

Rif. 3106 – **VILLA PUCCINI**

www.romolini.com/it/3106

VILLA CON PISCINA E LAGO PRIVATO IN VENDITA IN VERSILIA, COSTA TOSCANA

Viareggio – Lucca – Toscana



Superficie
1.742 m²

Camere
22

Bagni
15

Piscina
25 × 10 m

Terreno totale
10,5 ha

Oliveto
2,3 ha

Sulle colline della Versilia, non lontano da Viareggio e dal Lago di Massaciuccoli, villa moderna con piscina e terreno in vendita. La proprietà è perfetta come abitazione privata ma la presenza di edifici aggiuntivi da ristrutturare offre grande potenziale di sviluppo per un'attività turistico ricettiva, considerando anche la vicinanza con la costa toscana. La casa si trova ai margini di un paese con tutti i servizi ed è a circa 15' dal mare e dalla città di Lucca.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3106 – VILLA PUCCINI

TIPOLOGIA: villa moderna

CONDIZIONE: abitabile

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 1.742 metri quadrati

VANI: 37

CAMERE: 22

BAGNI: 15

ANNESI: dependance, rimesse

CARATTERISTICHE: edificio moderno, pavimenti in parquet e ceramica decorata, carta da parati, camini, terrazze panoramiche, palestra, garage, giardino, piscina, piante di ulivo, lago privato

ESTERNI: 10,5 ettari

OLIVETO: 2,3 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 25 × 10 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: gas naturale

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 163,82 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (800 m; 5'), Viareggio (7 km; 10'), Camaiore (10 km; 15'), Lucca (15 km; 20'), Pietrasanta (16 km; 20'), Torre del Lago Puccini (17 km; 20'), Pisa (25 km; 30'), Forte dei Marmi (20 km; 25'), San Giuliano Terme (20 km; 25'), Capannori (20 km; 25'), Massa (30 km; 35'), Carrara (38 km; 45'), Pontedera (50 km; 50'), Livorno (55 km; 50'), Pistoia (55 km; 50'), Prato (70 km; 1h), Firenze (90 km; 1h), San Miniato (65 km; 1h), San Gimignano (105 km; 1h 25'), Volterra (105 km; 1h 30'), Siena (130 km; 1h 55'), Bologna (145 km; 1h 45'), Arezzo (150 km; 2h), Genova (155 km; 2h), Roma (360 km; 3h 45')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (25 km; 30'), Firenze A. Vespucci (90 km; 1h 10'), Bologna G. Marconi Airport (145 km; 1h 45'), Genova C. Colombo (155 km; 2h), Rome Ciampino (360 km; 3h 45'), Roma Fiumicino (385 km; 4h)

VILLA PUCCINI

Sulle colline della **Versilia**, non lontano da **Viareggio** e dal **Lago di Massaciuccoli**, **villa moderna** con piscina e terreno in vendita. La proprietà è perfetta come abitazione privata ma la presenza di edifici aggiuntivi da ristrutturare offre grande potenziale di sviluppo per un'**attività turistico ricettiva**, considerando anche la vicinanza con la **costa toscana**. La casa si trova ai margini di un paese con tutti i servizi ed è a circa 15' dal mare e dalla città di **Lucca**.

La **villa** (873 m², 8 camere e 5 bagni) è un grande edificio moderno su tre piani, in uno stile che ricorda quello coloniale de nuovo mondo, caratterizzato da ambienti luminosi e grandi terrazze esterne con spazio per cene e momenti di relax.

- **Piano seminterrato:** taverna, cucina di servizio, palestra, lavanderia, guardaroba con stileria, vari magazzini e garage;
- **Piano terra:** ingresso, soggiorno e sala da pranzo con grande terrazza, studio, cucina, veranda, camera (adatta per il personale di servizio) e due bagni;
- **Piano primo:** sette camere, tre bagni e cabina armadio.

La casa è corredata da un bellissimo **parco di 23.000 m²** ben curato con alberi ornamentali e siepi. Sotto alla casa, non lontano dall'edificio, si trova la **piscina semiolimpionica 25 x 10 m** con solarium in pietra bianca e gazebo ombreggiante, ideale per aperitivi e cene a bordo vasca.

La **dependance A** (322 m², 6 camere e 2 bagni) è un edificio su due piani, interamente da ristrutturare, che ospita due grandi magazzini al piano terra (utilizzabili per creare delle bellissime zone giorno) e due appartamenti per un totale di sei camere e due bagni. In occasione della ristrutturazione il layout interno potrebbe essere comunque rivisto e modificato in base alle esigenze.

La **dependance B** (410 m², 8 camere e 8 bagni) è situata accanto al precedente edificio e necessita di lavori di ristrutturazione. L'abitazione è divisa in cinque appartamenti, quattro dei quali composti da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno; l'ultimo da soggiorno con angolo cottura e due camere con bagno en-suite.

Completano la proprietà **tre rimesse** (137 m²) per mettere al riparo attrezzi e piccoli veicoli per la cura dei giardini.

ESTERNI

La villa si trova al centro di una tenuta di **10,5 ettari** in posizione collinare con ottima esposizione al sole. Sul lato nord della proprietà, sopra gli edifici, si trova un ampio **oliveto** (2,3 ha) che permette di produrre un ottimo olio extravergine d'oliva.

Sul lato sud della proprietà si trova invece un ampio **lago privato**, molto comodo per l'irrigazione dei terreni anche nelle stagioni più calde. Ampie porzioni di seminativo (4,6 ha) permettono di piantare nuovi ulivi o avviare colture tipiche della zona.































































ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITA IL NOSTRO
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

www.romolini.com

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com