



ELEGANZA  
ILLUMINATA.  
VILLA DI PRESTIGIO  
IMMERSA  
NELLA NATURA



**POUCHAIN**  
REAL ESTATE

## GRANDE VILLA CON GIARDINO PRIVATO, AMPIO PORTICO E TERRAZZE

Nel Comune di Rignano Flaminio, all'interno del centro residenziale Montelarco, proponiamo in vendita una splendida villa indipendente di 500 mq commerciali, circondata da ampi portici e un curatissimo giardino privato di circa 1500 mq, posta in posizione dominante ed immersa nel verde, con suggestiva vista panoramica sulla campagna romana.

La villa è disposta su tre livelli, di cui due fuori terra e uno in parte seminterrato, ed è caratterizzata da uno stile architettonico preciso, fatto di linee orizzontali, pendenze del tetto accentuate, tagli di luce e ampie zone aggettanti, che ricordano lo stile wrightiano delle prairie houses.

L'ingresso principale conduce all'ampia zona living, caratterizzata da un salone di rappresentanza a doppia altezza con un grande camino angolare, attorno al quale si sviluppa la zona soggiorno, mentre lateralmente si apre la zona pranzo. Sulla destra sono disposti la cucina in muratura, anch'essa con camino, ed il tinello, alle cui spalle troviamo un bagno, una lavanderia, ed un ripostiglio. Sulla sinistra si trovano uno studio ed il bagno padronale con vasca. Ampie aperture vetrate rendono tutto il piano estremamente luminoso.

La comoda scala in legno conduce al primo piano, che in parte si affaccia sul salone, ed ospita la zona notte composta da tre camere da letto, due bagni, ed un ampio ballatoio che può essere adibito a zona relax, studio o soggiorno. Ogni stanza ha un accesso esterno su terrazza, mentre dal ballatoio si accede all'ampio terrazzo panoramico che corre su due lati della villa.

Il piano seminterrato che si affaccia sul portico, dotato di un forno a legna, e sul giardino, accoglie un ampio salone, una cucina in muratura, una camera da letto e due bagni, oltre che un locale deposito molto ampio. Questo piano ha un proprio accesso indipendente, e risulta per la maggior parte fuori terra, grazie al naturale declivio del terreno. Qui troviamo anche un doppio posto auto coperto, raggiungibile dal cancello carrabile su strada.

Tutta la villa è circondata da un ampio portico estremamente vivibile e di grande fascino, che incornicia il panorama circostante.

Il giardino perimetrale, molto curato, è dotato di impianto di irrigazione automatica e illuminazione esterna, accoglie alberi e piante di molte specie e ospita anche una piccola fontana.

La proprietà, che necessita di qualche intervento di ristrutturazione, si presenta in buono stato, con finiture di pregio interne, come, ad esempio, il parquet in legno scuro, ed esterne, come la pavimentazione in porfido ed il rivestimento in legno nell'intradosso dei portici esterni.

Si trova a pochi chilometri sia da Morlupo che da Rignano Flaminio, è raggiungibile in auto da Roma in 45 minuti mediante la via Flaminia, ed è immersa in un territorio ricco di centri di interesse artistico, archeologico ed enogastronomico. Adatta anche per più nuclei familiari che vogliono vivere insieme ma ognuno con la propria indipendenza o da adibire in parte ad uso turistico-ricettivo.





## SCHEDA IMMOBILE

### ZONA

Rignano Flaminio | Roma

### TIPOLOGIA

Villa unifamiliare  
con giardino privato

### PIANI

Seminterrato, Terra e Primo

### ORIENTAMENTO

N - S - E - O

### STATO

Da ristrutturare

### RISCALDAMENTO

Autonomo con caldaia a gas

### CLASSE ENERGETICA

Classe G

### CATEGORIA CATASTALE

A/7 (Abitazioni in villini)

### RENDITA CATASTALE

A/7 € 3.434,44



### MQ LORDI

Abitazione 605 mq  
Portico e terrazze 327 mq  
Giardino 1478 mq

### MQ COMMERCIALI

Totale 753 mq

**RICHIESTA € 500.000**





## PORTICO

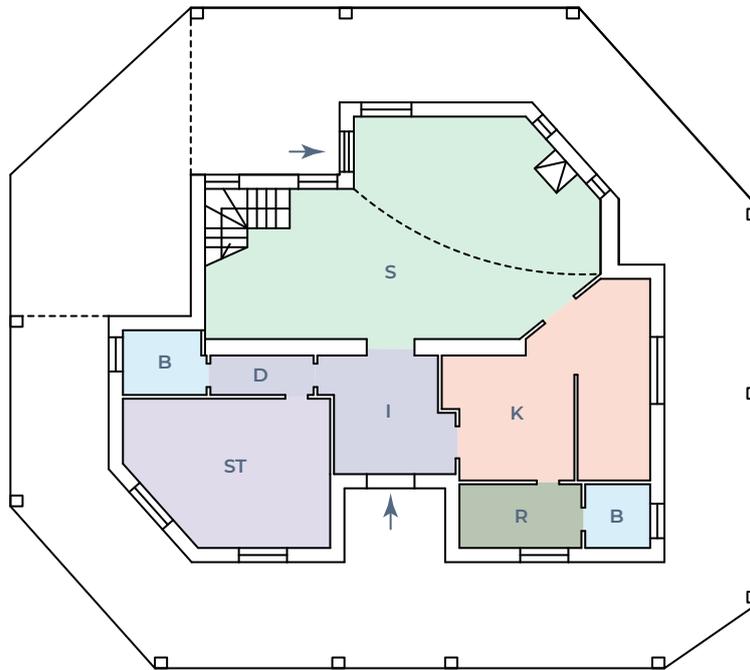








## PIANO TERRA



### Legenda

- B = bagno
- K = cucina
- ST = studio
- I = ingresso
- R = ripostiglio
- S = soggiorno
- D = disimpegno





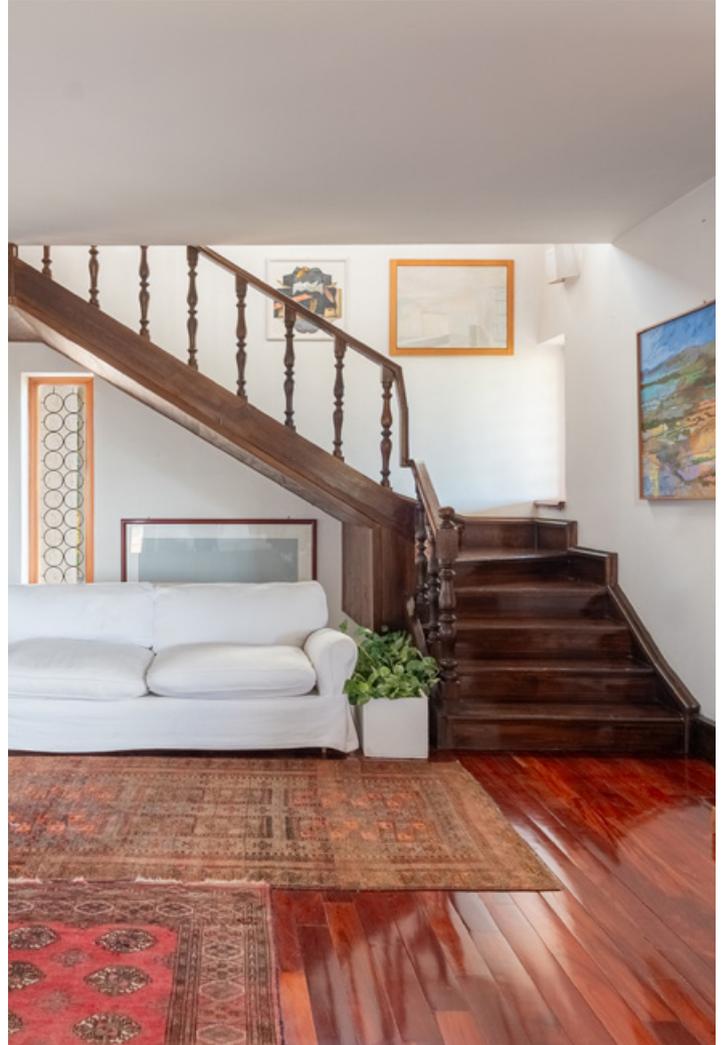




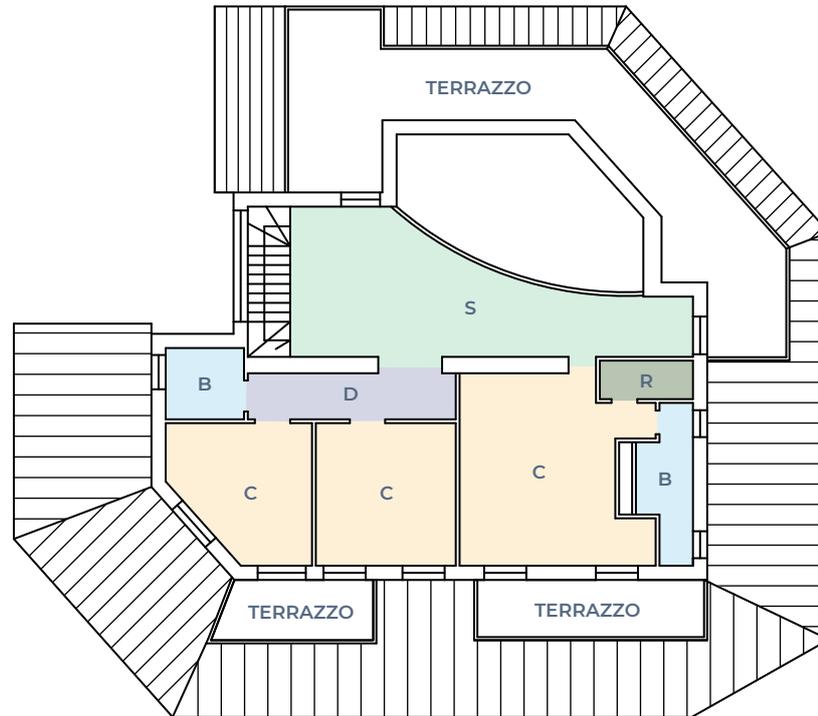








## PRIMO PIANO



### Legenda

- B = bagno
- C = camera
- R = ripostiglio
- S = soggiorno
- D = disimpegno









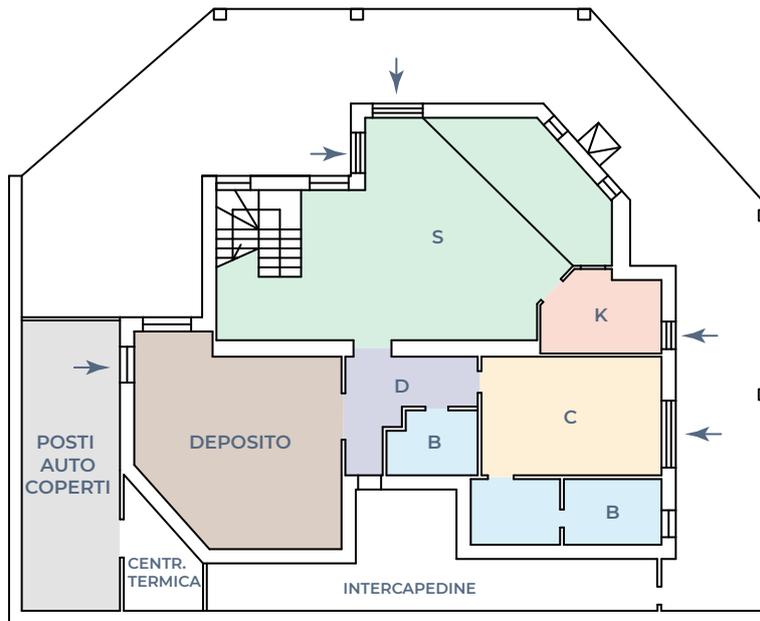








## PIANO SEMINTERRATO



### Legenda

- B = bagno
- K = cucina
- C = camera
- S = soggiorno
- D = disimpegno









# GIARDINO













**Dott. Arch. Valentina Pouchain**  
CEO Pouchain Real Estate  
+39 324 6299675  
+39 06 86935997





POUCHAIN REAL ESTATE S.R.L.

Via della Giustiniana, 990  
00189 Roma | Italia  
Tel. +39 06 86935997

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

C.F. e P.IVA 17013801000  
C.C.I.A.A. di ROMA  
REA RM 1690046  
Capitale sociale 10.000€