CROFT
REAL ESTATE
Via Giulia 134, 00186 - Rome, Italy
Tel.: 06.321.2341 - Fax: 06.321.5087
www.romeproperty.com info@romeproperty.com

Property Code: 0969 **Area: HT34-APPIA ANTICA-PIGNATELLI**

Near: V. Erode Attico
Region: Lazio
Province: Roma
Property Type: Villa
Floor: Independent

Sqm: 360
Outdoor Sqm: 5000
Outdoor Space: Large Garden
furnished: Semi (kitchen & Bath)
Type of decor: Antique
State of decor: Good
Total rooms: 9
Living room: 2-large Living F\plc

Dining room: Formal Separate For 10
Double bedrooms: 3
Single bedrooms: 1
Bathrooms: 5
Bathroom type: Tub, Shower
Fridge/Freezer: Ff-full Size
Kitchen type: Large
State of Kitchen: New

Cooking facilities: Gas Cookers+oven
Heating: Independent Gas
Floor type: Terracotto
Luminosity: Bright
Noise level: Silent
Parking: 2 Car Garage
Public transport: Buses
Building condition: Excellent

Year built: 1950+
Neighboorhood: Residential
Condo expenses: 500
Other expenses:
Term: Lt-1yr+
Utilities active:

Amenities:

- ✓ **Air conditioning**
- ✓ **Alarm**
- ✓ **Balcony**
- ✓ **Built in closets**
- ✓ **Cantina Cellar**
- ✓ **Children allowed**
- ✓ **Close to park**
- ✓ **Dining room**
- ✓ **Dishwasher**
- ✓ **Fireplace**
- ✓ **Garden**
- ✓ **High ceilings**
- ✓ **Indipendant house**
- ✓ **Internal stairwell**
- ✓ **Pets allowed**
- ✓ **Previously rented**
- ✓ **Public transport**
- ✓ **Satellite**
- ✓ **Shower**
- ✓ **Tub**
- ✓ **Two entry doors**
- ✓ **Washing machine**

Detailed Description:

An oasis of history and tranquility on the Appian Way
Imagine living in a place where time seems to have stood still, immersed in Rome's millennia-old history yet with all the modern conveniences. This splendid period villa is located on one of the most famous and fascinating streets in the world, the Via Appia Antica. A thoroughfare rich in history, archaeology, and nature, where silence and tranquility reign supreme.
The area is a veritable open-air museum. Here you can stroll among ancient Roman relics, admire imposing mausoleums, and enjoy the lush Roman countryside. Despite its serene and private atmosphere, the location is strategically perfect. Just steps away, on the nearby Via Appia Pignatelli, you'll find all kinds of services: shops, supermarkets, pharmacies, and a convenient bus network that will quickly connect you to the heart of Rome.
The Villa: Elegance and Timeless Charm
This magnificent Tuscan-style residence spans approximately 360 square meters, spread across two levels, and embodies timeless elegance. The antique terracotta floors and high coffered ceilings create a warm and welcoming atmosphere, enhanced by the abundant natural light that floods every room.

Ground Floor
The main entrance opens onto a delightful loggia, perfect for relaxing or hosting guests. From here, you enter a spacious and bright main living room, with a magnificent fireplace and large windows offering enchanting views and direct access to the private garden. On the opposite side of the loggia, a second versatile living room, a dining area, study/aterlier, or even a utility area, complete with 3 bathrooms. The spacious, modern, fully equipped kitchen completes the ground floor.

First Floor
An elegant staircase leads to the upper floor, dedicated entirely to the sleeping quarters. Here, four welcoming and characterful bedrooms await, with 2 bathrooms. Three of them feature a practical walk-in closet, while the master bedroom enjoys the privilege of a small private terrace overlooking the lush garden, the ideal place to start the day with a coffee.

An oasis of tranquility and security.

The villa is surrounded by an impressive private park of approximately 5,000 square meters, fully fenced and nestled within a large plot of land. This exclusive residential complex houses a total of five villas, only two of which are currently occupied by the owners. The environment is extremely secure and private, guaranteeing maximum tranquility. Garden maintenance is managed directly by the residents, ensuring that every corner of the park is always well-kept and lush. The property is also equipped with internet connection, combining the charm of history with all the conveniences of modern life.

Appia Antica-Villa: 300mq. Bellissima villa, grande giardino privato. Grandi saloni, pranzo, 4 camere, 5 bagni, caminetti, stanza/bagno servizio, parcheggio, silenziosa, sicura. Rif 969

Un'oasi di storia e quiete sull'Appia Antica
Immagina di vivere in un luogo dove il tempo sembra essersi fermato, immerso nella storia millenaria di Roma ma con tutte le comodità moderne. Questa splendida villa d'epoca si trova in una delle strade più celebri e affascinanti del mondo, la Via Appia Antica. Un'arteria ricca di storia, archeologia e natura, dove il silenzio e la tranquillità regnano

sovrani.

La zona è un vero e proprio museo a cielo aperto. Qui potrai passeggiare tra antichi reperti romani, ammirare imponenti mausolei e goderti la rigogliosa campagna romana. Nonostante la sua atmosfera serena e riservata, la posizione è strategicamente perfetta. A pochi passi, sulla vicina Via Appia Pignatelli, troverai ogni tipo di servizio: negozi, supermercati, farmacie e una comoda rete di autobus che ti collegheranno rapidamente al cuore di Roma.

La Villa: eleganza e fascino senza tempo
Questa magnifica residenza in stile toscano si estende su circa 360 mq, distribuiti su due livelli, e incarna un'eleganza senza tempo. I pavimenti in cotto antico e gli alti soffitti a cassettoni creano un'atmosfera calda e accogliente, esaltata dalla tanta luce naturale che inonda ogni stanza.

Piano Terra
L'ingresso principale si apre su una deliziosa loggia, perfetta per rilassarsi o accogliere gli ospiti. Da qui si accede a un ampio e luminoso salone principale, con un magnifico camino e grandi finestre che offrono una vista incantevole e un accesso diretto al giardino privato. Sul lato opposto della loggia, un secondo salotto, zona pranzo, studio e persino area di servizio, completa di 3 bagni. La spaziosa e moderna cucina, perfettamente attrezzata, completa il piano terra.

Primo Piano
Una scala elegante conduce al piano superiore, interamente dedicato alla zona notte. Qui si trovano quattro camere da letto accoglienti e piene di carattere, con 2 bagni. Tre di queste sono dotate di una pratica cabina armadio, mentre la camera padronale gode del privilegio di una piccola terrazza privata che si affaccia sul rigoglioso giardino, il luogo ideale per iniziare la giornata con un caffè.

Un'oasi di tranquillità e sicurezza
La villa è circondata da un imponente parco privato di circa 5000 mq, completamente recintato e immerso in un grande lotto di terreno. Questo esclusivo complesso residenziale ospita in totale cinque ville, di cui solo due sono attualmente abitate dai proprietari. L'ambiente è estremamente sicuro e riservato, garantendo la massima tranquillità. La manutenzione dei giardini è gestita direttamente dai residenti, assicurando che ogni angolo del parco sia sempre curato e rigoglioso.

La proprietà è inoltre dotata di connessione internet unendo il fascino della storia con tutte le comodità della vita moderna.

Photos / Images: