

# Villa bifamiliare viale dei Pini 3, Genzano di Roma



**Indirizzo:** Viale dei Pini 3

**Descrizione:** VILLA BIFAMILIARE RISTRUTTURATA DESCRIZIONE IMMOBILE All'interno del Comprensorio residenziale Ville di Nemi, nella prestigiosa Viale dei Pini, vendesi porzione di bifamiliare di 110 mq con vista mare, composta da ingresso con piccolo giardino condominiale, scala dedicata, primo piano formato da un luminoso e raffinato open-space con salone e cucina dalla quale si accede ad un ampio balcone abitabile di 25 mq; completano il primo piano: camera matrimoniale, cameretta con balcone e grande bagno con vasca e doccia. Il secondo piano è formato da una camera mansardata con annesso ampio e luminoso studio, bagno, angolo lavanderia e un terrazzo panoramico orientato Est/ovest di 35 mq che potrebbe essere trasformato in serra bioclimatica autorizzabile dall'ufficio tecnico urbanistico comunale. Completano l'immobile: uno spazioso vano sottotetto utile come ripostiglio, porzione di cantina di 28 mq e posto auto scoperto presso l'ingresso della proprietà. Rifiniture di pregio: parquet di rovere naturale flottante da 18mm, decorazioni in resina artistica Gobetto, marmi, eleganti infissi con doppi vetri e camera d'aria, porta blindata, impianti gas metano, impianti a norma. Altre info: • Costruzione originaria del 1977, ristrutturazione totale del 2010 • cappotto interno nel primo piano realizzato nel 2013 • ristrutturazione Facciata e consolidamento ferri dei balconi e tetto nel 2020 • tappeto insonorizzante sotto il pavimento del l'open-space • terrazza sigillata con Mapelastic nel 2020 • predisposizione impianto antifurto • cisterna d'acqua da 1000 litri e pompa nuova • caldaia Beretta con manutenzione annuale della casa madre • Il Consorzio Ville di Nemi è caratterizzato da ampi spazi di verde con alberi monumentali ideali per passeggiate e sport all'aperto. Da viale dei Pini si accede facilmente ai percorsi naturalistici e ciclistici verso il lago di Nemi e le colline circostanti. • Il Consorzio garantisce la vigilanza h24, chiusura

---

dei cancelli di accesso nelle ore notturne, raccolta differenziata e verde porta a porta, manutenzione e cura dei prati, alberature e strade, sconto iscrizioni c/o Palestra Meeting, servizio di consegna a domicilio attività commerciali convenzionate. Spesa condominiale del Consorzio: circa 24€/trimestre.

**Prezzo:** 298.000 EUR

**Camere:** 4

**Bagni:** 2

**Camere da letto:** 3

**Agente:** Paolo Perrotta

**Superficie:** 112

**Anno di costruzione** 1977

**data:**