

CROFT

REAL ESTATE

Via Gesu e Maria, 25 - Rome, Italy
Tel.: 06.321.2341 - Fax: 06.321.5087
www.romeproperty.com info@romeproperty.com

Property Code: 2154

Area: HT23-CAMMILLUCCIA-CORTINA D'AMPEZZO

Near: North Rome-forte Trionfale

Region: Lazio

Province: Roma Semi
Centro

Property Type: Villa

Floor: 1-4

Sqm: 450

Outdoor Sqm: 1500

Outdoor Space: 1500sq. Garden And 150mq. Terrace,
Beautifully Kept. Small Lap Pool & Jacuzzi

furnished: Fully Or Empty

Type of decor: Mix-ecletic

State of decor: Excellent

Total rooms: 9

Living room: Triple Living Room

Dining room: Separate Dining For 20

Double bedrooms: 4

Single bedrooms: 1

Bathrooms: 5

Bathroom type: 2 Tub, 3 Shower, Excellnet

Fridge/Freezer: Ff-full Size

Kitchen type: Large

State of Kitchen: Beautiful Fully Equipped

Cooking facilities: Gas Cookers+oven

Heating: Independent Gas

Floor type: Parquet & Other

Luminosity: Very Bright

Noise level: Silent

Parking: 2 Car Garage

Public transport: Buses

Building condition: Excellent

Year built: 1950+

Neighborhood: Residential

Condo expenses: €400.00

Other expenses:

Term: Sold-archived

Utilities active:

Amenities:

- ✓ Air conditioning
- ✓ Built in closets
- ✓ Close to park
- ✓ Dishwasher
- ✓ Fireplace
- ✓ Independant house
- ✓ Pets allowed
- ✓ Shower

- ✓ Alarm
- ✓ Cantina Cellar
- ✓ Cloths dryer
- ✓ Doorman
- ✓ Garden
- ✓ Internal stairwell
- ✓ Public transport
- ✓ Tennis

- ✓ Balcony
- ✓ Children allowed
- ✓ Dining room
- ✓ Double windows
- ✓ High ceilings
- ✓ Jacuzzi tub
- ✓ Satellite
- ✓ Terrace

✓ **Tub**

✓ **Two entry doors**

✓ **Washing machine**

Detailed Description:

Villa

This independent villa is located in a secure complex between the Cammilluccia area and Forte Bravetta on a quiet, secure street near supermarkets, shops and not far from the International Schools in North Rome. The house is approx. 400sq. in addition to 1500sq. of gardens and terraces surrounding the home and there are two separate entrances, one from the garage and one from a private street. Divided over three levels, as follows:

GROUND LEVEL: Located on this floor with have the kitchen, a study and breakfast room, a large formal dining room, a library or second study, the maid's rooms and bath, a large storage area, two guest baths and a large outdoor terrace.

KITCHEN: Beautiful, custom kitchen, fully equipped with American style double fridge, lots of storage and counter space. **Breakfast room:** A lovely breakfast room with entire wall of windows overlooking the terrace. The kitchen area also contains a working fireplace and little living-relax area. **FORMAL DINING:** A high formal dining room or maybe converted into a large second living room. Large enough for formals dinners for up to 25 people. **LIBRARY:** Large study-library with entire wall of built in bookshelves and another with custom closets. **Baths:** Guest bath and w/c, completely modern and in mosaic marble. **-SERVICE ROOMS:** 2 service rooms, may be suitable for a couple, on suite full bath with shower. **STORAGE AREA:** Large storage, laundry room area behind the servants quarters with plenty of space for overstocking of kitchen or storage of luggage, etc. **TERRACE:** Accessed directly off the kitchen is a large terrace with tables and chairs, big enough for entertaining 50-80 people and this is connected to the main garden via a flight of outdoor stairs.

FIRST LEVEL: Up a flight of comfortable stairs, on the second level there is a large living-dining room, a full bath and exit onto gardens. **LIVING ROOM:** Triple living room, approx. 110mq., with parquet floors, fireplace and lots of windows overlooking private gardens and terrace. There is also a separate entrance directly into this room from a small private street. **DINING AREA:** A second formal dining area on this level for up to 12 people. **TERRACE:** Terrace with table and chairs located directly off living room and connected to gardens. **GARDENS:** The home is surrounded by circa 1500MQ. of gardens, very well kept sprawling manicured lawn connected with the terrace on lower level via outdoor stairs. A small, deep, lap pool and jacuzzi, outdoor lighting and mature shrubs and plants. The flow between the garden and terraced areas on this and the lower level, with access directly off the living and dining areas makes for an ideal entertaining space that can accommodate circa 200 people.

SECOND LEVEL: On this level we have three bedrooms, including the master and three baths, a dressing room and two balconies overlooking the gardens below. **MASTER SUITE:** The master suite consists of a large bedroom with and open walk in dressing room, equipped with a large number of custom closets. **MASTER BATH:** Entirely in mosaic with tub and shower, plenty of storage space. **SECOND BEDROOM:** Second bedroom with bath on suite, all parquet floors, air conditioning, quiet and bright. **2nd BATH:** Full bath, modern and renovated with tub and shower. **3rd BATH:** Bathroom in common hall, entirely renovated with shower and tub. **THIRD BEDROOM:** Small third bedroom which is currently being used as a gym.

THIRD LEVEL: Large mansard apartment on this level which may be used as study or 4th Bedroom. This level consists of a single open space, suitable for a combined living and bedroom area. A full bath with tub on this level.

This unique property offers all the benefits of living in a private home, but is situated in a well kept, secure complex strategically located in between the Center-Parioli and close to International Schools in Cammilluccia and the Cassia. The home was entirely renovated per the owner's instructions to the highest standards and has parquet floors throughout the upper levels, terracotta on the lower level, air condition in every room and beautiful kitchen and modern

baths. The terrace and gardens are kept in immaculate condition and offer ample entertaining possibilities, from organizing small formal dinners al fresco to large groups. The house comes with two parking space and there is additional parking available for guests as needed. The complex also shares a common entrance to a private tennis and sports club. All situated on a quiet side street just off a main thoroughfare with easy connections to the center, 10 minutes by car, and 10-15 minutes to Rome's best international schools.

Villa

Questa villa indipendente si trova in un complesso sicuro tra la zona della Cammilluccia e Forte Bravetta in una strada tranquilla e sicura vicino a supermercati, negozi e non lontano dalle Scuole Iniziative a Roma Nord. La casa è di ca. 400mq oltre a 1500mq. di giardini e terrazze che circondano la casa e ci sono due ingressi separati, uno dal garage e uno da una strada privata. Suddiviso su tre livelli, come segue:

LIVELLO PIANTERRENO: Situato su questo piano con cucina, studio e sala colazione, ampia sala da pranzo formale, biblioteca o secondo studio, camere e bagno della cameriera, ampio ripostiglio, due bagni per gli ospiti e ampio terrazzo esterno. **CUCINA:** bella cucina su misura, completamente attrezzata con doppio frigorifero in stile americano, molto spazio per riporre e riporre. Sala colazione: una deliziosa sala colazione con tutta la parete di finestre che si affaccia sulla terrazza. La zona cucina contiene anche un caminetto funzionante e una piccola zona soggiorno-relax. **PRANZO FORMALE:** Una sala da pranzo formale enorme che può essere trasformata in un secondo grande soggiorno. Abbastanza grande per cene formali per un massimo di 25 persone. **BIBLIOTECA:** Ampio studio-biblioteca con intera parete di scaffali incorporati e un'altra con armadi su misura. Bagni: Bagno ospiti e w\c, completamente moderni e in marmo a mosaico. **-ZONA SERVITU:** 2 camere di servizio, possono essere adatte per una coppia, in suite bagno completo con doccia. **AREA DI STOCCAGGIO:** ampio ripostiglio, zona lavanderia dietro l'alloggio della servitù con molto spazio per il rifornimento eccessivo della cucina o per il deposito dei bagagli, ecc. **TERRAZZA:** accessibile direttamente dalla cucina c'è una grande terrazza con tavoli e sedie, abbastanza grande per ospitare 50- 80 persone e questo è collegato al giardino principale tramite una rampa di scale esterne.

PRIMO LIVELLO: Su una rampa di comode scale, al secondo livello c'è un ampio soggiorno-pranzo, un bagno completo e uscita sui giardini. **SOGGIORNO:** Soggiorno triplo, ca. 110mq., Con pavimenti in parquet, camino e tante finestre che si affacciano su giardini privati e terrazza. C'è anche un ingresso separato direttamente in questa stanza da una piccola strada privata. **ZONA PRANZO:** una seconda sala da pranzo formale a questo livello per un massimo di 12 persone. **TERRAZZA:** Terrazza con tavolo e sedie situata direttamente fuori dal soggiorno e collegata ai giardini. **GIARDINI:** La casa è circondata da circa 1500MQ. di giardini, molto ben tenuto tentacolare prato ben curato collegato con la terrazza al livello inferiore tramite scale esterne. Una piccola, profonda, piscina olimpionica e jacuzzi, illuminazione esterna e arbusti e piante maturi. Il flusso tra il giardino e le terrazze è a questo livello e al piano inferiore, con accesso direttamente dalla zona giorno e pranzo, lo rende uno spazio ideale per accogliere circa 200 persone. **SECONDO LIVELLO:** Su questo livello abbiamo tre camere da letto, di cui la padronale e tre bagni, uno spogliatoio e due balconi con vista sui giardini sottostanti. **MASTER SUITE:** La master suite è composta da un'ampia camera da letto con cabina armadio a vista, dotata di un gran numero di armadi su misura. **BAGNO PADRONALE:** Interamente in mosaico con vasca e doccia, ampio spazio di stivaggio. **SECONDA CAMERA DA LETTO:** Seconda camera con bagno in suite, tutti pavimenti in parquet, aria condizionata, silenziosa e luminosa. 2 ° **BAGNO:** Bagno completo, moderno e ristrutturato con vasca e doccia. 3 ° **BAGNO:** Bagno in sala comune, interamente ristrutturato con doccia e vasca. **TERZA CAMERA DA LETTO:** Piccola terza camera attualmente utilizzata come palestra. **TERZO LIVELLO:** Ampio appartamento mansardato su questo livello che può essere utilizzato come studio o 4 ° Camera da letto. Questo livello è costituito da un unico open space, adatto per una zona giorno e camera da letto combinate. Un bagno completo con vasca a questo livello.

Questa proprietà unica offre tutti i vantaggi di vivere in una casa privata, ma è situata in un complesso ben tenuto e sicuro strategicamente situato tra il Centro-Parioli e vicino alle Scuole Internazionali di Cammilluccia e Cassia. La casa è

stata completamente ristrutturata secondo le istruzioni del proprietario secondo i più alti standard e ha pavimenti in parquet in tutti i livelli superiori, cotto al piano inferiore, aria condizionata in ogni stanza e bella cucina e bagni moderni. La terrazza ei giardini sono mantenuti in condizioni perfette e offrono ampie possibilità di intrattenimento, dall'organizzazione di piccole cene formali all'aperto a grandi gruppi. La casa è dotata di due posti auto e c'è un ulteriore parcheggio a disposizione degli ospiti secondo necessità. Il complesso condivide anche un ingresso comune a un tennis privato e club sportivo. Il tutto situato in una tranquilla strada laterale appena fuori da una strada principale con facili collegamenti con il centro, a 10 minuti in auto ea 10-15 minuti dalle migliori scuole internazionali di Roma.

Photos / Images:









