

# Dimora Botanica

// Lucca

PROPERTY BOOK

[www.fiesolihomes.com](http://www.fiesolihomes.com) | [info@fiesolihomes.com](mailto:info@fiesolihomes.com)

FLORENCE, TUSCANY - ITALY



SINCE 1981

**FIESOLI HOMES**

Curated Properties





ANTIQUÉ VILLA & FARMHOUSE | BOTANICAL GARDEN | APPROX. 6 HA LAND







# Dimora Botanica

## // Botanical Estate

Rosa Lucchese  
*Faded Elegance*

La prima cosa che si nota non è la dimensione della villa, ma il suo colore.

Quel rosa delicatamente consumato dal tempo che appartiene alla tradizione delle ville lucchesi e che qui dialoga con il verde profondo del parco, con le pietre antiche e con le fioriture che accompagnano il susseguirsi delle stagioni.

Non è una bellezza costruita. È una bellezza sedimentata.

*The first thing one notices is not the size of the villa, but its colour.*

*That softly faded pink, so characteristic of the Lucchese countryside, sits naturally alongside the deep greens of the park, the aged stonework and the flowering plants that mark the passing of the seasons.*

*It is not a beauty that has been created. It is a beauty that has settled over time.*









13









# Giardini Segreti

## // Garden Rooms

Piu che un giardino, una sequenza  
di luoghi da abitare  
*More than a garden, a sequence of places to inhabit.*

**Più che un parco, sembra una sequenza di stanze all'aperto.**

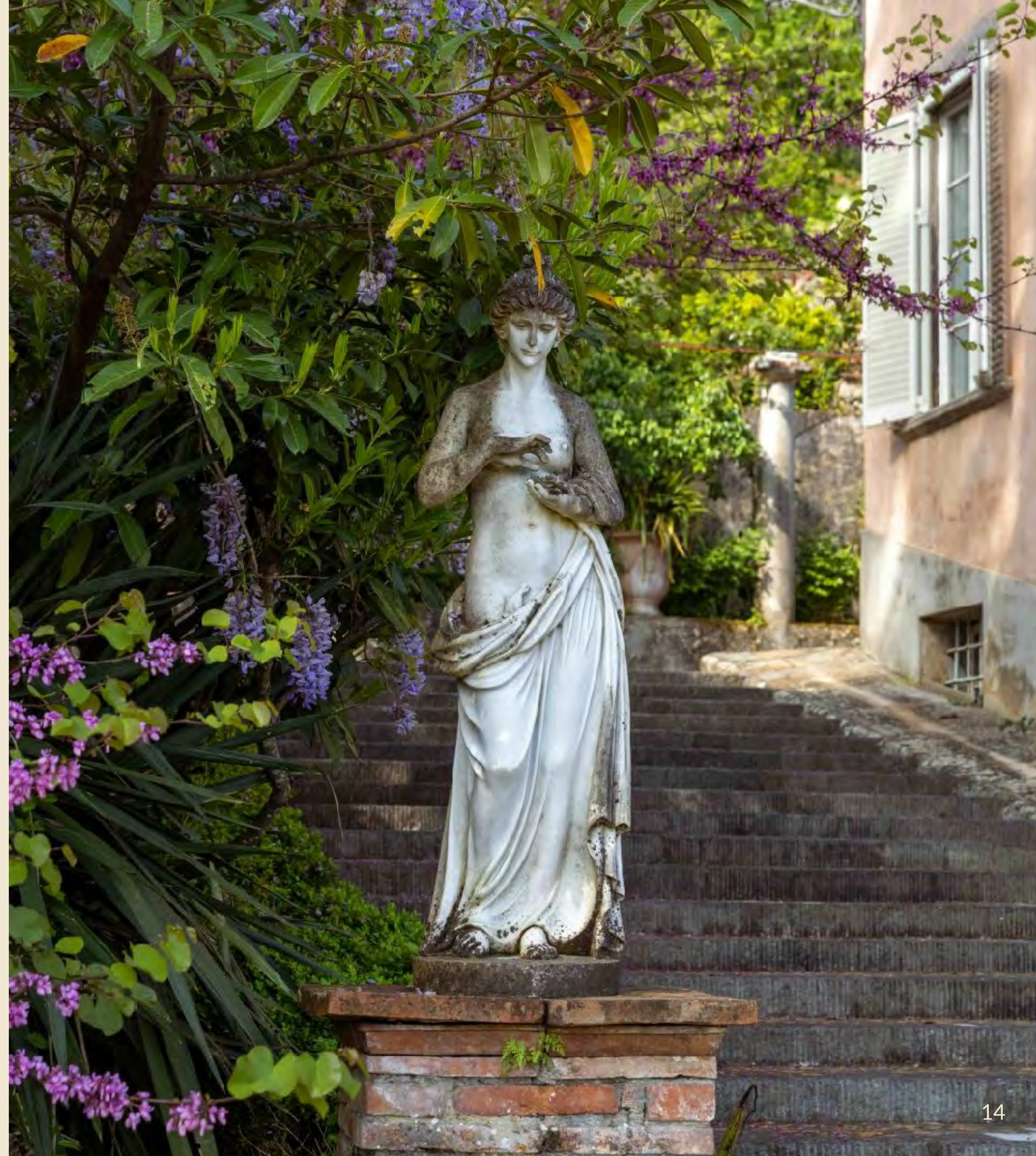
Una scalinata che sale verso il bosco, un pergolato nascosto dal glicine, una terrazza tra le alberature, una corte ombreggiata dove fermarsi nelle ore più calde della giornata.

Ogni spazio invita a rallentare e a scoprire quello successivo.

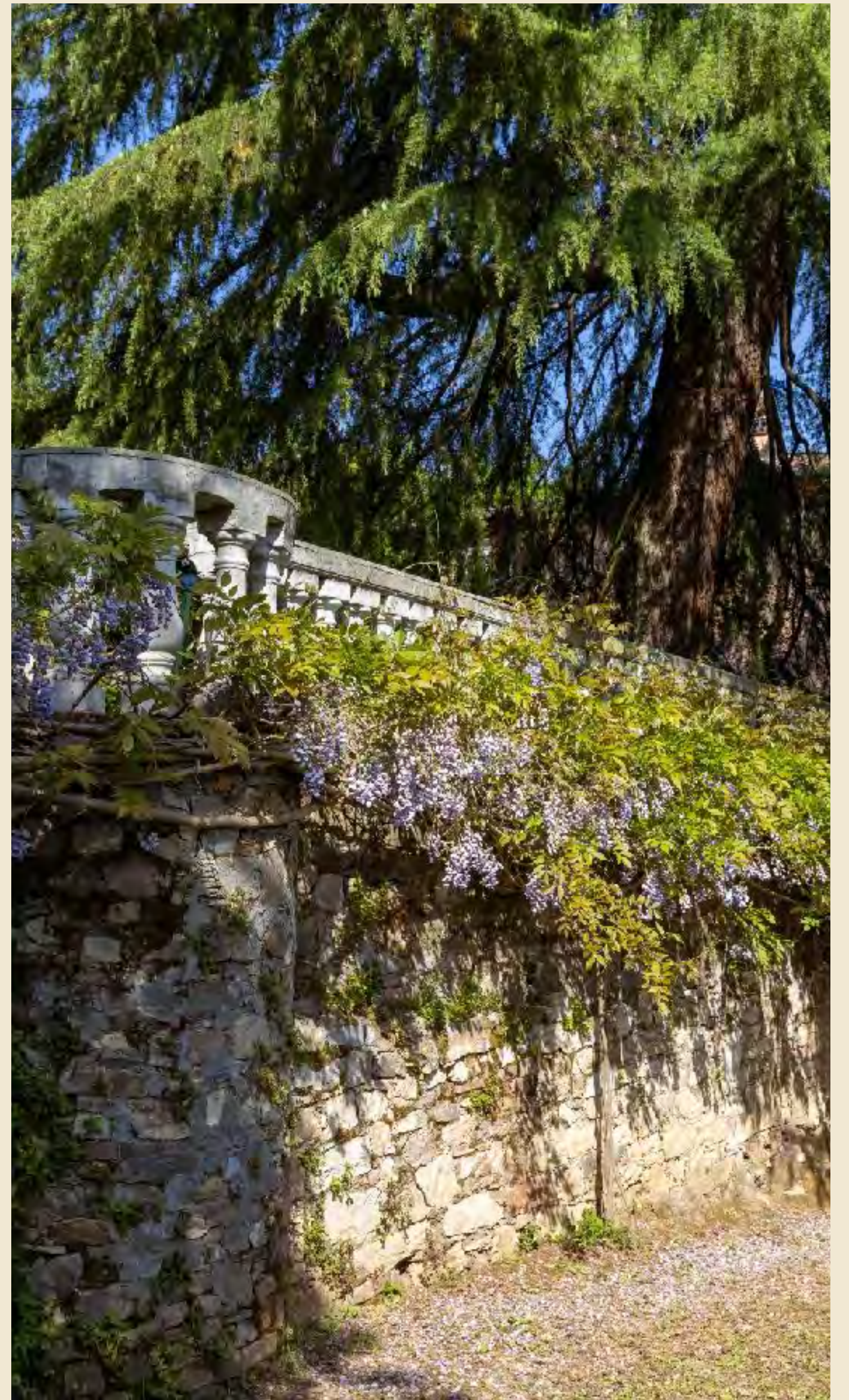
***More than a park, it feels like a sequence of outdoor rooms.***

*A staircase rising towards the woodland, a pergola hidden beneath wisteria, a terrace among the trees and shaded courtyards that offer refuge during the warmest hours of the day.*

*Each space invites you to slow down and discover the next.*











## Sotto il Glicine *Summer Living*

Sul retro della villa, il colonnato avvolto dal glicine definisce uno degli angoli più affascinanti della proprietà.

La cucina esterna, la vasca in pietra e il grande cedro del Libano creano un'atmosfera che sembra pensata per essere vissuta all'aperto. Colazioni lente, cene estive, conversazioni che continuano fino a sera.

Non è difficile immaginare la vita quotidiana qui.

*At the rear of the villa, a colonnade wrapped in wisteria creates one of the most charming corners of the estate.*

*The outdoor kitchen, the stone basin and the great Cedar of Lebanon create an atmosphere that seems designed for life outdoors. Slow breakfasts, summer dinners and conversations that continue long into the evening.*

*It is easy to imagine everyday life here.*























# La Villa

## // *The Heart of the Estate*

**La villa principale si sviluppa su tre livelli e racconta le diverse anime della proprietà.**

Il piano nobile, raggiunto dalla scenographic scala esterna in pietra e affacciato sul grande pergolato di glicine, ospita una sequenza di sale affrescate che conservano il carattere elegante delle storiche dimore lucchesi. Ambienti luminosi e versatili, pensati tanto per ricevere quanto per essere vissuti quotidianamente.

**L'anima della villa, però, è anche profondamente agricola.** Al piano terreno si trovano la grande cucina toscana con gli antichi lavelli in marmo, la sala biliardo con il grande camino, la cantina con il vecchio frantoio e una serie di ambienti che raccontano una lunga storia di vita di campagna e convivialità. Una parte di questo livello richiede interventi di ristrutturazione e offre ulteriori possibilità di interpretazione.

All'ultimo piano si sviluppa la zona notte, con camere affacciate sul verde e una grande sala con travi a vista che restituisce alla casa una dimensione più raccolta e domestica.

*The main villa extends across three levels and reveals the different layers of the estate's character.*

*The principal floor, reached via the elegant external stone staircase and overlooking the wisteria-covered pergola, is composed of a sequence of frescoed rooms that retain the refined character of a historic Lucchese residence. Bright and versatile, these spaces are equally suited to entertaining and everyday living.*

*Yet the soul of the villa is also deeply rooted in its agricultural past. The ground floor includes a traditional Tuscan kitchen with original marble sinks, a billiard room with a large fireplace, a cellar housing the historic olive press and a collection of spaces that speak of country life and conviviality. Part of this level requires renovation, offering further opportunities for adaptation.*

*The upper floor is dedicated to the sleeping quarters, with bedrooms overlooking the gardens and a large beamed hall that gives the house a warmer and more intimate atmosphere.*















# Una Porta

## // A Different World

Tra la villa e la colonica non esiste una separazione netta.

Esiste una piccola porta circondata da rose inglesi.

Attraversarla significa entrare in una seconda dimensione della proprietà, più aperta, più conviviale, ma perfettamente coerente con il carattere della villa.

È uno di quei dettagli che non compaiono nelle planimetrie ma che contribuiscono a definire l'anima di un luogo.

*Between the villa and the farmhouse there is no abrupt division.*

*Instead, there is a small gate framed by English roses.*

*Passing through it means entering a different dimension of the estate, more open and convivial, yet entirely consistent with the character of the villa.*

*It is one of those details that never appears on a floor plan, yet helps define the soul of a place.*













Ricevere bene, una possibilità concreta.  
*The Art of Hosting*

**La colonica sembra appartenere a un piccolo borgo toscano.**

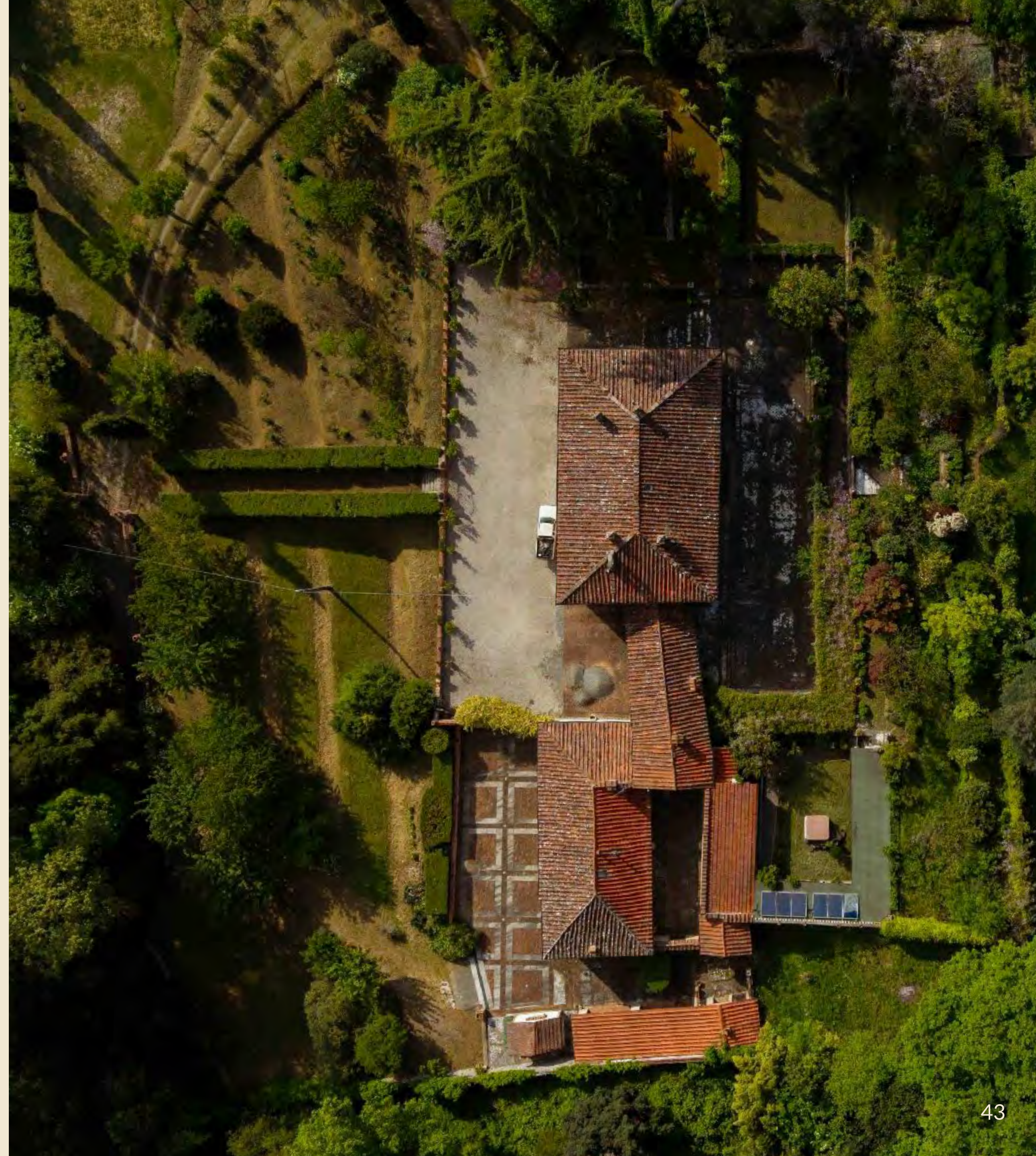
Gli appartamenti indipendenti si affacciano su una corte in pietra, gli spazi comuni invitano alla condivisione e la cucina professionale suggerisce immediatamente una vocazione conviviale.

Oggi tutto questo può semplicemente ampliare il comfort di una grande residenza privata. Domani potrebbe diventare il punto di partenza per un progetto di accoglienza più strutturato.

*The farmhouse has the atmosphere of a small Tuscan hamlet.*

*Independent apartments overlook a stone courtyard, shared spaces encourage gathering and a professional kitchen immediately suggests a natural vocation for hospitality.*

*Today, these spaces simply extend the comfort of a private residence. Tomorrow, they could provide the foundation for a more structured hospitality project.*



















## Il Luogo - *The Place*

A pochi minuti dalle mura di Lucca, la proprietà gode di una posizione che permette di vivere la campagna senza sentirsi isolati.

Una qualità preziosa, soprattutto per una dimora che nasce per essere vissuta e condivisa.

*Just a few minutes from Lucca's historic walls, the estate enjoys a location that allows one to experience the countryside without feeling remote.*

*A valuable quality, particularly for a property designed to be both lived in and shared*

**Villa principale:** circa 780 mq su tre livelli

**Colonica:** circa 300 mq con tre appartamenti indipendenti e spazi comuni

**Annessi:** laboratorio da ristrutturare e locali accessori

**Terreno:** circa 6 ettari

**Paesaggio:** parco botanico, alberi secolari, cedro del Libano, alberi da frutto e vigneto

**Location:** pochi minuti dal centro storico di Lucca e dai principali collegamenti

*Main villa: approximately 780 sqm across three levels*

*Farmhouse: approximately 300 sqm with three independent apartments and shared spaces*

*Outbuildings: workshop requiring renovation and ancillary buildings*

*Land: approximately 6 hectares*

*Landscape: botanical park, mature trees, Cedar of Lebanon, fruit trees and vineyard*

*Location: just minutes from Lucca's historic centre and major transport links.\*\**

