

# **VENDUTO - Villa Gavinana San-Marcello Pistoiese Mq 430 Giardino Mq 1.800**

## **VENDUTO - € 399.000 Villa Gavinana San-Marcello Pistoiese Mq 430 Quindici Locali Taverna Giardino Mq 1.800**

Agenziacioni.com propone in vendita una Prestigiosa Villa singola, ubicata nella località di Gavinana, nel Comune di San Marcello Pistoiese, Villa Gavinana San-Marcello Pistoiese Mq 430 Quindici Locali, corredata di ampio Parco ad uso Giardino di Mq 1.800;

La Villa Gavinana San-Marcello Pistoiese Mq 430 Giardino Mq 1.800, si sviluppa su Tre Piani, ed è composta di Quindici Locali oltre il locale della Taverna;

**Prezzo di Vendita Euro 399.000 Trattabile.**



### **Posizione della Villa Gavinana San-Marcello Pistoiese**

La Villa Gavinana San-Marcello Pistoiese Mq 430 Quindici Locali, è ubicata nel Comune di San-Marcello Pistoiese , nella Frazione di Gavinana, tra Via Porta Pievana e Via dell'Arciere, nel Centro Storico del Paese;

La Villa Gavinana Quindici Locali Mq 430 è ubicata a margine del centro storico del paese, lungo la via principale di accesso alla Piazza F. Ferrucci, ed accessibile ulteriormente dalla Via Porta Pievana, in corrispondenza dell'antica porta, fortificazione delle mura che cingevano l'antico borgo.

## **Caratteristiche Generali della Villa Gavinana San-Marcello Pistoiese**

La Villa Gavinana San-Marcello Pistoiese Mq 430 Quindici Locali,  
è un Fabbricato costituito da due corpi ben distinti;

La Villa si sviluppa su tre piani fuori terra,  
dal Piano terra al Piano secondo,  
oltre al piano seminterrato, utilizzato come civile abitazione,  
all'interno del Quale si trovano ulteriori locali accessori;

La Villa è caratterizzata dalla presenza di due ingressi separati,  
i quali servono l'unità immobiliare principale, la più grande;

Il primo ingresso della Villa è dal sottopasso di Via Porta Pievana,  
gli altri due accessi, carrabile e pedonale a servizio del giardino,  
sono dislocati lungo la medesima Via Porta Pievana,  
e l'altro ingresso, a servizio anche della seconda unità immobiliare, posta al piano secondo ,  
è rivolto su Via dell'Arciere, a comune con altra proprietà.

La Villa è corredata di un'ampia area destinata a giardino, sul fronte nord,  
sulla Via P.ta Pievana in direzione della Piazza F. Ferrucci,  
ed in piccola parte in aderenza con altro edificio;

La Villa è appoggiata sul fronte ovest, con altro edificio ad uso abitativo  
e sul fronte sud, sempre sulla Via Porta Pievana, che conduce fuori dal centro storico,  
e su tale lato l'unità gode di un'ottima vista panoramica,  
sia sul giardino privato,  
che su altre proprietà limitrofe condotte a verde e ben tenute;

## **Lavori di Ristrutturazione della Villa Gavinana San-Marcello Pistoiese**

Le finiture dei prospetti esterni hanno diverse caratteristiche,  
in quanto facenti parte di due distinti edifici uniti tra loro,  
per mezzo di opere di restauro e ristrutturazione eseguiti nei primi anni del "900;

Pertanto il prospetto della Villa posto a nord,  
è arricciato ed intonacato, con elementi decorativi a mattoni faccia vista,  
in corrispondenza delle finestre, ripristinato nell'ultimo ventennio;

Il fronte sud della Villa è costruito con pietra faccia vista,  
per la porzione riguardante l'entrata del sottopasso,  
con l'arcata della porta in bozze di pietra,  
intonacata ed arricciata per i restanti piani primo e secondo;

Le facciate della Villa che affacciano sul giardino,  
hanno i vecchi cantonali in bozze di pietra squadrate e finitura a mattoni "sestini",  
lasciati a faccia vista,  
con ampie finestre dotate di riquadri in pietra serena decorati a mano;

La copertura della Villa è realizzata con una struttura a Padiglione,  
con copertura in embrici marsigliesi,  
e struttura portante in travetti di cemento e pignatte in laterizio;

Il Tetto della Villa è stato ristrutturato nel 1980,  
e ad oggi è ancora in ottime condizioni statiche;

L'edificio della Villa, nella sua interezza, presenta particolari elementi decorativi di pregio,  
lo stato di manutenzione sia esterno che interno risulta essere in ottime condizioni,  
e le opere di restauro e ristrutturazione edilizia avvenute negli anni,  
hanno saputo valorizzare e mantenere quelle che erano le caratteristiche originali;

La Villa è dotata di impianti tecnici completamente di nuova installazione,  
e dotati di certificati all'epoca della ristrutturazione;

## **Lo Sviluppo Interno della Villa Gavinana**

Internamente le due unità immobiliari,  
che costituiscono la Villa San Marcello Pistoiese Gavinana Mq 430 Quindici Locali,  
presentano caratteristiche nettamente diverse,  
in quanto l'abitazione principale risulta completamente restaurata,  
mentre l'unità posta al piano secondo è completamente da ristrutturare,  
ed in pessime condizioni di manutenzione,  
in quanto erano stati iniziati i lavori di recupero, mai portati a termine;

## **Il Parco Giardino della Villa Gavinana**

A servizio della Villa San Marcello Pistoiese Gavinana Mq 430,  
è presente un ampio lastrico solare a copertura del piano seminterrato.

L'Area Parco destinata a giardino, risulta essere di circa Mq 1.800,  
sapientemente tenuto e curato nei minimi dettagli;  
all'interno del Parco Giardino,  
sono presenti alcuni esemplari di cedri, abeti bianchi,  
ed altre fattispecie arboree di vecchia piantumazione;

Video Parco Giardino

## **La Struttura della Villa Gavinana**

Le Due unità Immobiliari costituenti la Villa Mq 430 ,  
rappresentano un unico lotto,  
e risultano avere le seguenti consistenze e caratteristiche :

### **Unità Immobiliare Principale n° 1 (Villa)**

L'appartamento che costituisce l'unità principale della Villa,  
ha il suo accesso principale e secondario dal sottopasso di Via Porta Pievana,  
ed è sviluppata su due piani fuori terra ed uno seminterrato;

A servizio della Villa, in corrispondenza del piano terra,  
si trova un ampio spazio esterno destinato a parco,  
con accesso carrabile e pedonale dalla Via Porta Pievana;

in particolare la Villa Gavinana Centro Mq 430,  
risulta così composta:

## **Al Piano Seminterrato della Villa Gavinana:**

### **Video 1:**

### **Video 2: Link:**

La Villa San Marcello Pistoiese Gavinana Mq 430, ha un ampio Piano Seminterrato, ad uso abitativo, i vari locali che costituiscono il piano seminterrato sono disposti in modo da essere di passaggio, abilmente restaurati, con soffitti a volta e Voltine, ed opportunamente illuminati da ampie finestre.

I Vani presenti al piano seminterrato, si susseguono fino all'ampia veranda dotata di due pareti completamente finestrate;

Adiacente e comunicate, si trova un ampio vano ad uso di cucina;

L'intero piano è servito da un Bagno con rivestimento in mattonelle ceramicate, con nuovi sanitari in porcellana e ampia doccia;

Dal Pano Seminterrato si è collegati all'esterno ed al giardino, tramite la veranda, dalla quale si accede all'area a verde, tramite camminamento in pietra;

- Ingresso dal Sotto passo di Via porta Pievana
- Ingresso collegato con il Piano terra, tramite scala interna in muratura
- sono presenti 3 ampi vani ad uso abitativo
- Bagno con Finestra, attrezzato con Doccia
- Ampia veranda collegata all'area esterna a giardino, con accesso dall'esterno e dal Giardino
- è presente il piccolo vano tecnico ad uso di centrale termica

Dall'accesso secondario, posto sempre nel sottopasso di Via P.ta Pievana, si accede ad un locale di sgombero, collegato con il sovrastante piano terra, tramite scala in muratura;

Questo slideshow richiede JavaScript.

## **Al Piano terra della Villa Gavinana:**

### **Video:**

Alla Villa Gavinana Centro Mq 430, si accede al Piano Terra tramite portone dal sottopasso di via Porta Pievana, i due vani ad uso sala e soggiorno risultano in ottime condizioni di manutenzioni, con finiture di Ottimo livello,

con pavimenti in mattonelle in ceramica e vecchio cotto, le pareti verticali sono perfettamente arricciate ed intonacate, i soffitti sono realizzati interamente in voltine di laterizio e longherine in ferro, sapientemente recuperate e valorizzate;

Le aperture ad uso di finestre risultano essere di ampie dimensioni, ad arco per il piano terra e a forma rettangolare sugli altri prospetti, sono dotate di infissi in legno massello e vetro, con sistema oscurante a persiana in buone condizioni, risalenti all'epoca della ristrutturazione (1980/1990);

Date le dimensioni, le aperture delle Finestre, conferiscono a tutti i vani un'abbondante illuminazione naturale;

Gli infissi interni risultano essere in legno massello ed in perfette condizioni;

- Ampio ingresso
- due vani ad uso di sala e soggiorno
- piccolo vano ad uso di studio

Il Piano è collegato con il sottostante piano seminterrato tramite scala "a chiocciola", e con il sovrastante piano primo tramite altra scala in legno e muratura;

- dal vano ingresso si accede direttamente all'ampia area destinata a giardino,
- dalla sala adiacente si accede direttamente all'ampio lastrico solare, a copertura del sottostante Piano Seminterrato

Questo slideshow richiede JavaScript.

### **Al Piano Primo della Villa Gavinana:**

**Link: [Video](#)**

La zona giorno è costituita dal Soggiorno e dalla cucina, risulta anch'essa ben mantenuta, con pavimenti in cotto, rivestimento in ceramica per la cucina;

I due Bagni risultano essere di recente restauro, con mattonelle di prima scelta e con l'installazione di nuovi sanitari, entrambi i bagni sono dotati di vasca e doccia, serviti da areazione naturale;

La zona notte al piano primo è costituita da tre camere Matrimoniali, una delle quali, la camera padronale, è molto ampia, ed al suo interno vi è annesso un ampio vano ad uso di guardaroba, oltre ad un bagno esclusivo;

Per la Zona Notte sono state adottati i criteri di ristrutturazione volti al mantenimento dello stile, le finiture dei soffitti sono a voltine in laterizio e ferro, sapientemente recuperati e valorizzati;

- Dal Salone del Piano Terra, tramite scala in muratura, si accede al corridoio e disimpegno

- sul alto sinistro del corridoio sono ubicate Tre Ampie camere
- Una delle Camere matrimoniali ha un vano guardaroba annesso internamente, con Bagno esclusivo ubicato in camera
- dal medesimo corridoio, sul lato destro, si accede alla zona giorno
- Un ampio vano soggiorno, con vista sulla Via Porta Pievana, e sulla Piazza F. Ferrucci
- Il soggiorno è comunicante e aperto su altro vano, ad uso cucina, con veduta orientata sulla Via Porta Pievana
- Ampio ripostiglio
- Bagno con Finestra, Attrezzato con Vasca

Questo slideshow richiede JavaScript.

### **L' Unità Immobiliare n° 2 della Villa Gavinana (Appartamento Trilocale non ristrutturato):**

L'Appartamento secondario, Trilocale, sviluppato su di un piano, posto al Piano Secondo, con accesso da Via dell'Arciere, avente corte, ingresso e vano scala, a comune con la Villa Mq 430, risulta composto di:

#### **Al Piano secondo:**

- Disimpegno d'ingresso
- Ampio vano ad uso cucina
- Soggiorno
- Due camere Matrimoniali
- Bagno con finestra

### **Impianto di Riscaldamento della Villa Gavinana**

La Villa Gavinana Centro Mq 430 Quindici Locali, è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, realizzato con una caldaia posta nel locale esterno adibito a centrale termica, alimentata a Gasolio (Carburante Immagazzinato in una Cisterna interrata), perfettamente revisionata e mantenuta ogni anno;