



GRANDE VILLA
CON PARCO
DOMINANTE
UNO SCENARIO
IDILLIACO
U.1



POUCHAIN
REAL ESTATE

VILLA RIFINITISSIMA CON AMPIO PORTICATO, PARCO, BOX.

Immerso nella verdeggiante campagna alle spalle del centro di Bracciano, a meno di 2 km dal centro storico e a poco più dall'omonimo lago, proponiamo la vendita di una villa con parco annesso di circa 1,5 ettari ornato di alberi da frutto di diverse varietà.

La costruzione, in ottime condizioni e rifinitissima, risale agli anni '90, si compone di un'unità abitativa disposta su tre livelli, costeggiata per tre lati da un ampio portico ricavato dalla sporgenza della copertura, creando diverse zone relax o spazi per pranzare/cenare all'aperto e all'ombra, con una vista aperta e panoramica sul parco e sulla campagna circostante.

L'accesso all'unità avviene tramite dei gradini da un piccolo portico, ed è costituita da un ampio disimpegno di ingresso, un salone-pranzo, con camino, dal quale attraverso tre porte finestre vetrate si traguarda la vista sull'esterno e si esce sul portico. Sulla sinistra si trova la cucina, realizzata in muratura, con accesso all'esterno. Sullo stesso piano troviamo due camere da letto, due bagni e uno studio. La superficie di questo piano dell'unità abitativa è di circa 153 mq.

La scala porta al piano superiore, di circa 82 mq, caratterizzato dal tetto inclinato, attualmente adibito a soffitta con un balcone posto in testata con vista panoramica sul verde.

Il piano seminterrato è attualmente adibito a cantina/magazzino, con accesso interno tramite le scale, e anche dal giardino esterno.

La villa inoltre è dotata di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, di impianto fotovoltaico con batterie di accumulo, e di un pozzo autorizzato per l'irrigazione del parco, che posto su un leggero declivio, è disseminato di alberi da frutto come meli, peri, ciliegi, noci, alberi di fichi, visciole, mandarini, limoni, cedri e nespole. Inoltre la collocazione su un'altura e la posizione geografica creano delle condizioni di ventilazione naturale ideali, godendo delle brezze che provengono dal vicino lago, oltre che permettere di assistere a scenari di grande bellezza nelle ore del tramonto. L'impianto di riscaldamento è realizzato da una caldaia alimentata a GPL con bombolone interrato, l'unità è servita da radiatori. Completa la proprietà un box di circa 62 mq, con accesso dal viale d'ingresso che parte dal cancello su strada.









SCHEDA IMMOBILE

ZONA

Bracciano | Roma

TIPOLOGIA

Villa

PIANI

Terra, primo e seminterrato

ORIENTAMENTO

S - E - O

STATO

Ottimo

CATEGORIA CATASTALE

A/7 (abitazione in villini)

C/6 (box)

Terreno seminativo

RENDITA CATASTALE

A/7 € 1032,91

C/6 € 185,72

CLASSE ENERGETICA

Classe G

RISCALDAMENTO

Autonomo, alimentato a gpl



MQ LORDI

Piano terra 153 mq

Primo piano 82 mq

Box 62 mq

Terreno 14.800 mq

MQ COMMERCIALI

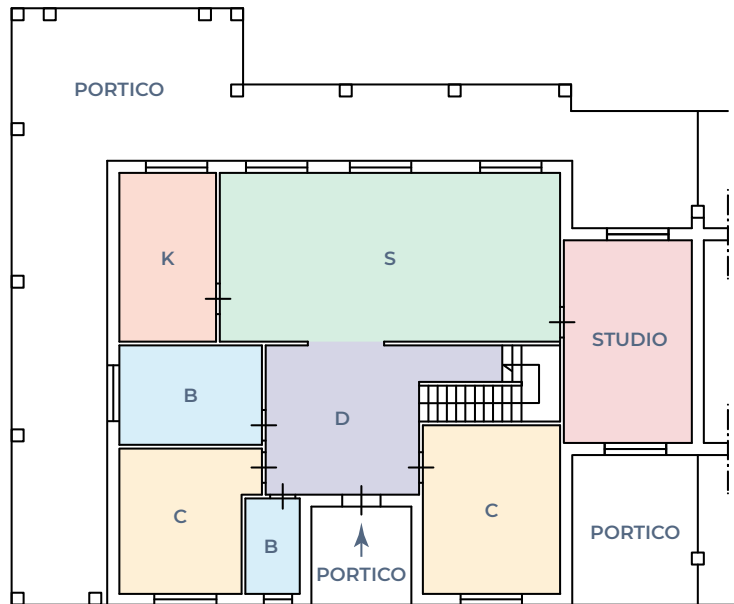
Totale 280 mq

RICHIESTA € 470.000,00





PIANO TERRA



Legenda

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





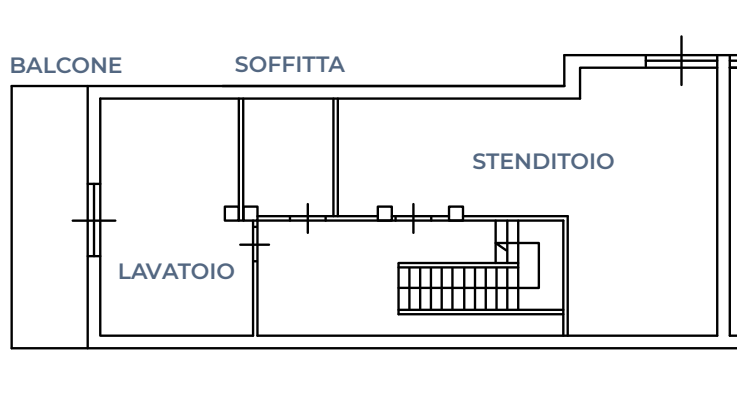






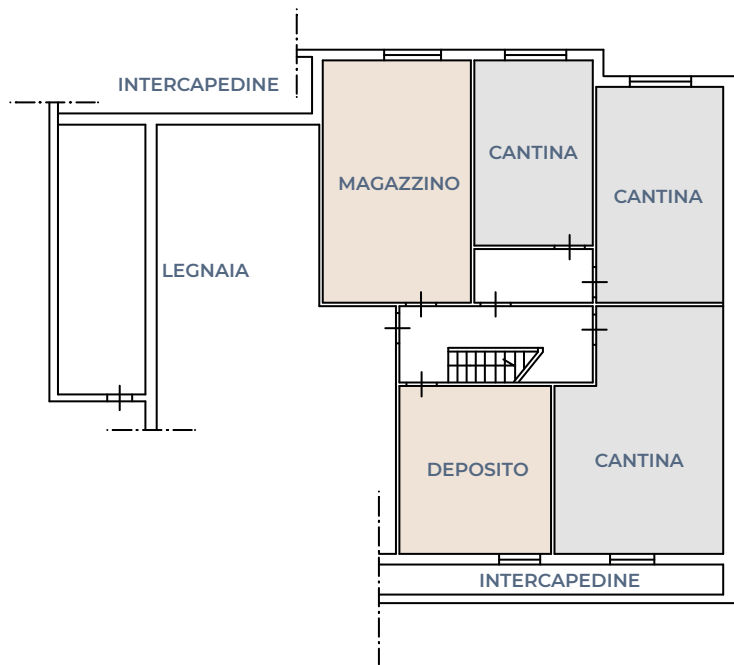
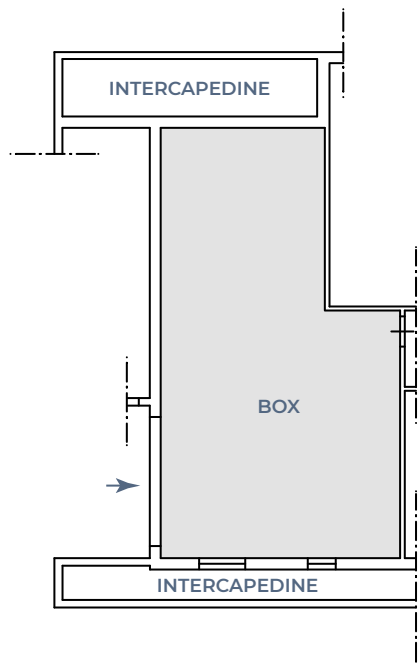


PRIMO PIANO



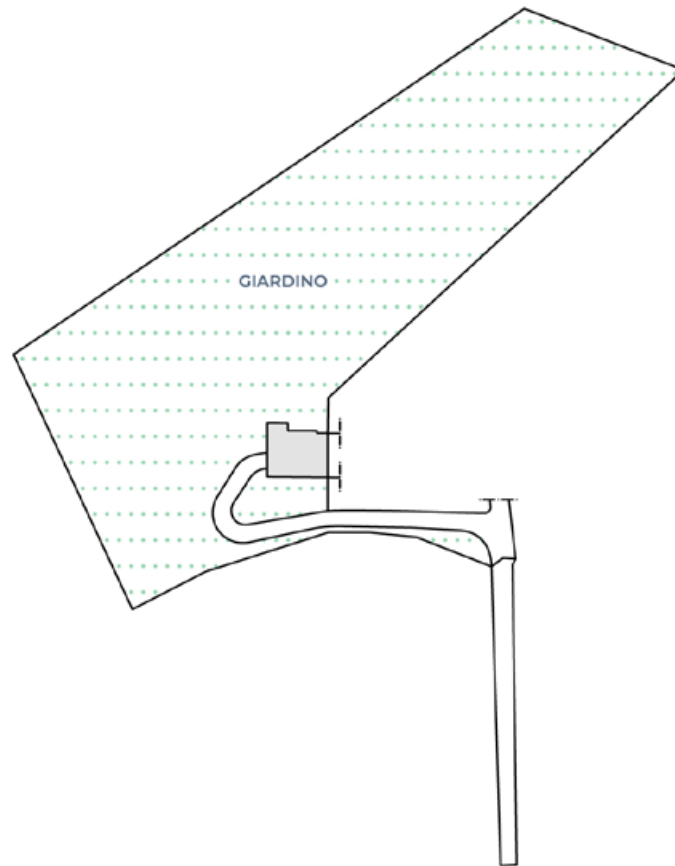


PIANO SEMINTERRATO





TERRENO













Kelly Huang
Real Estate Scouting
+39 392 7414275
+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€