LA TUA CASA IN UN BORGO VERDE E SIGNORILE ALLA GIUSTINIANA

POUCHAIN
REAL ESTATE

Nel prestigioso comprensorio residenziale della Giustiniana, immerso nella quiete e circondato dal verde, proponiamo una signorile villetta a schiera di 205 mq commerciali, distribuita su tre livelli e dotata di giardino privato, patio e box auto con collegamento diretto all'abitazione e accesso autonomo anche dall'esterno. L'immobile, edificato negli anni Settanta e oggi da ristrutturare, conserva il fascino dell'architettura dell'epoca e offre una superficie lorda interna di circa 205 mq, oltre 85 mq di spazi esterni che creano una piacevole continuità tra interno ed esterno, per un totale di tre camere, soggiorno, pranzo, cucina, tinello e sala hobby.
L'ingresso al piano terra conduce a un soggiorno luminoso che si apre sul patio e sul giardino di circa 80 mq, uno spazio riservato e silenzioso, ideale per accogliere una zona relax o pranzi all'aperto. La cucina, adiacente al tinello, gode anch'essa di affacci gradevoli sul verde e dialoga in modo funzionale con la zona giorno, completata da un servizio al piano.
Salendo al primo livello si sviluppa la zona notte, composta da tre camere ben distribuite e luminose e da due bagni con finestra. Da questo piano si accede anche a un balcone esposto a nord-ovest, una posizione che permette alla luce del pomeriggio di entrare generosa, illuminando gli ambienti e offrendo una vista ariosa sul giardino e sulle aree verdi del comprensorio.
Il piano seminterrato, di circa 60 mq, accoglie una spaziosa sala hobby, un bagno, un ripostiglio e il collegamento diretto al box auto di 27 mq, che risulta particolarmente comodo grazie alla doppia accessibilità, sia interna che indipendente dall'esterno.

La presenza del parquet in tutta la casa e di due camini contribuisce a definire un'atmosfera calda e autentica, mentre la struttura solida e la distribuzione razionale dei piani offrono un'ampia possibilità di reinterpretazione degli ambienti in chiave contemporanea.
Il comprensorio è uno dei più curati della zona Cassia–Giustiniana, dotato di servizio di portineria, piscina appena rinnovata e campo da tennis, un piccolo borgo residenziale ideale per famiglie che desiderano vivere in un contesto protetto, signorile e ben collegato. La posizione consente di raggiungere con facilità supermercati, scuole, attività sportive, negozi di prima necessità e mezzi pubblici, oltre alla stazione ferroviaria FL3 che collega rapidamente al centro di Roma.
Questa proprietà rappresenta un'ottima opportunità per chi desidera una casa da personalizzare in uno dei contesti più ricercati del quadrante nord di Roma, con spazi ampi, luminosi e una qualità abitativa che mantiene intatto il valore originario del comprensorio.

SCHEDA IMMOBILE

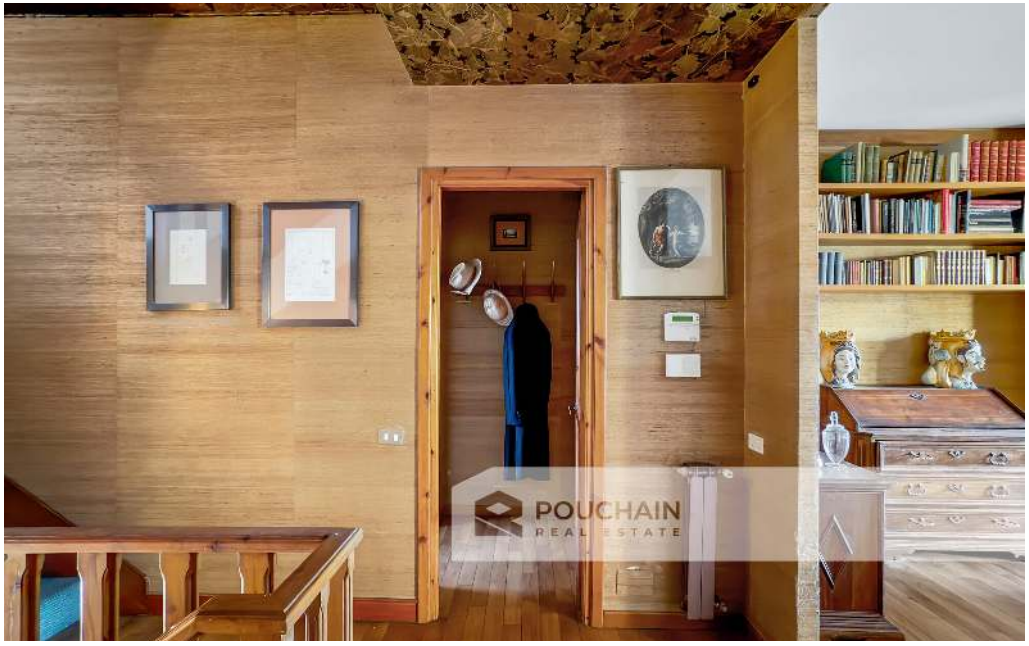
ZONA
Roma | Lazio
TIPOLOGIA
Villetta a schiera
LIVELLI
3
Giardino: Privato
Balconi: Sì
ORIENTAMENTO
Nord-ovest
Sud-est
ANNO DI COSTRUZIONE
1970
STATO
Da ristrutturare
CLASSE ENERGETICA
G
CATEGORIA CATASTALE
A/7

4 3 1

MQ LORDI
Terrazzo: 23 m²
Giardino: 80 m²
Totale sup.lorda interna: 200 m²
Totale sup.lorda esterna: 100 m²

MQ COMMERCIALI
205 m²

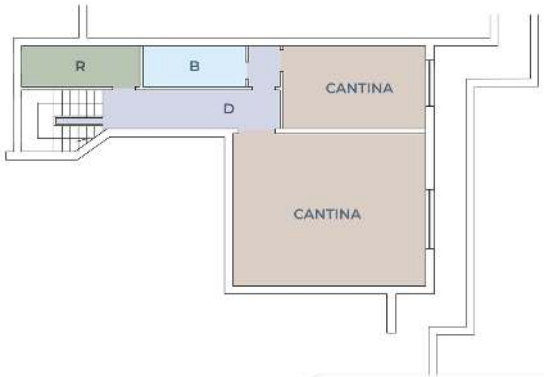
RICHIESTA: € 460.000,00 €



POUCHAIN
REAL ESTATE

POUCHAIN
REAL ESTATE

SEMINTERRATO



Legenda
R= ripostiglio
B = bagno
D = disimpegno

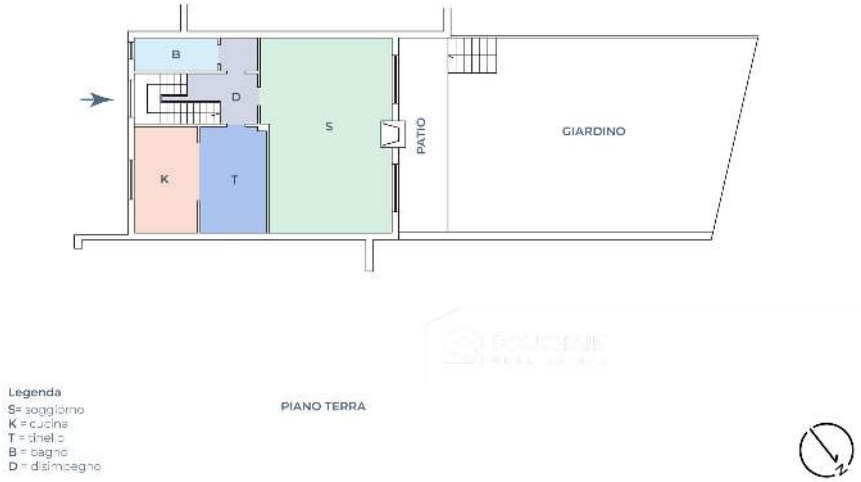
PIANO SEMINTERRATO

LEGENDA

B = bagno
K = cucina
AK = angolo cottura
ST = studio
C = camera
I = ingresso
R = ripostiglio
S = soggiorno
P = sala da pranzo
D = disimpegno

SEMINTERRATO

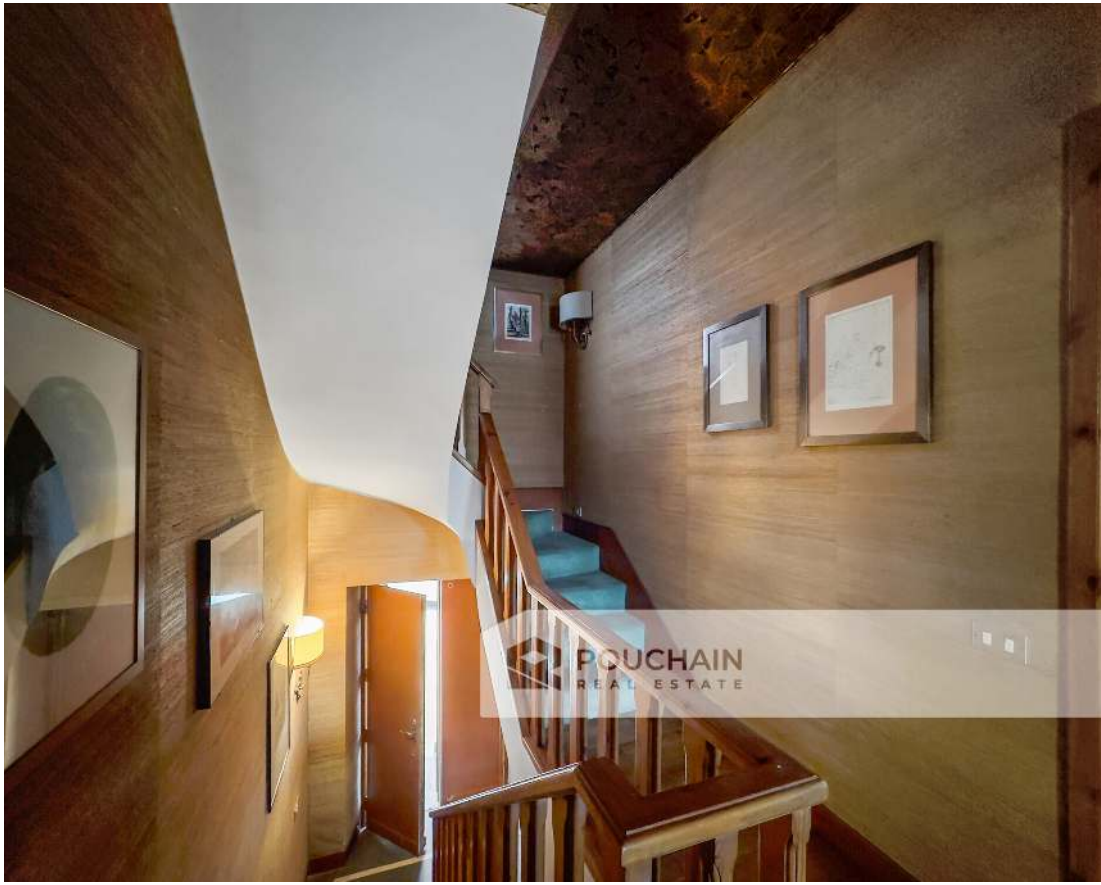
PIANO TERRA



LEGENDA

B = bagno
K = cucina
AK = angolo cottura
ST = studio
C = camera
I = ingresso
R = ripostiglio
S = soggiorno
P = sala da pranzo
D = disimpegno

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

LEGENDA

B = bagno
K = cucina
AK = angolo cottura
ST = studio
C = camera
I = ingresso
R = ripostiglio
S = soggiorno
P = sala da pranzo
D = disimpegno

PIANO PRIMO

POUCHAIN
REAL ESTATE

POUCHAIN
REAL ESTATE

POUCHAIN
REAL ESTATE

Valentina Pouchain
Founder
+39 338 5963039
+39 06 69481121

POUCHAIN
REAL ESTATE

POUCHAIN
REAL ESTATE

POUCHAIN REAL ESTATE S.R.L.

Via della Giustiniana, 990
00189 Roma | Italia
Tel. +39 06 69481121

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€