

GRANDE VILLA
CON PARCO
DOMINANTE
UNO SCENARIO
IDILLIACO
U. 2



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 quasi 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'unità immobiliare è stata adibita a casa vacanze, per questo si compone al piano terra di un mini appartamento con due camere con bagno ensuite e un salone/pranzo con angolo cottura; il secondo alloggio ha due camere con bagno privato. Infine c'è un'altra camera con bagno. Questo piano si sviluppa su una superficie complessiva di circa 152 mq. Ogni alloggio ha il proprio spazio all'aperto riservato sul portico. Tramite una scala si accede al piano superiore di

circa 87 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'unità è servita da condizionatori a pompa di calore con inverter. Completa la proprietà un box di circa 45 mq, con accesso dal viale d'ingresso che parte dal cancello su strada. La costruzione può essere utilizzata sia ad uso residenziale che a turistico-ricettivo.









SCHEDA IMMOBILE

ZONA

Bracciano | Roma

TIPOLOGIA

Villa

PIANI

Terra, primo e seminterrato

ORIENTAMENTO

N - O - E

STATO

Ottimo

CATEGORIA CATASTALE

A/7 (abitazione in villini)

C/6 (box)

Terreno seminativo

RENDITA CATASTALE

A/7 € 1704,31

C/6 € 134,80

CLASSE ENERGETICA

Classe G

RISCALDAMENTO

Autonomo

alimentato a pompa di calore



MQ LORDI

Piano terra 152 mq

Primo piano 87 mq

Box 45 mq

Terreno 14.790 mq

MQ COMMERCIALI

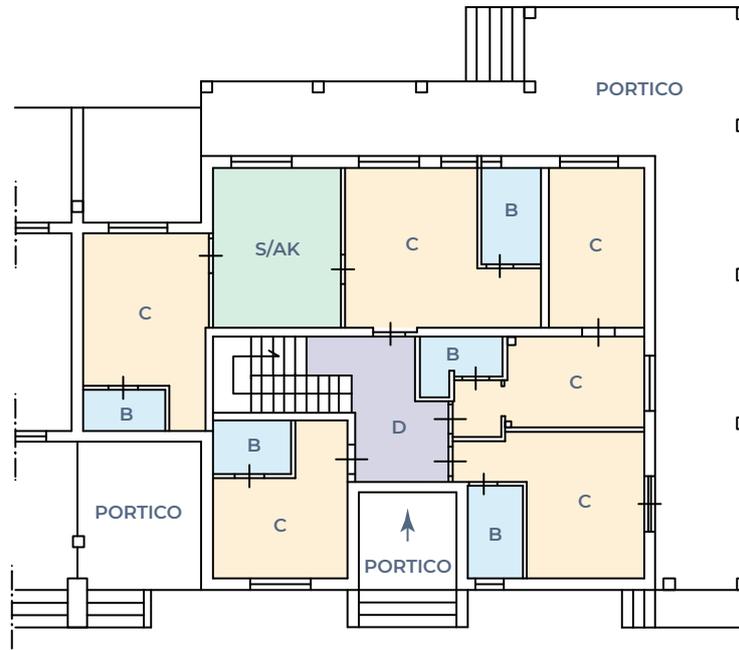
Totale 290 mq

RICHIESTA € 470.000,00





PIANO TERRA



Legenda

- B** = bagno
- C** = camera
- D** = disimpegno
- S/AK** = salone con angolo cottura

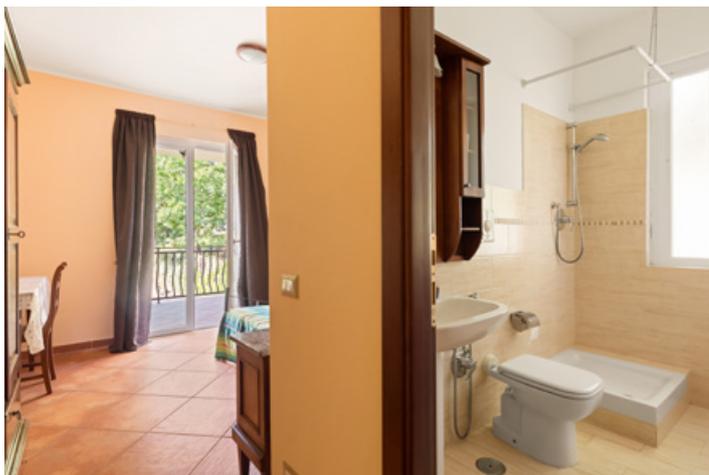
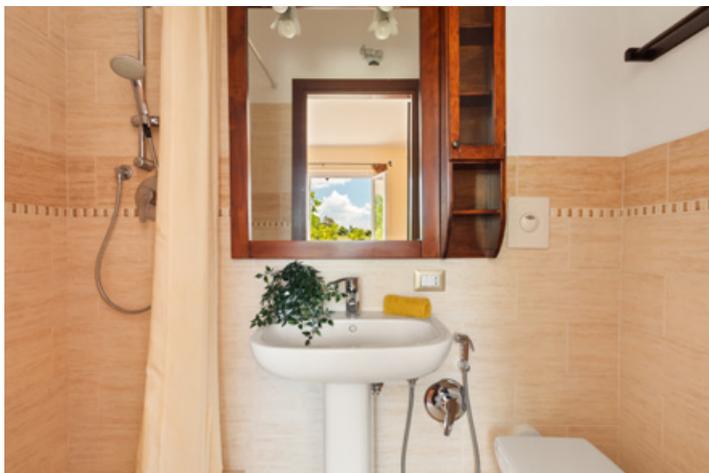




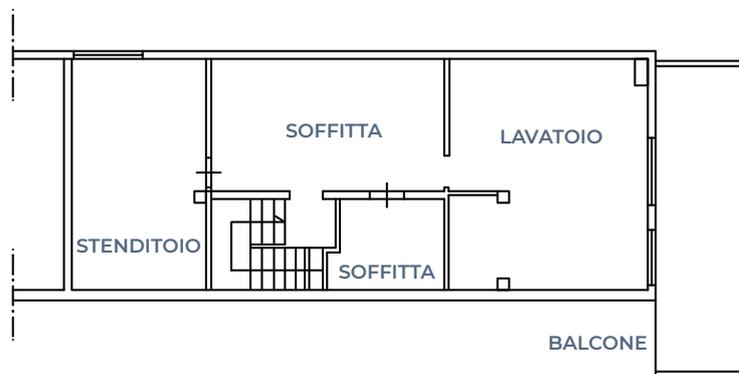






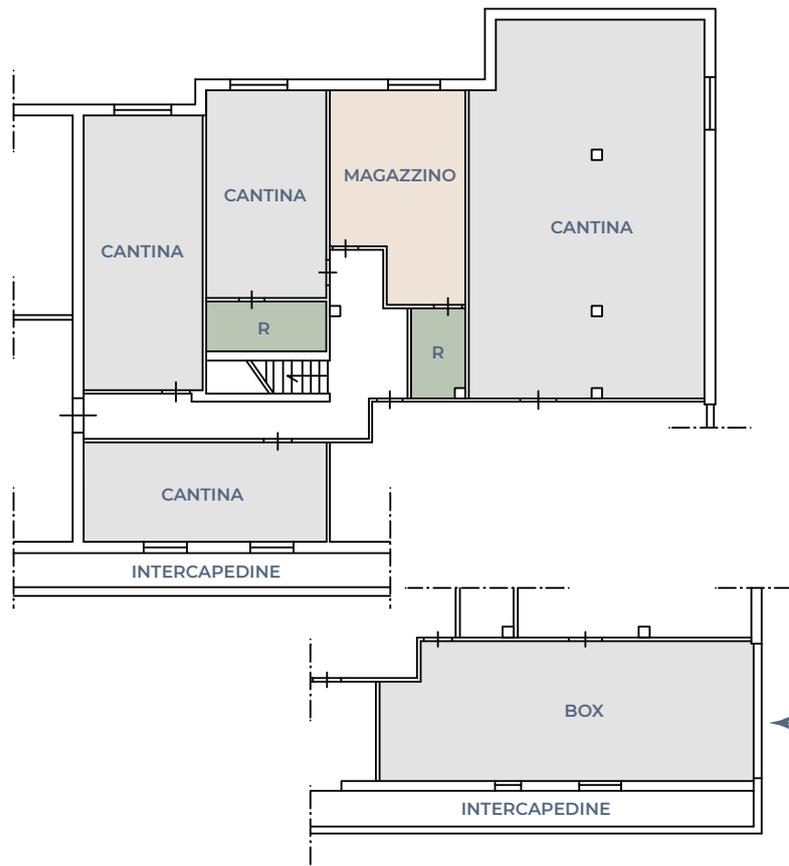


PRIMO PIANO





PIANO SEMINTERRATO



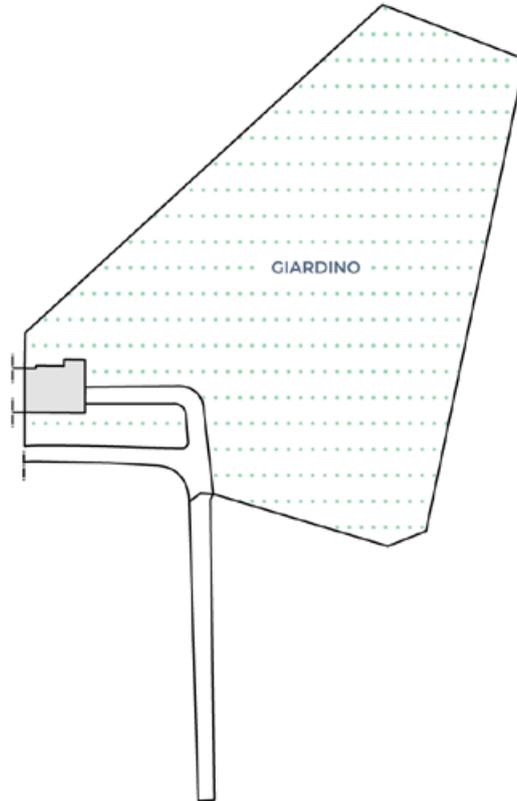
Legenda

R = ripostiglio





TERRENO

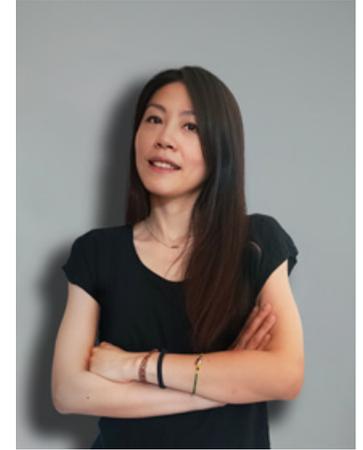












Kelly Huang
Real Estate Scouting
+39 392 7414275
+39 06 86935997





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€