

# Campagno di Roma: Bezaubernde Villa in am Rande der Ewigen Stadt

## Eckdaten

Objektart	Haus / Ferienhaus
Ort	Bozen
Energieklasse	E
Kaufpreis	790'000 €
Gesamtfläche m	350.0
Status	Gebraucht
Zustand	Teil/Vollrenoviert
ID	IW95155







# LAMAISON

*Immobilien*



















































































































## Preise

Kaufpreis 790'000 €

## Flächen

Gesamtfläche m 350.0

Grundstück m 20000.0

## Räume

Badezimmer 6

Wohn-/Schlafzimmer 10  
Stellplätze 4

## Ausstattung

Möbliert Vollmöbliert  
Kamin  
Klimatisiert  
Sicherheitstechnik Alarmanlage  
Ausblick Panoramablick, Berge

## Beschreibung

Diese atemberaubende Residenz von ca. 350 mq, auf drei Ebenen verteilt, liegt auf einem Hügel, welcher von einem 2 ha großen eingezäunten Park eingebettet ist.

Der imposante Zugang, inmitten des terrassenförmig angelegten Nadelwaldes, begleitet uns bis zum Parkplatz in der Nähe der Villa.

Das charmante Anwesen zeichnet sich durch einen faszinierenden Portikus mit Rundbögen auf zwei Seiten aus, welcher einen herrlichen Blick auf den Park gewährt.

Das Interieur zeichnet sich durch neoklassizistische Elemente wie eine weiß lackierte Boiserie, Holzverkleidungen, Pfefferstein-Kamine, edle Massivholztüren und schöne Ziegelböden mit Fischgrätmuster aus.

Das Erdgeschoss besteht aus einem repräsentativen Wohn-Essbereich, zwei Arbeitszimmern, zwei Schlafzimmern mit begehbaren Kleiderschränken und zwei Badezimmern.

Die elegante Treppe mit Freskengewölbe führt in den ersten Stock, wo wir ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder und eine Küche vorfinden.

Ein Highlight ist der besondere Wohnbereich im Untergeschoss, und zwar handelt es sich um eine wunderschöne Küchen-Taverne von ca. 40 mq. Sie besticht durch ihren handdekorierten und keramikbedeckten Schränken und Speisekammern, ihren charakteristischen Sichtbalken und den Pfefferstein-Kamin, der sich hervorragend zum Kochen eignet.

In der Mitte dieses Raums befindet sich ein riesiger Esstisch aus Carrara-Marmor mit mindestens 10 Sitzplätzen und angrenzend eine weitere bequem ausgestattete Küche.

Durch zwei Glastüren gelangen wir in den idyllischen Außenbereich, wo wir einen reizenden Garten mit einem Gewächshaus aus Eisen und Glas und einer Pergola mit Esstisch vorfinden.

Auf derselben Ebene erstreckt sich ein Miniapartment, ein Keller und ein großer Technikraum für eine effiziente Pelletheizung sowie ein automatisierter Versorgungsraum.

Ein Paddock für die Pferde und die Ställe vervollständigen das Anwesen.

Die Nutzung dieser Traumimmobilie ist als Wohnimmobilie für Familien, für touristische Zwecke, als Bed & Breakfast, für Veranstaltungen und Empfänge geeignet.

Energieausweis E

#### LAGE:

Campagnano di Roma ist eine charmante Ortschaft im Latium, nur 30 Kilometer von Rom und ca. 45 Minuten von den Flughäfen Fiumicino und Ciampino entfernt.

Diese herrliche Gegend ist von Naturparks, attraktiven mittelalterlichen Dörfern, Seen und etruskischer Kultur umgeben und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sport- und Naturliebhaber (Golf, Tennis, Reiten, Wellness).

Die geografische Lage ermöglicht es außerdem, die bekanntesten Kunststädte in Mittelitalien und die und Badeorte leicht zu erreichen.

#### Anbieter



LAMAISON Immobilien  
Telsergalerie, 9  
39100 Bozen

Tel.  
+39 349 2985382

□