



RISCOVERIRE  
LA TRADIZIONE  
IN UN BORGO  
SUGGESTIVO



**POUCHAIN**  
REAL ESTATE

## APPARTAMENTO STORICO, AMPIA METRATURA, SU DUE LIVELLI CON BALCONE

Nella pittoresca frazione di Ponticelli Sabino, facente parte del Comune di Scandriglia, nel cuore della Sabina, proponiamo la vendita di un'unità immobiliare nel curatissimo centro storico, disposta su due livelli, con accesso indipendente, dai tratti molto caratteristici e facente parte di una costruzione del 1600.

Dalla preziosa corte antistante l'edificio, percorrendo una scala si accede al portoncino di ingresso che invita al primo livello, di circa 122 mq, entrando direttamente sulla grande cucina, cuore dell'abitazione, con scenografico camino centrale, soffitti con travi lignee a vista e pavimenti in cotto, un ambiente intimo e dal sapore antico. Alle spalle della cucina si trovano la dispensa e un ripostiglio, mentre andando verso destra, tramite un disimpegno si accede a un bagno, e ad un ripostiglio, e da qui si entra nell'ampia zona living, suddivisa idealmente in una parte per il pranzo e una per il salone. Anche questa sala è caratterizzata dalla presenza delle travi in legno a vista a soffitto e dai pavimenti in cotto. In fondo la scala conduce al secondo livello, di circa 61 mq, in cui troviamo una grande camera da letto, molto luminosa, con porta finestra che si affaccia su un balconcino con vista sul centro della città, e una seconda camera da letto, più piccola, in gran parte

coperta da un piano sottotetto a cui si accede da una scala in legno in fondo alla stanza. Il sottotetto è aerato e illuminato da una finestra, ed è caratterizzato da altezze differenti dovute all'inclinazione della falda del tetto.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia alimentata da gas metano, ha infissi in legno con vetro doppio.

Il borgo di Ponticelli, distante 45 km da Roma, il cui nucleo originario sviluppatosi intorno al Castello risale all'XI secolo, è decisamente caratteristico e molto ben curato, noto per essere molto vivace culturalmente. Infatti, oltre che per motivi religioso-culturali, si trova lungo La Via di Francesco, direttrice Salaria, ospita anche una serie di manifestazioni estive e non solo, come sagre e feste che danno un'importante valorizzazione ai piccoli borghi sabini, ed è molto frequentato anche grazie alla presenza dell'Università Agraria Sabina. È inserito nella rete culturale della Sabina, che punta a una valorizzazione di questo splendido territorio laziale, tra le catene montuose dei Monti Lucretili e il Monte degli Elci, vicino all'importante Santuario di Santa Maria delle Grazie, risalente al XIV secolo, e al Ponte del Diavolo, importante testimonianza di epoca romana.









## SCHEDA IMMOBILE

### ZONA

Scandriglia | Rieti

### TIPOLOGIA

Appartamento  
con accesso indipendente



### PIANO

Primo piano e secondo piano

### ORIENTAMENTO

N - O

### STATO

Buono

### RISCALDAMENTO

Autonomo con  
caldaia a gas metano

### CLASSE ENERGETICA

Classe G

### SPESE CONDOMINIO

€ 0,00

### CATEGORIA CATASTALE

A/3

### RENDITA CATASTALE

€ 268,56

### MQ LORDI

Primo piano 122 mq  
Secondo piano 61 mq  
Balcone 3,5 mq

### MQ COMMERCIALI

Totale 184 mq

**RICHIESTA € 153.000,00**





## PRIMO PIANO



### Legenda

- S = soggiorno
- K = cucina
- B = bagno
- R = ripostiglio
- D = disimpegno









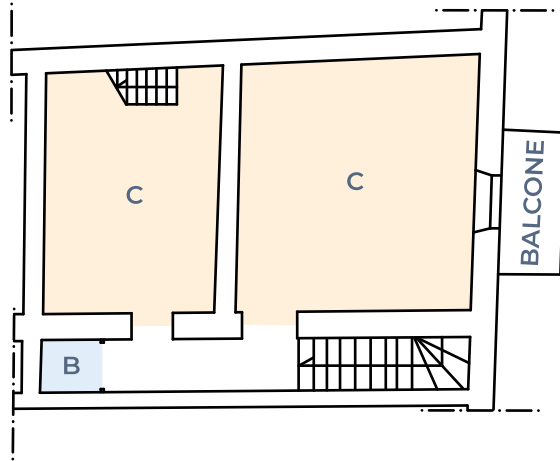








## SECONDO PIANO



### Legenda

B = bagno  
C = camera

























**David Yetter**  
Real Estate Scouting  
+39 3489034782  
+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€