

# 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:** 2426

**Area:** HT47-LA PISANA-CASSETTA MATTEI BRAVETTA

**Near:** Pisana/wfp

**Region:** Lazio

**Province:** Roma

**Property Type:** Villa

**Floor:**

---

**Sqm:** 140

**Outdoor Sqm:** 800

**Outdoor Space:** Garden + Terrace

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

**Type of decor:** Modern

**State of decor:**

**Total rooms:** 4

**Living room:**

**Dining room:** 1

**Double bedrooms:** 2

**Single bedrooms:** 0

**Bathrooms:** 3

**Bathroom type:** Shower + Tub

**Fridge/Freezer:**

**Kitchen type:** No Kitchen

**State of Kitchen:**

**Cooking facilities:**

**Heating:** Independent Gas

**Floor type:**

**Luminosity:**

**Noise level:**

**Parking:** 2 Car Garage

**Public transport:**

**Building condition:** Good

**Year built:** 1950+

**Neighborhood:** Country Side

**Condo expenses:** 184

**Other expenses:** €500 Maintenance Yearly

**Term:** Lt-1yr+

**Utilities active:**

---

### Amenities:

✓ Air conditioning

✓ Balcony

✓ Dining room

✓ Double windows

✓ Garden

✓ Independant house

✓ Pets allowed

✓ Shower

✓ Tub

---

## Detailed Description:

**Pisana - near WFP & Deutsche Schule Rom. Quiet and independent villa, garden, patio, terrace, 2 beds, 3 baths, 2 kitchen areas, dining room, triple garage, air con, solar panels, small pets allowed. Ref 2426**

A Tranquil Retreat on the Roman Outskirts

Nestled in the peaceful Roman countryside, this beautifully maintained independent villa offers the rare combination of privacy, space, and modern comfort — all within easy reach of the city.

Part of a small, exclusive gated community, the property sits on approximately 140 sqm spread across three well-conceived levels, complemented by a lush private garden of around 800 sqm. Built in 2012 to contemporary standards, every detail has been considered: air conditioning throughout, solar panels, armoured doors, and reinforced shutters ensure year-round comfort and peace of mind.

**Ground Floor** Step through the front door into a welcoming dining room — warm and intimate, it sets the tone for the whole home. A well-appointed kitchen lies just beyond, alongside a double bedroom overlooking the patio and a full guest bathroom with shower, WC, bidet, and basin.

**First Floor** The generous master bedroom commands the upper level, complete with a private en-suite bathroom and direct access to a 12 sqm terrace — the perfect spot for a morning coffee with garden views.

**Basement** The lower level opens into a vast family room, equally suited as a TV lounge or second dining area. A full bathroom with bathtub, WC, bidet, and basin serves this floor, alongside a second kitchen — ideal for independent living or hosting. From here, direct access leads to an impressive triple garage.

**The Garden & Outdoors** Mature pine trees frame the meticulously kept garden, while a generous wraparound patio offers endless outdoor living possibilities — from lazy summer afternoons to a paddling pool for the little ones. Additional communal parking is available just outside.

**Location** Quietly positioned yet supremely well connected: the WFP campus is just 10 minutes by car, the Deutsche Schule Rom a mere 15 minutes away, Fiumicino Airport is 15 minutes drive, Aurelia and Ponte Galeria train stations are 10 minutes away and the area is serviced by local N.808 bus. Daily conveniences are on your doorstep, and the heart of Rome — the Vatican — is under 30 minutes' drive.

This villa is an exceptional opportunity for a growing family or professional couple seeking space, serenity, and a home designed for real life.

Pisana: villino indipendente, giardino, patio, terrazza, 2 camere da letto, 3 bagni, sala da pranzo, 2 zone cucina, taverna, triplo garage, aria condizionata, pannelli solari, ammessi cani di piccola taglia. Ref 2426

Un rifugio tranquillo alla periferia di Roma.

Immersa nella serena campagna romana, questa villa indipendente, splendidamente mantenuta, offre la rara combinazione di privacy, spazio e comfort moderni, il tutto a breve distanza dalla città. Parte di un piccolo ed esclusivo complesso residenziale recintato, la proprietà si estende su circa 140 mq distribuiti su tre livelli ben progettati, completati da un lussureggiante giardino privato di circa 800 mq. Costruita nel 2012 secondo standard contemporanei, ogni dettaglio è stato curato: aria condizionata in tutta la casa, pannelli solari, porte blindate e persiane rinforzate garantiscono comfort e tranquillità tutto l'anno.

Piano terra: varcando la porta d'ingresso si accede a un'accogliente sala da pranzo, calda e intima, che dà il tono a tutta la casa. Subito dopo si trova una cucina ben attrezzata, accanto a una camera matrimoniale con vista sul patio e un bagno completo per gli ospiti con doccia, WC, bidet e lavabo.

Primo piano La spaziosa camera da letto principale occupa il piano superiore, completa di bagno privato interno e accesso diretto a una terrazza di 12 mq, il luogo perfetto per un caffè mattutino con vista sul giardino.

Seminterrato Il piano inferiore si apre su un'ampia sala familiare, ugualmente adatta come salotto TV o seconda zona pranzo. Un bagno completo con vasca, WC, bidet e lavabo serve questo piano, insieme a una seconda cucina, ideale per vivere in modo indipendente o per ospitare. Da qui, l'accesso diretto conduce a un imponente garage triplo.

Giardino e spazi esterni Pini secolari incorniciano il giardino meticolosamente curato, mentre un ampio patio avvolgente offre infinite possibilità di vivere all'aperto, dai pigri pomeriggi estivi a una piscina per bambini. Ulteriori parcheggi comuni sono disponibili proprio all'esterno.

Posizione: In una zona tranquilla ma ottimamente collegata: il campus del WFP è a soli 10 minuti di auto, la Deutsche Schule Rom a appena 15 minuti, l'aeroporto di Fiumicino a 15 minuti di auto, le stazioni ferroviarie di Aurelia e Ponte Galeria a 10 minuti e la zona è servita dall'autobus locale N. 808. Tutti i servizi di prima necessità sono a portata di mano e il cuore di Roma, il Vaticano, è a meno di 30 minuti di auto.

---

Photos / Images:









