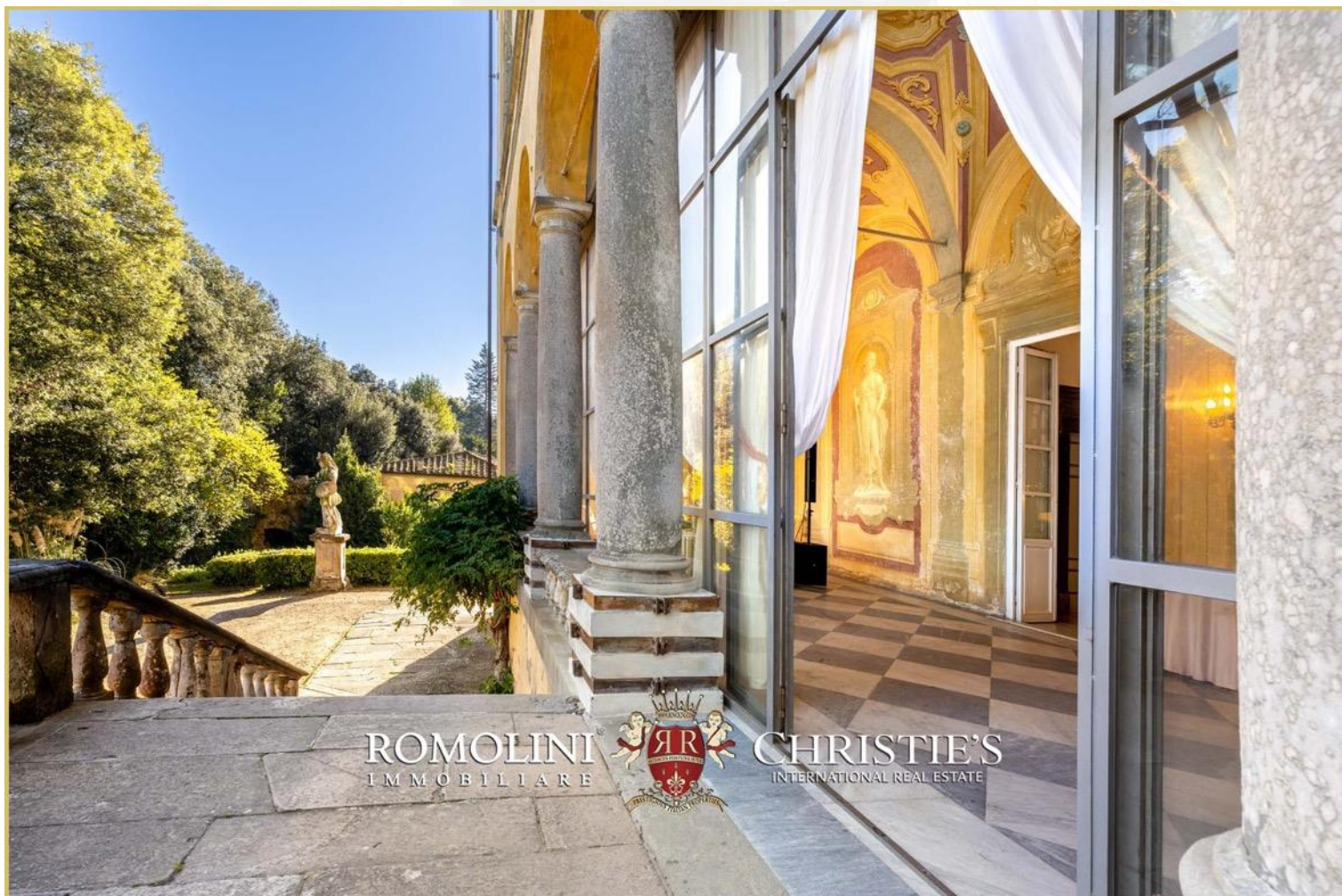
















ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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)