



COLDWELL BANKER
GRUPPO BODINI

Coldwell Banker Global Luxury Gruppo Bodini

Via Guido d'Arezzo, 47 - 00198 Roma

P.IVA e C.F.: 11872901001

Tel.: (+39) 06 84000000

Villa in Vendita a Roma – Zona: Giustiniana

📍 Via Cassia, Roma, 00123 (RM)

8.000.000€



Informazioni di contatto



Coldwell Banker Global Luxury Gruppo Bodini

Luca Paolantoni

Telefono: 0684000000

Mobile: 3663272217

Email: luca.paolantoni@cbitaly.it

Descrizione

Lussuosa Tenuta con Piscina, Maneggio ed Eliporto nel Verde di Roma

Nel cuore della **Riserva Naturale dell'Insugherata**, un'oasi protetta di oltre **2.200 ettari di terreno agricolo non edificabile**, proponiamo in vendita una **tenuta esclusiva**, immersa nella natura e nella massima privacy, a soli **13 km dal centro di Roma**.

La proprietà gode di una **posizione collinare panoramica** ed è circondata da **oltre due ettari di terreno pianeggiante**, perfettamente curato.

Un contesto raro e riservato, ideale per chi desidera vivere nella tranquillità assoluta senza rinunciare alla vicinanza della città.

Con una **superficie coperta complessiva superiore ai 2.000 mq**, la tenuta si compone di più edifici.

Il corpo principale è una **residenza padronale di circa 1.200 mq**, distribuita su tre livelli fuori terra oltre al piano seminterrato. Gli ambienti interni colpiscono per l'eleganza senza tempo e l'elevata qualità delle finiture. Il piano terra è quasi interamente dedicato alla rappresentanza, con **ampie sale da pranzo**, impreziosite da **antichi camini francesi in marmo rosa, parquet intarsiato di pregio** e raffinati **soffitti decorati in stucco**. Il marmo peperino caratterizza bagni e scale, conferendo continuità e prestigio agli spazi.

La proprietà è dotata di **vetri blindati e coibentati** e di una **camera blindata di 25 mq**, a garanzia della massima sicurezza.

La zona notte ospita **sei ampie camere da letto con camino**, ciascuna con **bagno en suite**, concepite come veri e propri mini appartamenti. Al piano mansardato si trova un **elegante appartamento indipendente**, perfetto per ospiti o familiari. È inoltre presente una **unità separata con ingresso indipendente** dedicata al personale di servizio.

All'esterno, la residenza è circondata da un **giardino di circa 2 ettari**, ricco di alberi e piante da frutto, che accoglie una **piscina di 20x10 metri con solarium**, un **gazebo immerso tra rose e piante aromatiche** e **due ampi porticati in legno**, ideali per momenti di relax e convivialità.

Oltre il grande piazzale si trovano una **dependance per il custode di circa 50 mq**, **22 box per cavalli** e un **maneggio di circa 3.000 mq** completo di recinti per sosta ed esercitazione.

Completano la proprietà un **eliporto con hangar dedicato** e un ulteriore edificio adiacente alla piscina di circa **500 mq su quattro livelli**, suddiviso in **nove appartamenti pronti all'uso**, ideali per attività ricettive o di ospitalità. Sono inoltre presenti **due silos attualmente adibiti a magazzino**, con possibilità di riconversione in unità abitative.

La tenuta è servita da **due pozzi artesiani**, impianto a **GPL con tre cisterne da 3.000 litri**, e utenze **elettriche e telefoniche collegate alla rete urbana**.

Una proprietà di assoluto prestigio, **unica nel suo genere**, che unisce natura, privacy, comfort e servizi esclusivi, rappresentando una rara opportunità nel panorama immobiliare romano.

Dettagli

 ID proprietà: CBI118-1841-302075	 Superficie: 2200.00 m²
 Locali: 50	 Bagni: 10
 Classe Energetica: G EP glnr: 175.00 kwh/m²	 Camere da letto: 30

Caratteristiche dell'immobile

 Piano: Multipiano / 5	 Stato di Conservazione: Ristrutturato
 Stato Attuale: Libero al rogito	 Superficie: 2200.00 m²
 Locali: 50	 Camere da letto: 30
 Bagni: 10	 Cucina: Abitabile
 Doccia: Si	 Posto Auto: Coperto
 Giardino: Privato,	 Camino: Si
 Cassetta di Sicurezza: Si	 Piscina: Si
 Terrazzo: Presente	 Parquet : Si

Nelle Vicinanze



Palestre



Centri Benessere



Campi da Calcio



Complessi Sportivi



Campi da Tennis



Parchi Giochi



Stazione Ferroviaria



Trasporti Pubblici



Asilo



Scuole Elementari



Scuole Medie



Scuole Superiori



Bar



Uffici postali



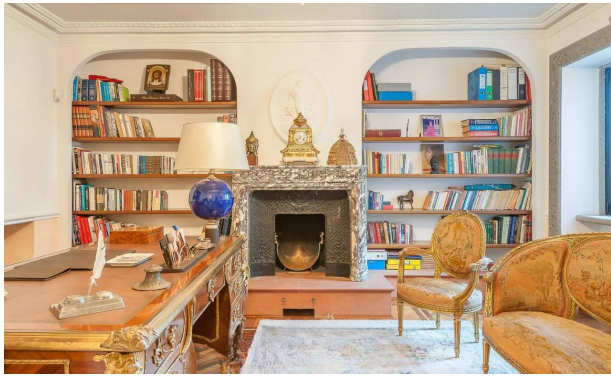
Centri commerciali



Uffici comunali

Immagini

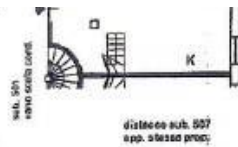
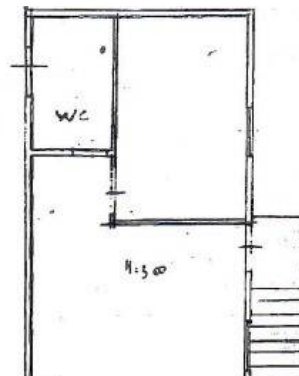
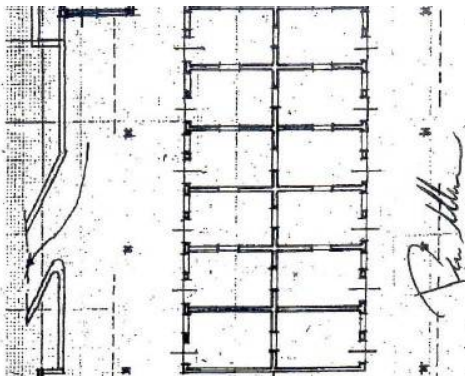
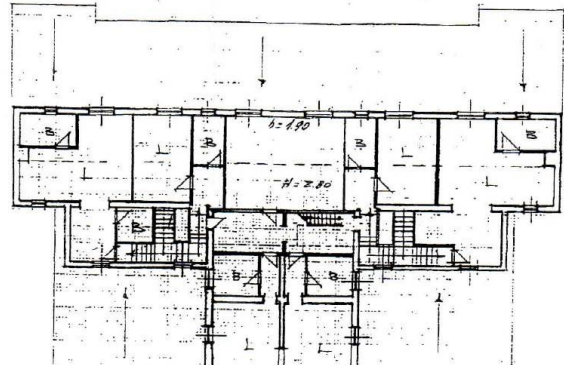
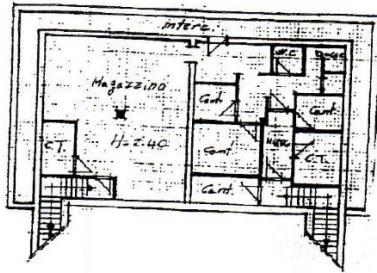
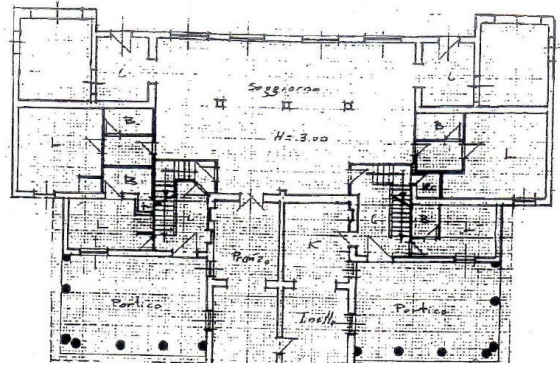








PIANO 00



PIANO SECONDO
SOFFITTA
h. med. 2,00 mt.

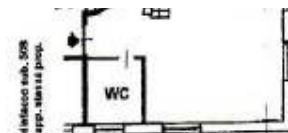
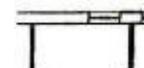


PIANO SECONDO
SOFFITTA
h. med. 2,00 mt.

distacco sub. 509
stessa prop.

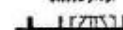


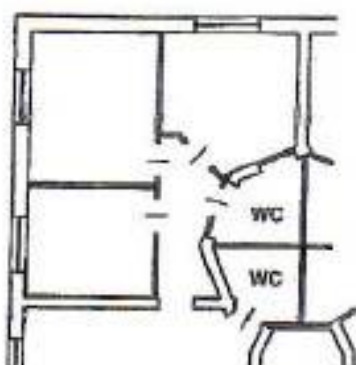
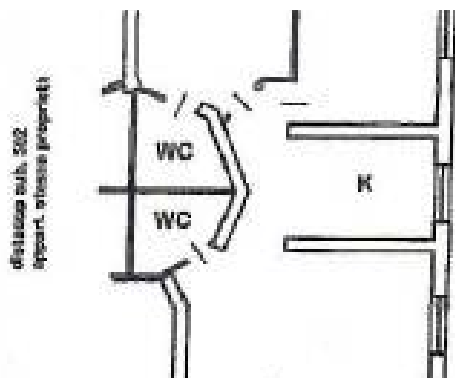
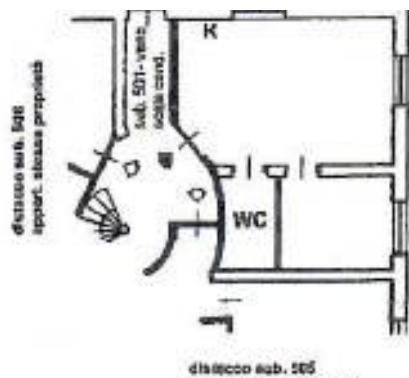
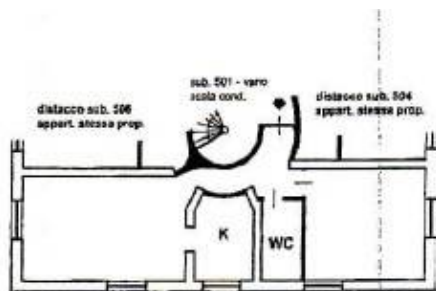
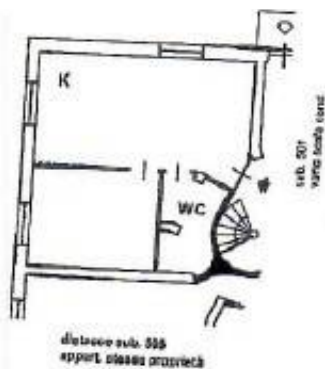
PIANO SECONDO
SOFFITTA
h. med. 2,00 mt.



PIANO SECONDO
SOFFITTA
h. med. 2,00 mt.

distacco sub. 510
stessa prop.





distacco sub. 503
apart. eteasa proprie