



IL TUO RIFUGIO  
PERFETTO

VILLA UNIFAMILIARE  
CON GIARDINO  
A GIUSTINIANA-LA  
STORTA



**POUCHAIN**  
REAL ESTATE

## 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

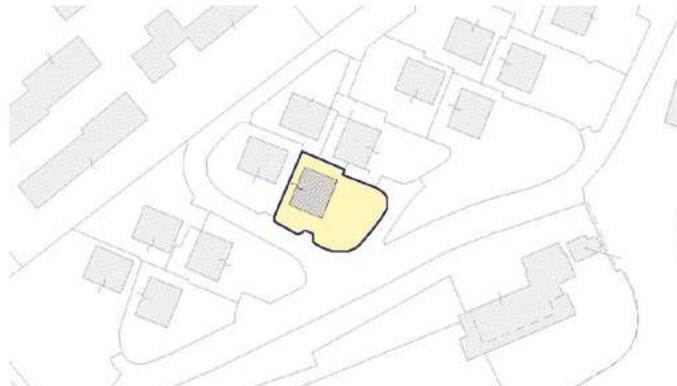
### MQ COMMERCIALI

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 € 605.000,00**





## PIANO TERRA



### Legenda

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





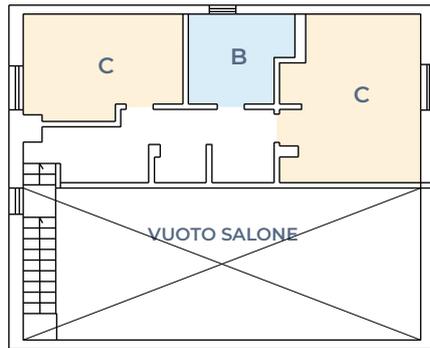








## PRIMO PIANO



### Legenda

C = camera  
B = bagno

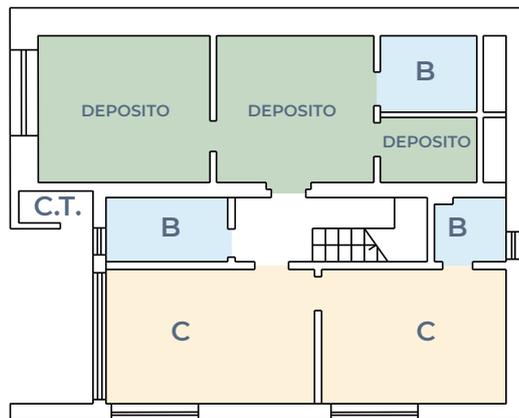






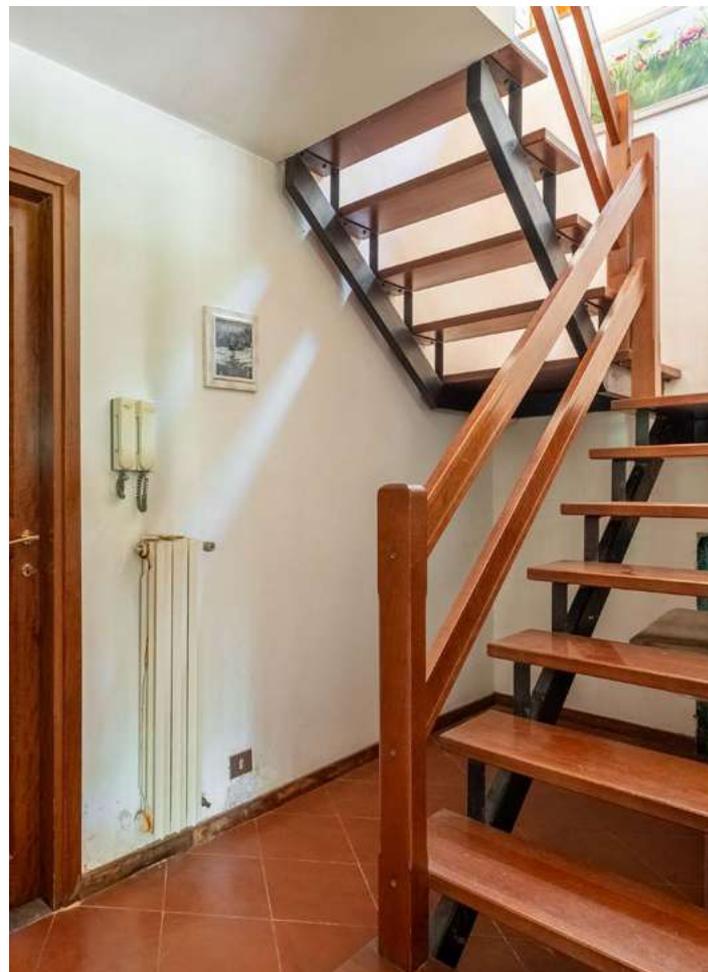


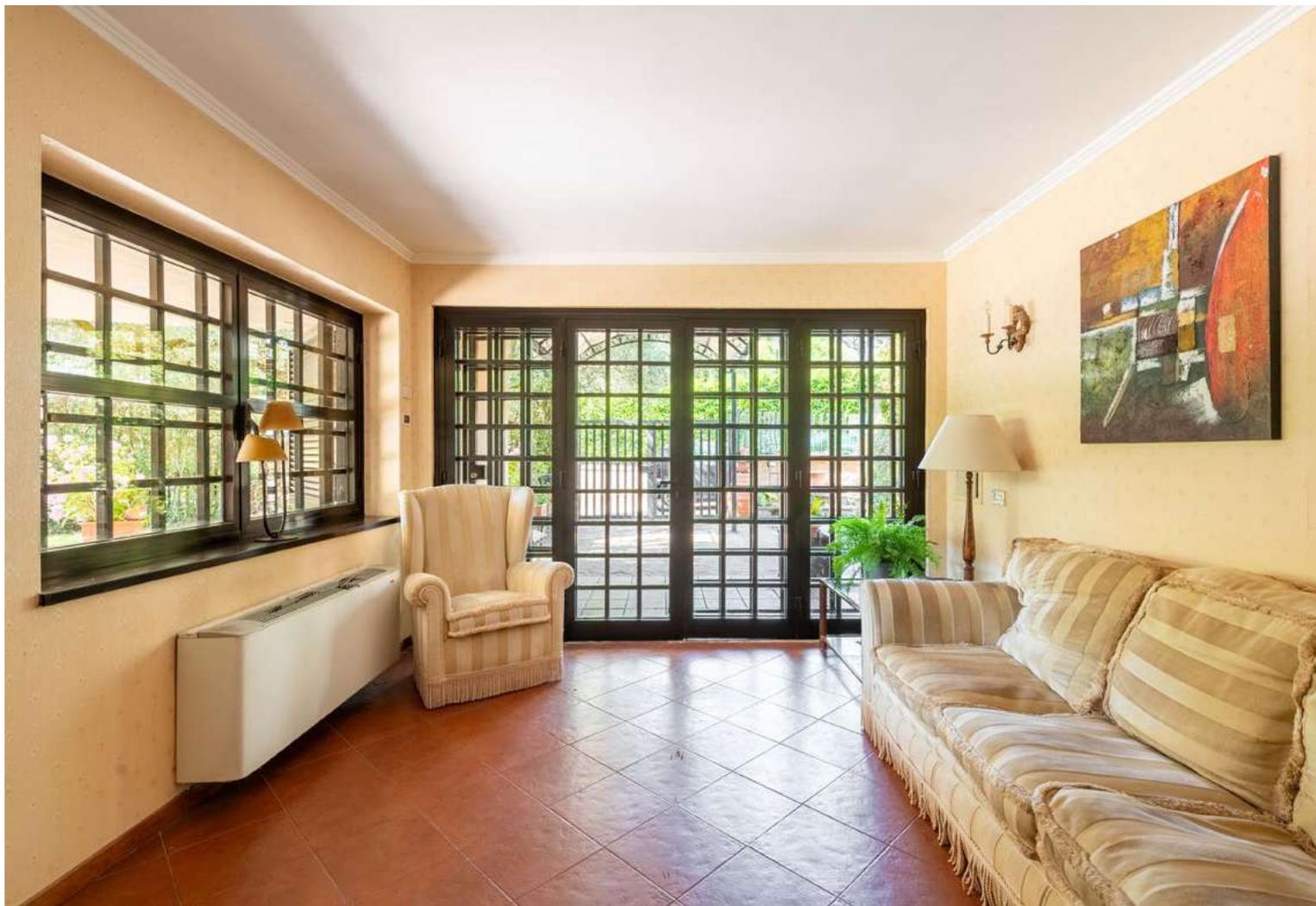
## LIVELLO S1



### Legenda

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

















**Claudia Monari**  
Real Estate Scouting  
+39 338 5963039  
+39 06 69481121



POUCHAIN REAL ESTATE S.R.L.

Via della Giustiniana, 990  
00189 Roma | Italia  
Tel. +39 06 69481121

[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€