



CASA DI CHARME
A CASAPROTA

UN ANGOLO DI
PARADISO TRA LE
COLLINE DELLA
SABINA



POUCHAIN
REAL ESTATE

Casaprota | Rieti

INCANTO SABINO. CASA INDIPENDENTE CON GIARDINO E VISTA PANORAMICA A CASAPROTA

Immersa in un paesaggio collinare incontaminato e di grande bellezza tipico della Sabina, nel pittoresco Comune di Casaprota, questa affascinante casa indipendente si erge come un gioiello raro. La proprietà, disposta su quattro livelli e circondata da un giardino privato di circa 1800 mq, rappresenta un'opportunità unica per chi cerca tranquillità, comfort e una connessione autentica con la natura.

La costruzione principale, distribuita su quattro livelli, è accompagnata da un corpo aggiunto che ospita la scala di collegamento tra i vari piani.

L'intera casa è frutto di un accurato e attento restauro, tramite un sapiente recupero di materiali antichi. Interamente rivestita in pietra, l'accesso avviene al primo livello, corrispondente a quello stradale, e prosegue attraverso una scala che conduce ai livelli sottostanti, seguendo il naturale declivio del terreno. Questo design sfalsato offre una disposizione armoniosa e funzionale degli spazi abitativi. Al livello più basso, S1, troviamo una cantina seminterrata con un fronte aperto verso l'esterno, accessibile dal giardino, usata attualmente come locale tecnico e ricovero attrezzi. Il primo e il secondo livello sono dedicati alla zona notte, ciascuno composto da una spaziosa camera da letto con affaccio esterno sulla verdeggiante campagna, una delle quali dotata di balcone, e un bagno, di cui uno con vasca in muratura per due persone, con un comodo antibagno e armadiature in legno su misura. Al terzo livello la zona giorno si apre in un ambiente ampio e luminoso: una sala da pranzo con grotta/cantina annessa, una cucina di generose dimensioni con camino e dispensa a grotta, e uno splendido salone con grande camino in pietra serena rinascimentale, che consente anche di sedersi date le sue dimensioni. Il salone si affaccia su un terrazzo con vista esterna panoramica. I pavimenti in cotto antico e i soffitti con travi lignee a vista impreziosiscono lo spazio, donandogli un sapore intimo e antico.

L'intera abitazione è caratterizzata da finiture di alta qualità, come il parquet a terra, le travi a vista in tutte le stanze, il rivestimento delle pareti interne in pietra e la cucina in muratura con maioliche. Ogni dettaglio è stato curato per offrire comfort e raffinatezza, coniugando elementi antichi, come il cancello di ingresso che risale al 1700, a oggetti ed opere di arte di varia provenienza. È dotata di impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia

a GPL, impianto di allarme, vetrate antisfondamento a tutti gli infissi esterni, e citofono interno.

Il giardino si sviluppa su livelli diversi, partendo dal cancello di ingresso e degradando dolcemente verso la vallata, anche tramite una scala con ringhiere in ferro battuto. Comprende una parte pavimentata davanti all'abitazione, delimitata da una siepe, e una parte a giardino con prato e alberi, creando una cornice naturale intorno alla casa. All'interno del giardino troviamo anche uno spazioso camino con forno in pietra, con annesso ripostiglio, diversi spazi per pranzi e cene all'aperto e zone relax, ideali per godere della vista meravigliosa, soprattutto al tramonto, grazie all'esposizione a sud, oltre ad una grotta per consumare pranzi freschi nella stagione estiva. Situata in un contesto di grande rilevanza culturale ed enogastronomica, Casaprota è un comune che conserva la tranquillità dei borghi medievali dell'alto Lazio. È sede di manifestazioni d'arte, spettacoli e sagre che promuovono il turismo rurale ed enogastronomico della Sabina. La zona è inclusa nell'itinerario della Strada dell'olio e dei Prodotti Tipici Locali, immersa in un paesaggio di frantoi, oliveti e beni artistici, culturali e naturali.

Questa proprietà è perfetta per essere vissuta tutto l'anno, ma rappresenta anche un eccellente investimento a fini turistici e ricettivi, grazie alla sua posizione strategica: ad un'ora di auto da Roma e a circa 25 km dalla stazione ferroviaria di Fara Sabina.





SCHEDA IMMOBILE

ZONA

Casaprota

TIPOLOGIA

Casa indipendente
con giardino

PIANI

Primo, secondo, terzo livello, S1

ORIENTAMENTO

Sud
Sud-Est
Sud-Ovest

ANNO DI COSTRUZIONE

1826

STATO

Ottimo

RISCALDAMENTO

Autonomo con caldaia a gas

CLASSE ENERGETICA

Classe G

CATEGORIA CATASTALE

A/2 (Abitazione di tipo civile)

RENDITA CATASTALE

A/2 € 542,28



MQ LORDI

Primo Livello 65 mq
Secondo Livello 81 mq
Terzo Livello 81 mq
Livello S1 24 mq
Terrazzo 23 mq
Giardino 1822 mq

MQ COMMERCIALI

Totale 289 mq

DOTAZIONI

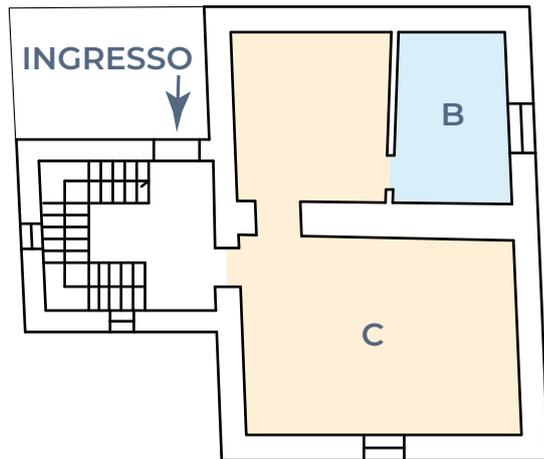
Impianto di riscaldamento
a radiatori alimentati da
bombola a GPL
Vetri antisfondamento
Porta blindata
Citofono interno

RICHIESTA € 445.000,00



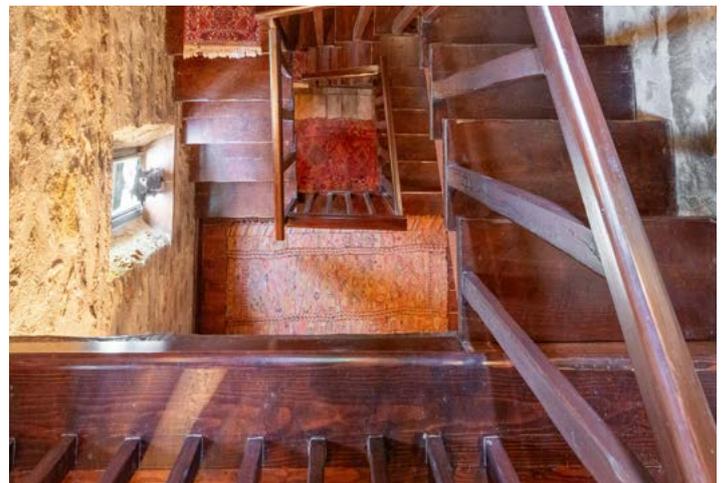


PRIMO LIVELLO

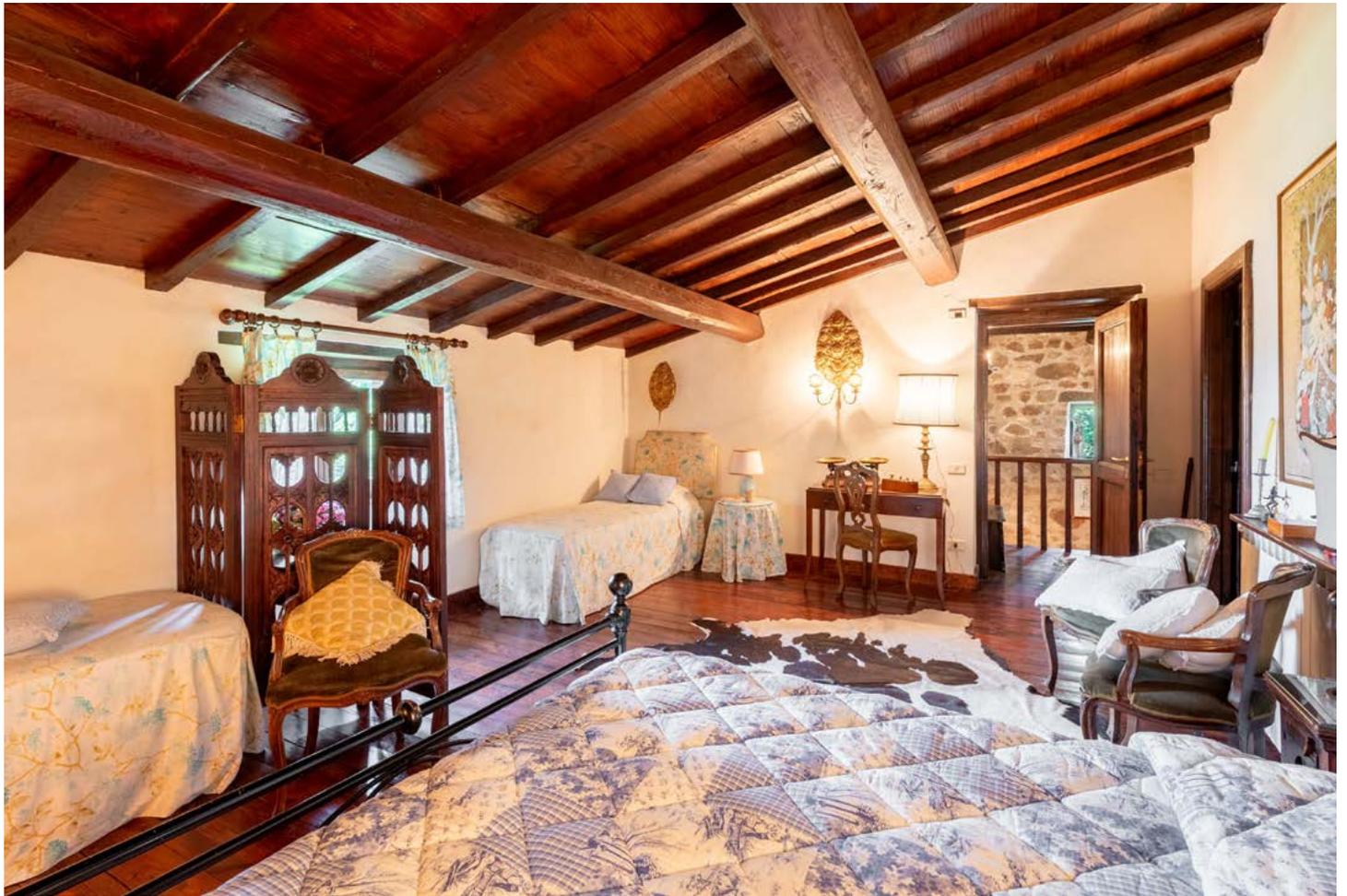


Legenda

C = camera
B = bagno

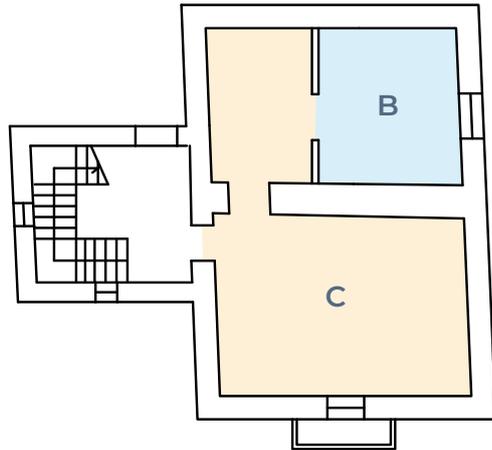








SECONDO LIVELLO



Legenda

C = camera
B = bagno

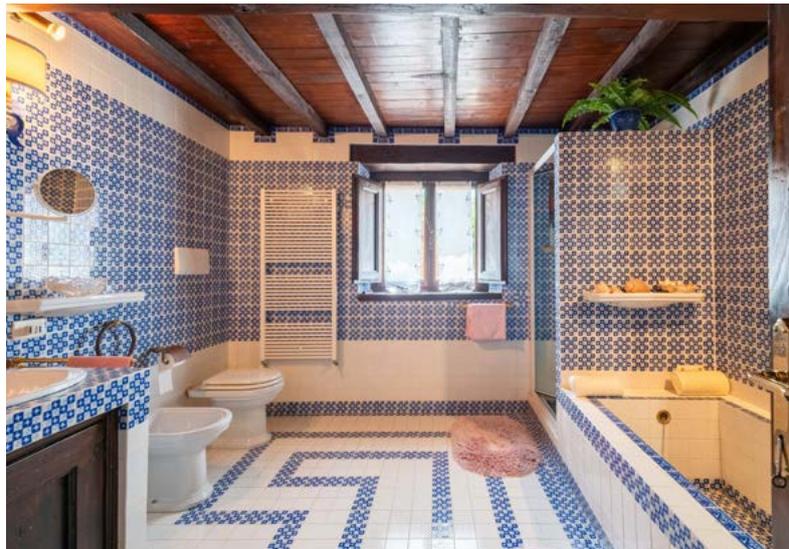




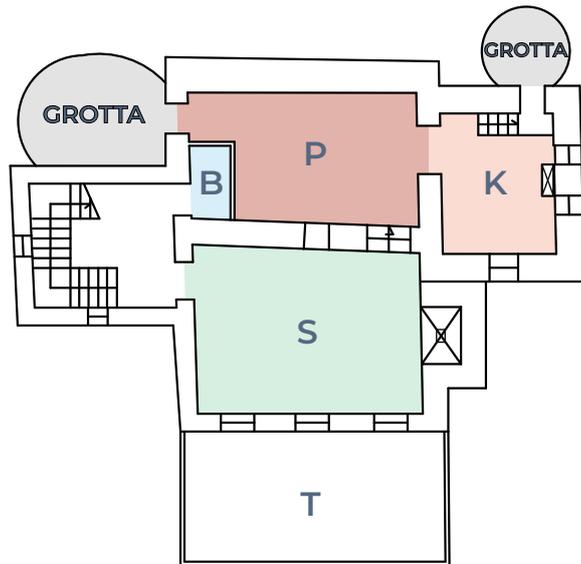








TERZO LIVELLO



Legenda

- B = bagno
- K = cucina
- S = soggiorno
- T = terrazzo

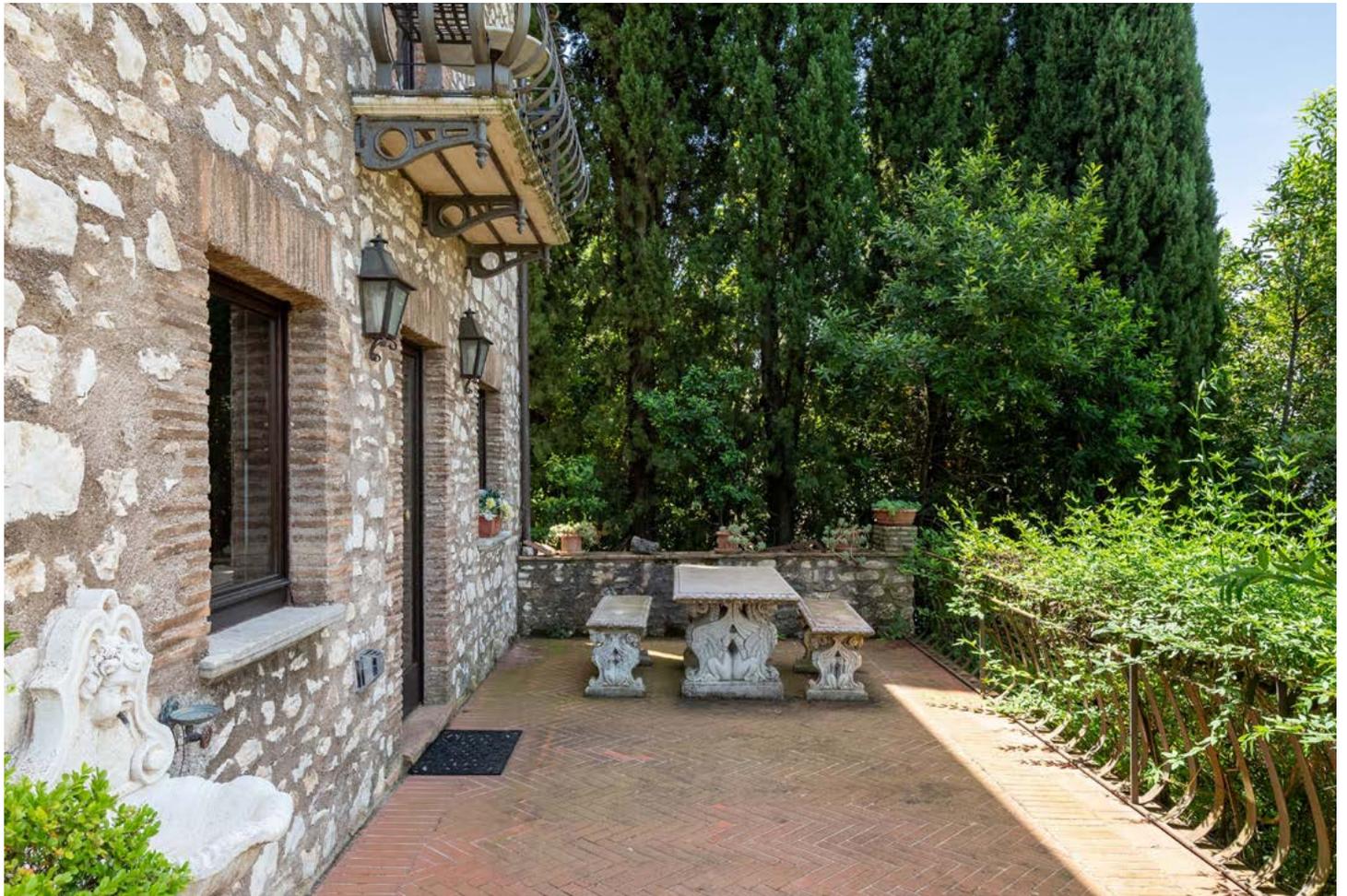








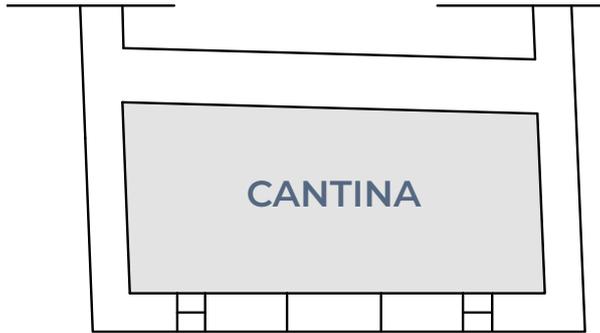








LIVELLO S1









David Yetter
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€