

## Villa a Guidonia Montecelio

### Marco Simone

**€ 445.000**  
**Cod. 526**



**270 mq | Bagni: 3 | Camere: 5 | Locali: 6**

Ci sono case che si visitano... e poi ci sono case che si sentono. Questa villa indipendente, completamente ristrutturata, non è pensata per stupire con effetti speciali, ma per farti dire: "E' qui che voglio stare".

270 mq su tre livelli, ma non lasciarti ingannare dai numeri: qui ogni spazio ha una sua anima. C'è un grande living dove la luce entra generosa, una cucina abitabile che profuma di famiglia e domeniche festose, una camera matrimoniale con cabina armadio che parla di comfort veri, e un locale lavanderia che semplifica la vita, senza far rumore.

Al piano superiore, tre camere e un bagno con terrazzino. La zona notte ideale per chi ama la privacy, i figli che crescono, gli ospiti che restano.

Poi c'è il cuore caldo della casa: la sala hobby, al piano seminterrato. Un luogo speciale, con camino acceso e cucina in muratura, dove si ride, si festeggia, si sogna. Con uno studio riservato per chi lavora, crea o semplicemente ha bisogno di uno spazio tutto suo.

E fuori? un giardino curatissimo di 200 mq con area giochi per i più piccoli e un gazebo in legno. Non serve immaginarlo, basta viverlo: una grigliata tra amici, un buon bicchiere di vino, il silenzio.

Box auto di 20 mq con serranda rigorosamente elettrica e accesso diretto in casa. Ah dimenticavo! C'è anche un altro posto auto scoperto! La villa dispone di un doppio ingresso indipendente uno al piano terra e uno al piano seminterrato. Questo rende la casa facilmente frazionabile in due diverse unità abitative.

Questa villa è pronta ma non finita: perchè le case davvero belle non si arredano, si completano con la tua storia!

Caratteristiche tecniche che contano:

- infissi nuovi in PVC con triplo vetro e vetrocamera con gas argon
- persiane blindate o grate di sicurezza e zanzariere in tutta casa
- climatizzazione completa
- pannelli solari per la produzione di acqua calda
- possibilità di frazionarla e renderla abitabile per due diversi nuclei familiari
- impianti a norma, ristrutturata di recente, pronta da abitare

dove ogni ambiente è già al suo posto, e manca solo il tuo nome sul campanello.

Le foto raccontano molto ma viverla è un'altra cosa. scrivici su WhatsApp o chiamaci e fissiamo la tua visita

## Informazioni immobile

**Indirizzo:** Via Floro, 9/C

**CAP:** 12

**Camere:** 5

**Bagni:** 3

**Locali:** 6

**Stato conservazione:** Ottimo

**Piano:** Multipiano

**Piani totali:** 3

**Posto auto:** Scoperto

**Infissi:** PVC/triplo vetro

**Termosifoni:** alluminio

**Anno di costruzione:** 2000

**Stato attuale:** Libero al rogito

**Esposizione:** tripla

**Balconi:** Presente

**Terrazzo:** Presente

**Giardino:** Privato

**Box:** Singolo, 20 mq

**Posizione:** Zona residenziale

## Caratteristiche

Antenna Tv: Autonoma

Tv SAT: Autonoma

Ripostiglio

Copertura ADSL

Cantina

Copertura Fastweb

Camino

Aria Condizionata

Impianto Telefonico

Impianto Elettrico: A norma

Sanitari sospesi

Doccia

Cassetta di sicurezza

Persiane

Vasca

## Nelle vicinanze

Palestre

Centri Benessere

Campi da Calcio

Complessi Sportivi

Campi da Tennis

Piste Ciclabili

Parchi Giochi

Stazione Ferroviaria

Trasporti Pubblici

Asilo

Scuole Elementari

Scuole Medie

Scuole Superiori

Bar

Uffici postali

Centri commerciali

Uffici comunali



















