

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

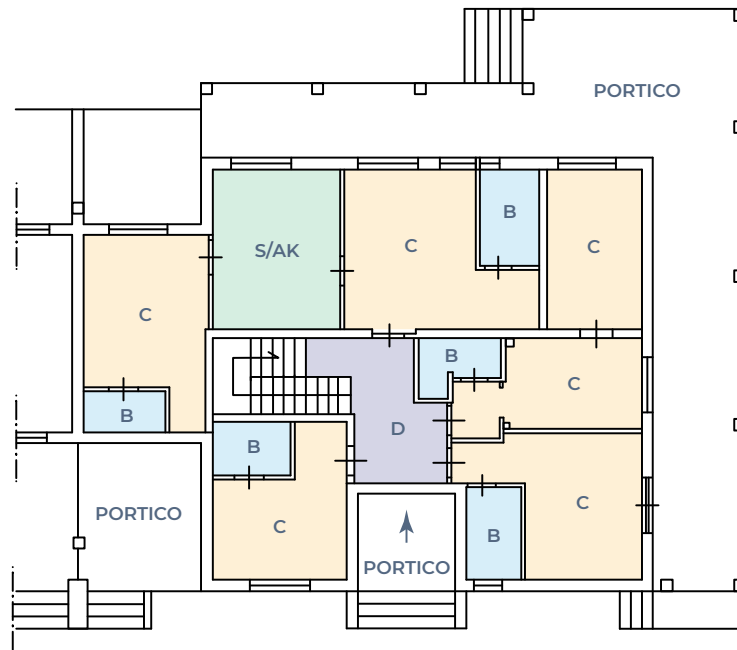
**RICHIESTA € 470.000,00**







# PIANO TERRA



## Legenda

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











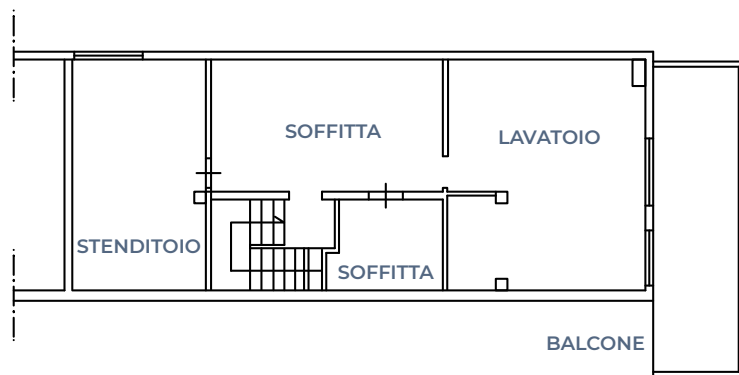








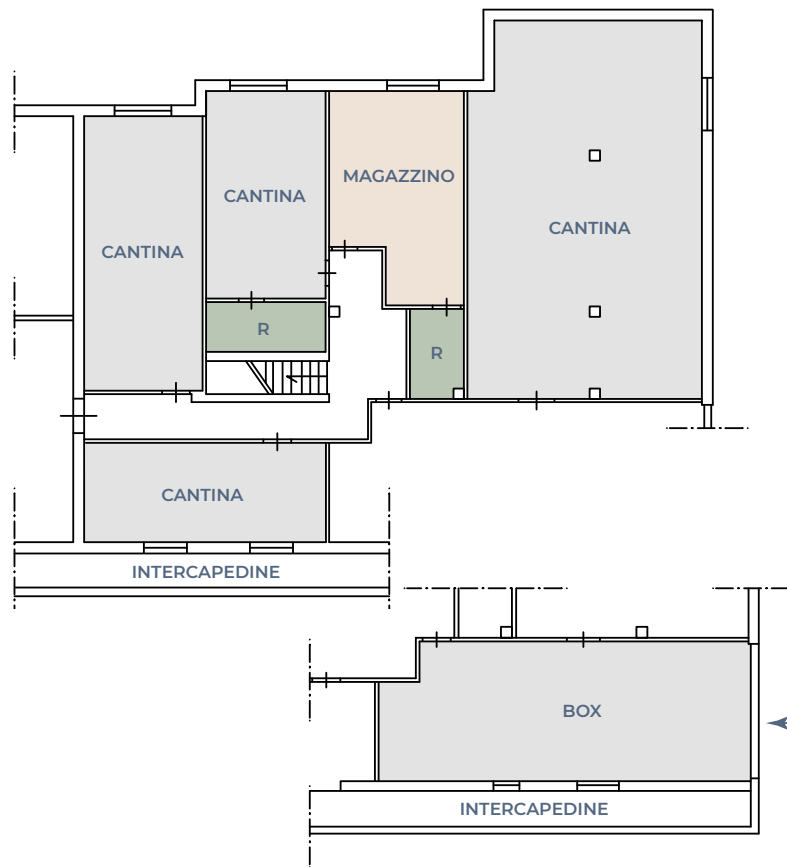
# PRIMO PIANO







# PIANO SEMINTERRATO



## Legenda

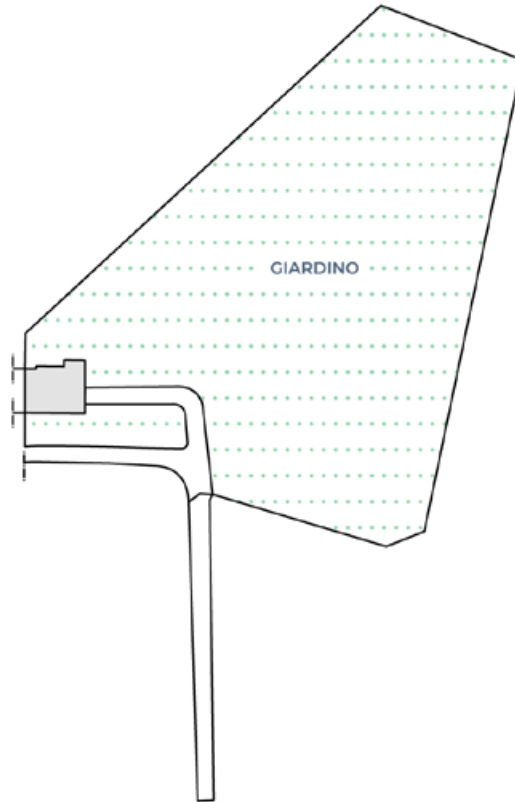
R = ripostiglio







# 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](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€