

DESCRIZIONE

VILLA UNIFAMILIARE CON ANNESSO TERRENO.

La villa è situata in ottima posizione panoramica nel verde della campagna di Genzano, bellissima vista a 360 gradi fino al Circeo e al mare.

L'abitazione è raggiungibile tramite comoda **strada privata** e in appena 2 minuti di auto è raggiungibile la **vicinissima stazione ferroviaria di San Gennaro** che porta a Roma stazione Termini in circa 1 ora. Ingresso tramite cancello in ferro battuto e posti auto disponibili.

L'immobile è immerso nel verde della proprietà, estesa su 15.000 Mq totali, circondato da ampio giardino (1.000 Mq) dotato di impianto di irrigazione e confinante col vasto appezzamento di terreno ricco di ulivi e alberi da frutta, possibilità di ripristinare la vigna e di realizzare una piscina esterna.

La costruzione risale agli anni '70 e la proprietà è stata acquisita nel 1991 dagli attuali proprietari, recentemente è stata fatta una ristrutturazione di gran parte del complesso.

La struttura è composta di 2 piani.

Il **Piano 1** è costituito da 2 ampie terrazze esterne, di cui la principale, posta frontalmente alla casa, in bella posizione panoramica, ingresso e disimpegno.

Dall'ingresso si accede a 2 appartamenti contigui ma indipendenti e catastalmente separati, ubicati sulla sinistra e sulla destra.

L'appartamento a destra (111 Mq) è costituito da ampio soggiorno (31 Mq) con caminetto, spaziosa camera matrimoniale con belle viste sull'esterno, studio, spaziosa cucina terrazzo coperto (21 Mq) con bellissima vista panoramica, spazioso bagno.

L'appartamento a sinistra (95 Mq) è costituito da soggiorno, spaziosa camera matrimoniale, spaziosa cucina, spazioso bagno, disimpegno con scala che porta al piano inferiore. Secondo ingresso indipendente dalla terrazza laterale.

Il **Piano Terra** si estende per 257 Mq e comprende 11 vani, tra cui ampie stanze adibibili a vari usi e attività (sala-hobby, cantina, magazzino, studio, laboratorio, rimessa, disimpegni vari), vano caldaia, ampio bagno. Per circa un quarto il piano terra è seminterrato, con buona coibentazione.

INFORMAZIONI GENERALI

- ZONA: Genzano di Roma;
- UBICAZIONE: Via Castello di San Gennaro;
- AREA: 490 Mq;
- N. VANI: 16;
- CAMERE: 2;
- BAGNI: 3;
- TERRENO: 15.000 Mq;
- PIANI: 2.

DOTAZIONE E SERVIZI

Giardino e Terreno - Riscaldamento autonomo - Salone con camino - Salone - Studio - 2 Cucine abitabili - Cantina - Garage - Area Parking - Magazzino - Sale hobby e varie - Impianto TV.

Nota

La struttura necessita di revisione degli impianti al piano superiore e del tetto.

AGENZIA CASE ROMANE REAL ESTATE

Per informazioni e visite contattare dott. Marco Brunelli 366-2926116.

Dott. Marco Brunelli - Amministratore Iscrizione Ruolo Agenti di Affari in Mediazione Roma n. 11049 Cellulare: +39 366 2926116 - Mobile: +39 373 7375243	 CASE ROMANE Real estate agency	D.ssa Rosina Sorrenti - RomeltalyEvent Marketing Partner Cellulare: +39 366 8906287
CASE ROMANE REAL ESTATE S.r.l.s. * Sede Legale: Piazza Filippo Carli 27 - 00191 Roma * Website: www.caseromanerealestate.it		