



IL TUO RIFUGIO
PERFETTO

VILLA UNIFAMILIARE
CON GIARDINO
A GIUSTINIANA-LA
STORTA



POUCHAIN
REAL ESTATE

Giustiniana-La Storta | Roma

IN UN'OASI DI ELEGANZA E TRANQUILLITÀ, VILLA UNIFAMILIARE SU TRE LIVELLI CON RIGOGLIOSO GIARDINO PRIVATO

Benvenuti in un'oasi di eleganza e tranquillità, situata in un esclusivo comprensorio residenziale con servizio di portineria in zona di Giustiniana-La Storta. Questa magnifica villa unifamiliare, di 265 mq commerciali, è composta da salone, pranzo, cucina, quattro camere e quattro bagni, disposta su tre livelli e circondata da un rigoglioso giardino privato di 580 mq.

La zona giorno al piano terra è un grande open space con salone dotato di camino e sala da pranzo, impreziosito da una doppia altezza e dal tetto inclinato con doghe in legno a vista. Inoltre le vetrate laterali a tutta altezza illuminano ancora di più l'ambiente, offrendo una vista mozzafiato sul giardino. Si affaccia sul terrazzo esterno con vista sul verde, ideale per pranzi e cene all'aperto, è attrezzato con tende solari e affaccia sul giardino, creando un perfetto connubio tra interno ed esterno. La cucina in muratura, accessibile dal pranzo tramite qualche gradino, è spaziosa e si affaccia anch'essa sul giardino, rendendo piacevole ogni momento conviviale.

Al primo piano, due camere da letto, un bagno con vasca e doccia, e un corridoio con librerie offrono tutto lo spazio necessario per il riposo e il relax.

Il piano seminterrato, con accesso diretto al giardino, ospita due camere, due bagni, un ripostiglio e una lavanderia, oltre a un'area parcheggio coperta.

Il giardino circonda la casa su quattro lati, con un ampio prato verde e zone pavimentate ideali per attività all'aperto. La vegetazione rigogliosa e gli spazi ben curati creano un'oasi di tranquillità.

È disposto su due livelli differenti, collegati tramite scale sia sul lato vicino all'ingresso sia su quello opposto vicino alla cucina, e anche la zona a prato ha un andamento non del tutto pianeggiante.

L'immobile, in buone condizioni generali, necessita di qualche intervento di manutenzione straordinaria; è dotato di riscaldamento a gas tramite fan coil e condizionatori a pompa di calore.

Si trova in una posizione strategica, vicino a supermercati, palestre, negozi di prima necessità e scuole internazionali, pur mantenendo una condizione di assoluta tranquillità. Gli ottimi collegamenti con autobus di linea e la stazione ferroviaria FL3 facilitano l'accesso al centro di Roma, Bracciano e Viterbo.

Questa villa è la scelta ideale per chi cerca un ambiente accogliente e funzionale, immerso nel verde ma ben collegato ai principali servizi e trasporti pubblici, perfetto per famiglie.





SCHEDA IMMOBILE

ZONA

Cassia, Giustiniana-La Storta

TIPOLOGIA

Villa unifamiliare con giardino

PIANI

S1, terra e primo

ORIENTAMENTO

Sud
Nord
Est
Ovest

ANNO DI COSTRUZIONE

1985

STATO

Buono

RISCALDAMENTO

Autonomo con caldaia a gas

CLASSE ENERGETICA

Classe G

CATEGORIA CATASTALE

A/7 (Abitazioni in villini)

RENDITA CATASTALE

A/7 € 1.755,95



MQ LORDI

Livello S1 106 mq
Piano Terra 85 mq
Primo Piano 61 mq
Portico PT 29 mq
Portico S1 8 mq
Terrazzi PT 43 mq
Giardino 581 mq

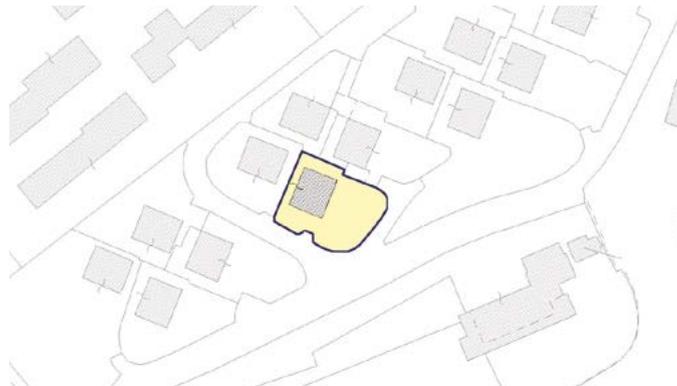
MQ COMMERCIALI

Totale 265 mq

DOTAZIONI

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, fan coil ai piani S1 e terra, e condizionatori a pompa di calore al piano primo
Impianto fognario con depuratore, no allaccio a rete comunale
Impianto di irrigazione
Tende solari

RICHIESTA € 625.000,00





PIANO TERRA



Legenda

- S = salone
- P = sala da pranzo
- K = cucina





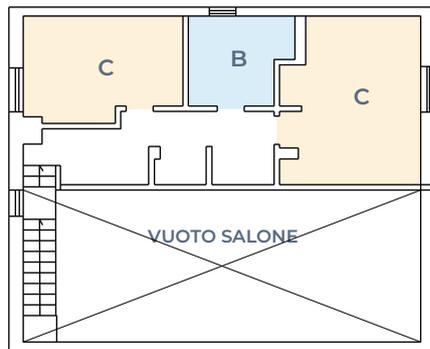








PRIMO PIANO



Legenda

C = camera
B = bagno

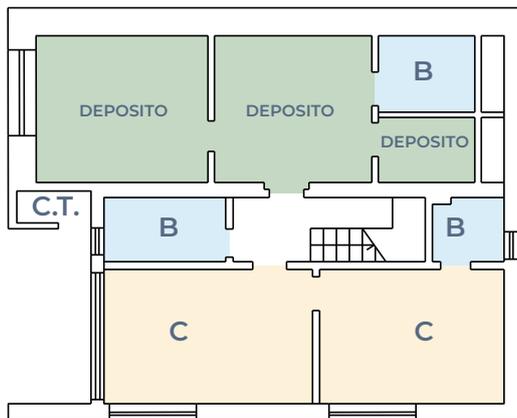








LIVELLO S1



Legenda

- B = bagno
- C = camera
- C.T. = caldaia termica





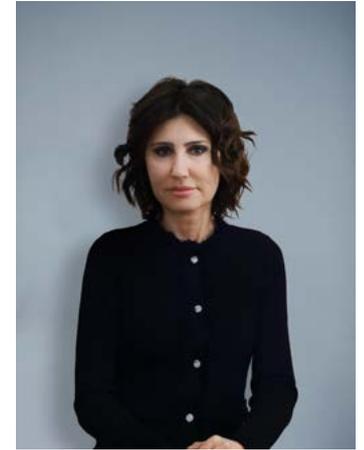












Claudia Monari
Real Estate Scouting
+39 338 5963039
+39 06 86935997



POUCHAIN REAL ESTATE S.R.L.

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

info@pouchainre.com
www.pouchainre.com

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