

# 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:** 2309

**Area:** HT50-Castel di Leva-Vallernello

**Near:**

**Region:** Lazio

**Province:** Roma

**Property Type:** Villa

**Floor:**

---

**Sqm:** 300

**Outdoor Sqm:** 1000

**Outdoor Space:** Spacious Garden

**furnished:** Semi (kitchen & Bath)

**Type of decor:** Mix-ecletic

**State of decor:** Rustic

**Total rooms:** 0

**Living room:** 2

**Dining room:** 1

**Double bedrooms:** 3

**Single bedrooms:** 1

**Bathrooms:** 3

**Bathroom type:** Modern

**Fridge/Freezer:** Ff-full Size

**Kitchen type:** Open Plan

**State of Kitchen:** New

**Cooking facilities:** Electric Cookers+oven

**Heating:** Independent Gas

**Floor type:** Parquet & Other

**Luminosity:** Bright

**Noise level:** Silent

**Parking:** 1 Car Garage

**Public transport:**

**Building condition:** Good

**Year built:**

**Neighborhood:** Country Side

**Condo expenses:**

**Other expenses:**

**Term:** Lt-1yr+

**Utilities active:**

---

### Amenities:

- ✓ Air conditioning
- ✓ Cantina Cellar
- ✓ Double windows
- ✓ Internal stairwell
- ✓ Shower

- ✓ Balcony
- ✓ Close to lake
- ✓ Fireplace
- ✓ Loft Bedroom
- ✓ View

- ✓ Built in closets
  - ✓ Dishwasher
  - ✓ Garden
  - ✓ Pets allowed
  - ✓ Washing machine
-

## Detailed Description:

Ardeatina-Divino Amore: Semi-detached Villa, with swimming pool, 3 double beds, 1 single bed, 1 lounge, 3 baths, 1 hobby room, 1 rustic living room, 1 family room, kitchen, laundry/pantry, 2 car slots, 1 garage great for storage, spacious garden. Ref. 2309

### Villa

Lovely villa set in the Roman countryside, quiet and comes with a well-maintained garden and with its own swimming pool. The villa is approx 300 sqm and is divided as follows:

**Entrance:** a driveway leads into the courtyard, with a parking slot for 1 car, the other car park is available in the main courtyard.

**Garden:** 900 sqm of garden of exclusive use. It comes with a big swimming pool, brick barbecue, and bread oven, a wine cellar, a big umbrella provides shade for dining near the pool - perfect area for outdoor dinners and pizza parties. There is also a chicken fence, if you want to rear poultry and have your own grass-fed eggs! Near the second entrance to the basement, is a garage box that can be used for a second car or as extra storage space.

### Main villa

**Patio:** A big, and shaded patio welcomes you home, providing another handy outdoor entertainment area.

**Entrance:** into the main lounge, a beautiful built-in wooden library dominates the room. Has lovely wooden cabinet and comes with a table and 4 chairs.

**Master bedroom:** a spacious Master bedroom, with stylish built-in closets. **Bathroom:** new en-suite bathroom, with a very ample shower.

**Room 1:** Next to the lounge, is a double bedroom which could be used as a home office, and has a storage closet. This room has its own terrace and overlooks the swimming pool area.

**First floor:** from the lounge, there's a flight of stairs that takes you to the other 2 bedrooms.

**Bedroom 2:** a single room, with a skylight window that allows for a lot of natural light to come through.

**Bedroom 3:** another double room, with a built-in closet, a great view of the mountains, and with AC.

**Bathroom:** a newly renovated bathroom, comes with a shower.

**Basement:** can be accessed either via a flight of stairs from the lounge or from an external entrance.

**Dining room:** a beautiful rustic dining room, with it's own fireplace. A solid wood table can host up to 4/6 people.

**Family room:** just after the dining room, is a spacious family room and can be used as TV room.

**Hobby room:** a real hobby room that comes with a proper pool table and has more built-in closets.

**Bathroom:** a refurbished bathroom with shower.

**Stockroom:** a stockroom next to the bathroom provides more storage space for the basement level.

**Kitchen:** a new modern, fully-equipped kitchen has just been installed.

**Pantry:** a very spacious pantry next to the kitchen that can also double-act as the laundry area.

This villa provides the perfect family home, for those with children, plenty of space to roam about, and a swimming pool that always earns brownie points with adults and kids alike. In a quiet private cul-de-sac, yet not far from EUR. The villa is about 10' drive from Britannia International School, and 12' drive to NATO Defense College.

## Area

A 5' drive to Torricola Train Station, and is a mere 15' train ride into Termini station. Easy access to the Grande Raccordo Anulare (Rome's ring road), and a 30' drive from the Castelli Romani, lake Albano and lake Nemi-handy for those day trips to escape the Summer heat.

## Villa

Graziosa villa immersa nella campagna romana, tranquilla e dotata di un giardino ben curato e di una propria piscina. La villa è di circa 300 mq ed è così suddivisa: **Ingresso:** un vialetto immette nel cortile, con posto auto per 1 macchina. **Giardino:** 900 mq di giardino di uso esclusivo. C'è una grande piscina, barbecue in muratura e forno per il pane, una cantina, un grande ombrellone fornisce ombra per cenare vicino alla piscina - area perfetta per cene all'aperto e pizza party. C'è anche un recinto per i polli, se vuoi allevare pollame e avere le tue uova allevate a terra! Vicino al secondo ingresso al seminterrato si trova un box garage che può essere utilizzato per una seconda auto o come spazio aggiuntivo. **Villa principale Patio:** un grande patio ombreggiato vi dà il benvenuto a casa, fornendo un'altra zona per mangiare all'aperto. **Ingresso:** dà nel salone principale, una bella libreria in legno. Ha una graziosa vetrinetta in legno ed è dotato di tavolo e 4 sedie. **Camera da letto principale:** una spaziosa camera da letto principale, con eleganti armadi a muro. **Bagno:** nuovo bagno in camera, con una doccia molto ampia. **Camera 1:** accanto al soggiorno, c'è una camera matrimoniale che potrebbe essere utilizzata come studio e dispone di un ripostiglio. Questa camera ha accesso ad una terrazza privata e si affaccia sulla zona della piscina. **Primo piano:** dal soggiorno c'è una rampa di scale che porta alle altre 2 camere da letto. **Camera da letto 2:** una camera singola, con un lucernario, molto luminosa con luce naturale. **Camera da letto 3:** un'altra camera doppia, con armadio a muro, splendida vista sulle montagne e aria condizionata. **Bagno:** un bagno appena ristrutturato, dotato di doccia. **Seminterrato:** accessibile tramite una rampa di scale dal soggiorno o da un ingresso esterno. **Sala da pranzo:** una bella sala da pranzo rustica, con il suo camino. Un

tavolo in legno massello può ospitare fino a 4/6 persone. **Salotto:** subito dopo la sala da pranzo, si trova un salotto spazioso che può essere utilizzato come sala TV. **Taverna/Sala giochi:** dotata di un vero e proprio tavolo da biliardo e ha un armadio a muro. **Bagno:** un bagno ristrutturato con doccia. **Sgabuzzino :** accanto al bagno offre più spazio per riporre gli oggetti al piano seminterrato. **Cucina:** è stata appena installata una nuova cucina moderna e completamente attrezzata. **Dispensa:** una dispensa molto spaziosa accanto alla cucina che può anche fungere anche da zona lavanderia.

Questa villa è la casa perfetta per una famiglia con bimbi a seguito, con tanto spazio per giocare e correre, e una piscina che fa felici adulti e bambini. In un tranquillo vicolo cieco privato, ma non lontano dall'EUR. La villa si trova a circa 10' in auto dalla Britannia International School e 12' in auto dal NATO Defense College. A 5' in auto dalla stazione ferroviaria di Torricola, ed è a soli 15' in treno dalla stazione Termini. Facile accesso al Grande Raccordo Anulare e a 30 minuti di auto dai Castelli Romani, dal lago Albano e dal lago di Nemi.

---



Photos / Images:

















