



LABORATORIO
IN OTTIMO STATO
MOLTO LUMINOSO
IN POSIZIONE
STRATEGICA



POUCHAIN
REAL ESTATE

Via Balestrino | Roma

In prossimità della Stazione Aurelia si propone la vendita di un laboratorio C/3 di complessivi 744 mq commerciali, posto al piano terra con accesso a livello mediante uno spazio esterno antistante di pertinenza.

Lo spazio interno è per la maggior parte libero, senza divisioni, con altezza di 4.80 metri, ed ha tre accessi su strada; il primo conduce all'area di pertinenza esterna, tramite un cancello in metallo. L'ingresso centrale, più ampio, preceduto da spazio antistante, conduce alla zona del laboratorio vero e proprio. Il terzo, a lato, dà accesso a una zona che disimpegna allo spazio interno, attualmente in parte adibito a zona uffici a servizio dell'attività del laboratorio. In fondo a questo lato sono collocati i servizi igienici, gli spogliatoi e locali ripostiglio. Comunicante con il laboratorio c'è un altro spazio, separato da porte vetrate, che può essere usato come deposito e si affaccia sulla corte esterna di pertinenza.

Sulla parte retrostante si trova un'area esterna destinata a giardino, in posizione sopraelevata rispetto al laboratorio, in cui è presente un locale tecnico che contiene il pozzo.

Nella parte alta delle tamponature sono presenti finestre alte lungo tutto il perimetro, che consentono l'aerazione e l'illuminazione naturale dei locali.

L'immobile, in ottime condizioni generali, si trova in una zona per lo più residenziale all'interno di un quartiere che sorge a ridosso di Via della Stazione Aurelia, interessato da recenti interventi edilizi di nuova edificazione. La soluzione può essere utilizzata sia come laboratorio che come magazzino/deposito, ed è collocata in posizione strategica per i collegamenti viari, a 500 metri dalla stazione ferroviaria Aurelia, importante nodo di scambio ferroviario regionale e di interscambio con linee autobus e cotral, dall'importante asse viario di Via Aurelia e a meno di 2 km dal Grande Raccordo Anulare di Roma. La strada di accesso, benché non estremamente larga, consente il passaggio di mezzi, grazie anche allo spazio di manovra davanti al laboratorio.





SCHEDA IMMOBILE

ZONA

Aurelia | Roma

TIPOLOGIA

Laboratorio / magazzino

PIANO

Piano terra

ORIENTAMENTO

E - O

STATO

Ottimo

RISCALDAMENTO

Cdz a pompa di calore
(caldo/freddo) - zona uffici

CLASSE ENERGETICA

Classe G

SPESE CONDOMINIO

€ 0,00

CATEGORIA CATASTALE

C/3

RENDITA CATASTALE

€ 5275,01

MQ LORDI

Laboratorio 680 mq
Pertinenze 70 mq
Giardino 197 mq

MQ COMMERCIALI

Totale 774 mq

DOTAZIONI

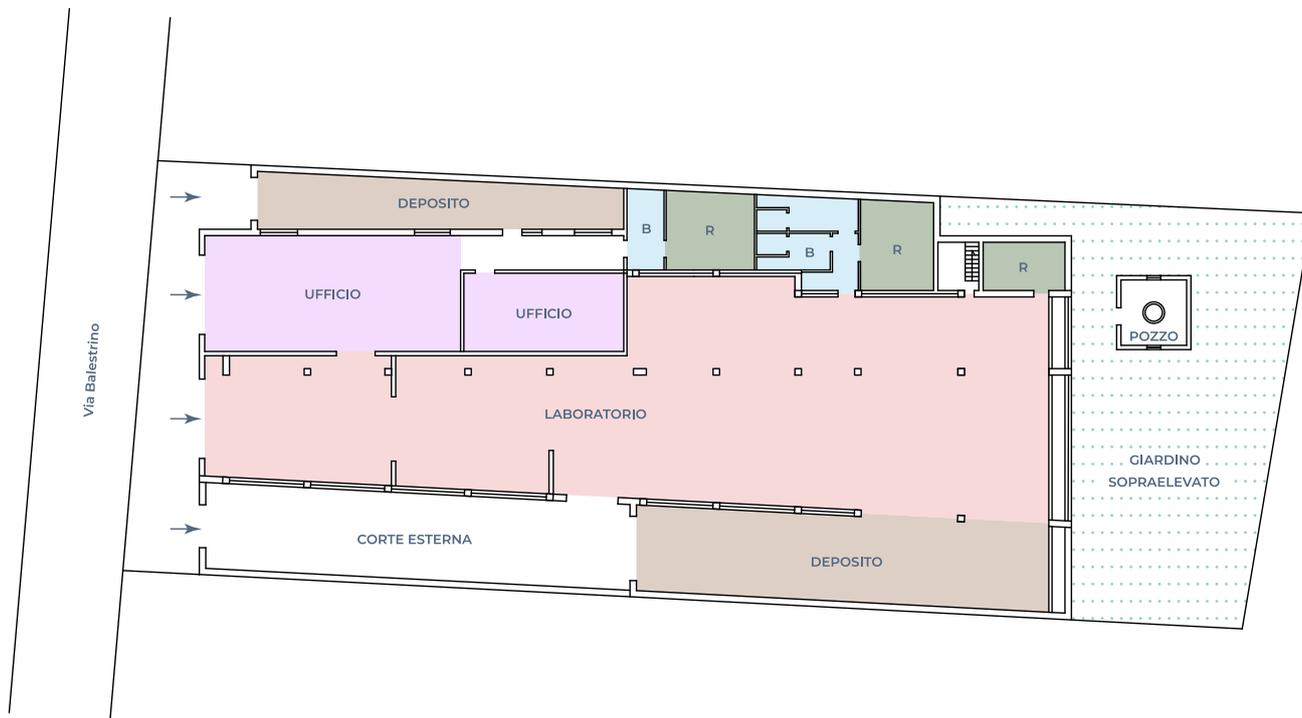
Allaccio alla rete fognaria
Acqua diretta
Pozzo esterna

RICHIESTA € 600.000,00





PLANIMETRIA



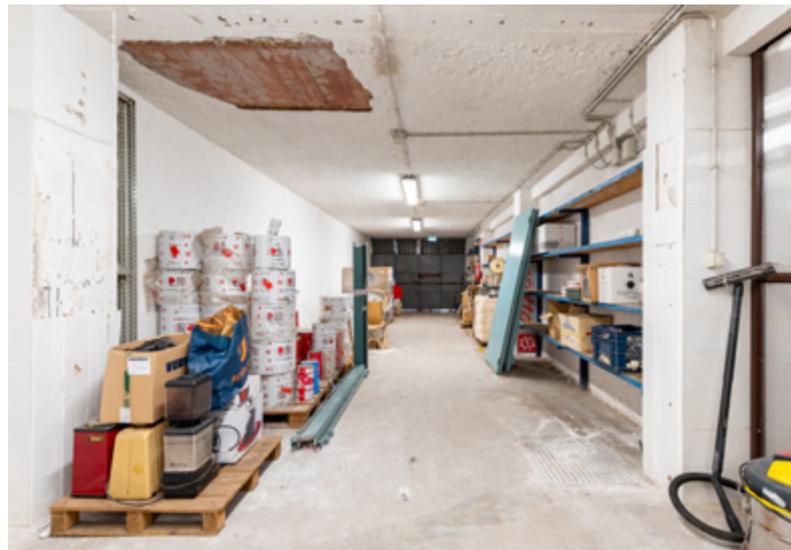
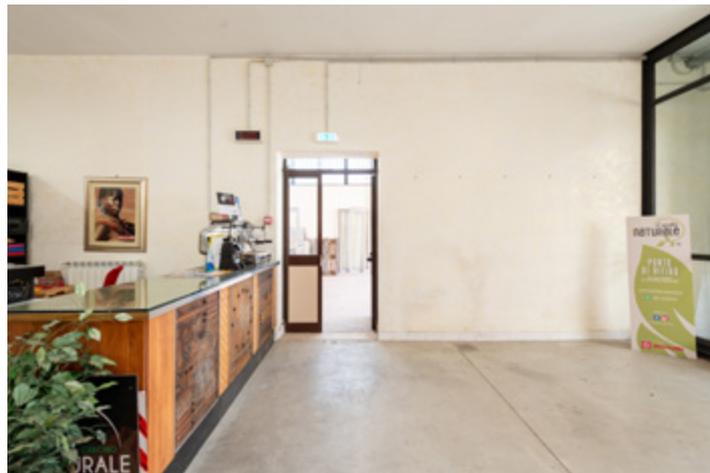
Legenda

B = bagno
R = ripostiglio













Dott. Arch. Valentina Pouchain
CEO Pouchain Real Estate
+39 324 6299675
+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€