



## Villa Cleopatra

In **Località Niu Crobu**, a **Quartu S. Elena**, vi proponiamo una **villa esclusiva** con un **fantastico panorama** su mare e montagne con **ampio giardino** e **piscina**.



1 – Villa Cleopatra a Niu Crobu – Quartu: la piscina e il loggiato

## una residenza originale in una posizione fantastica

Nell'entroterra costiero di **Quartu S. Elena**, in **Località Niu Crobu**, **Villa Cleopatra** è una bellissima **villa** di recente costruzione, situata in una **zona collinare** con magnifici **panorami** sul **mare** e sulle **montagne**.

Grazie alla sua **posizione** e alla **vegetazione** che la circonda, la proprietà offre un'ottima **privacy** e un'**invidiabile tranquillità**.

## strategica per la viabilità e per la privacy

Caratterizza questa proprietà anche la sua **localizzazione strategica**.

Villa Cleopatra, infatti, si trova a **pochi minuti dal mare** (2,3 km) e **dal porticciolo** turistico di **Capitana** (3 km); a **9 km** dalla lunghissima **Spiaggia del Poetto**; a breve distanza dal **campo da Golf Sa Tanca**; e a **pochi minuti dai servizi**.

Veramente ottima è anche la viabilità: **20 km** circa da **Cagliari** e dall'**aeroporto** e circa **40 km** da **Villasimius** e **Costa Rei**.

## perfetta per chi ama il design che rispetta la natura

**Villa Cleopatra** si distingue per il movimento della disposizione dei suoi **tre livelli** - di **130 mq** ciascuno - che **assecondano il variare delle quote del terreno**, e per l'ottima esposizione al sole.

La **fantasia domina** la disposizione degli ambienti in questa residenza!

**Centro ideale** del piano terra e della villa è l'**ampio salone con vista sui giardini**. Il salone si caratterizza per il soffitto con travi e rivestimento in legno, il **camino**, le **colonne** portanti rivestite in **pietra** e la pavimentazione realizzata in parte in mattonelle in gres di largo formato (zona tv - libreria e una seconda zona salotto), e in parte in **parquet di**



iroko in listoni (zona pranzo).

## i giardini ampi e ben curati e una bella piscina

Dai **loggiati** su due lati del salone si accede **al giardino inferiore e alla piscina**, mentre il **giardino superiore** è **visibile** ancora dal salone e dall'ingresso.

Nella **parte inferiore del giardino** si trovano: un bel **prato**, **illuminato** da farette sopra il loggiato, con **rose** e **cipressi** Leyland, due grandi aiuole con **olivi secolari** e **ginepri** striscianti, e infine la zona piscina, protetta da **rampicanti** e muro di contenimento in pietra.

La **piscina** (6 x 12 m per 70 mq. ca.) è in cemento armato, rivestita in piastrelle, con dosatore cloro e ph automatico. Completano la zona piscina: un **portico**, il **barbecue**, due piccoli **servizi** con lavandino, la **doccia** esterna, e un **ripostiglio**.

La **parte superiore del giardino** è invece caratterizzata da **rocce granitiche**, **macchia mediterranea** e **olivi secolari**. Tutto il giardino è valorizzato da una **sapiente illuminazione** ed è **irrigato** da impianto automatico.

## un interior design attento agli spazi, all'estetica e alle comodità

Il resto del **piano terra** è occupato dalla zona **cucina**, cui si accede con una scala, da una **camera letto con relativo bagno** doccia, da un **bagno per gli ospiti**, e da una nicchia **guardaroba**. Da una seconda scala nel salone si accede alla cantina abitabile.

Il **piano superiore**, dove si trovano il portoncino principale e l'accesso al garage, ospita una **camera letto con bagno e guardaroba**.

Una **seconda rampa** di scale conduce al livello in cui si trovano il portoncino secondario sulla stradina per i servizi, e altre **due camere letto con bagno** dedicato. Entrambi i livelli hanno **soffitto con travi e rivestimento** in legno a listoni, **pavimento in iroko** di alto spessore, e **climatizzazione** con termosifoni e pompe di calore.

La **cantina abitabile** ospita: una camera **lavanderia finestrata** con lavasciuga, una camera **deposito** senza finestre, e altre **due camere finestate** con impianto telefonico, allarme, e presa TV.

## finiture di pregio e impianti e dotazioni di alta qualità

Si accede alla villa da **due ingressi carrabili**: un ingresso principale con **cancello automatico** in ferro battuto e strada con spazio per manovra, e un ingresso secondario per i servizi, che consente anche ai mezzi per la manutenzione di arrivare fino al prato.

La proprietà è dotata di: **centrale termica** con caldaia a **gas** stoccato per il riscaldamento con termosifoni e per l'acqua sanitaria, con serbatoio e locale caldaia separati, all'esterno della casa; impianto **antifurto sezionabile** in tutta la casa; **impianto telefonico** con centralina; **internet**; **tv digitale e satellitare**, **climatizzazione** con pompe di calore; impianto di **irrigazione automatico** con varie prese d'acqua.

Nella proprietà si trovano **diversi posti auto** scoperti e un **garage** con porta in legno basculante per due auto e una moto.

**Costruita nel 2002**, la proprietà è in **ottime condizioni** in ogni sua parte.

Classe energetica G, IPE > 175 Kwh/mq annuo - dati in attesa di certificazione.

**Prezzo: euro 660.000.**

[info@sardahousing.com](mailto:info@sardahousing.com) - [www.sardahousing.com](http://www.sardahousing.com)

<http://www.sardahousing.com/immobili/immobiliDettaglio.asp?idImmobilabile=1484>



## Villa Cleopatra

In the **coastal hinterland of Quartu S. Elena**, in **Località Niu Crobu**, we offer an **exclusive villa** in the hills, with **fantastic views** of sea and mountains, situated in the **enviable quiet** of its **large garden with pool**.



2 – Villa Cleopatra in Niu Crobu – Quartu: a loggia by night

### an original home in a fantastic location

In Localita Niu Crobu, in the coastal hinterland of **Quartu S. Elena**, in province of **Cagliari**, **Villa Cleopatra** is an **exclusive 390 sqm villa** in a **hilly area with magnificent views** of the sea and the mountains.

### strategic for road connections and privacy

Thanks to the **location** and the **surrounding vegetation**, the property enjoys an **excellent privacy**.

**Villa Cleopatra** is also **great** for its **strategic location**, thanks to a good road network to Cagliari and Elmas airport (about 20 km), and to Villasimius and Costa Rei (about 40 km).

The property is just **minutes to the sea** (2.3 km), to **the marina of Capitana** (3 km), to the long **beach Poetto** (9 km), to the **golf course Sa Tanca**, and to all services.

### ideal for those who love design respecting nature

**Villa Cleopatra** is characterized by the **original arrangement** of its 130 sqm **three levels** that follow the changing height of the surrounding 2500 sqm ground, and by its **excellent sun exposure**.

**Creativity dominates** the arrangement of the rooms in this villa!

**Ideal centre** of the ground floor and of the villa is **the large living room** with **views of the gardens**.

The **lounge** features a ceiling with exposed beams and wooden panelling, a **fireplace**, the **pillars** covered in **stone**, and flooring made partly of stoneware tiles (TV area and sitting area), and partly of **parquet of iroko planks** (dining area).





## large well-kept gardens and a nice pool

Through the **loggias** on two sides of the lounge you reach the **lower garden** and the **pool**, while the **upper garden** is **visible** from the living room and the entrance.

In the **lower portion of the garden** there are: a beautiful **lawn** with **roses** and **cypresses** Leyland, two large areas with **old olive trees** and **creeping junipers**, and finally the pool area, surrounded by creepers and retaining stone wall.

The **pool** (6x12 m - about 70 sqm.) is reinforced concrete, covered with tiles, with chlorine and ph automatic dispenser. Completing the pool area we find: a **porch**, a **barbecue**, **two small bathrooms** with sink, an **outdoor shower**, and a **utility room**.

The **upper part of the garden** is instead characterized by **granite rocks**, **Mediterranean bush** and **old olive trees**. The whole garden is enhanced by **skilful lighting** and is **watered automatically**.

## interior design caring about spaces, aesthetics and comfort

On the **ground floor** we also find: the **kitchen** area, which is accessed with a stair, a **bedroom** with its **en suite bathroom**, a further **guest bathroom**, and a niche for **wardrobe**. A second stair in the lounge leads to the lower level.

On the **upper floor**, where you find the main door and access to the garage, there is a **bedroom with bathroom** and **dressng room**. Few more stairs lead to the level where you find the second entrance, onto the side street for the services, and **two more bedrooms with private bathroom**. Both these levels have **beamed wooden ceilings**, **parquet** flooring of iroko wood, and **air-co** with radiators and heat pumps.

On the **lowest floor** there are: a **windowed laundry room** with washer-dryer, a **storage room** with no windows, and **two windowed rooms** with telephone system, alarm, and TV.

## quality finishes and high quality equipment and facilities

You enter the villa with **two vehicle entrances**: a main entrance with **automatic wrought iron gate** and road with room for manoeuvre, and a secondary entrance to the facilities, which allows also the vehicles for maintenance to arrive to the lawn.

**Villa Cleopatra has**: **central heating** with stored **gas boiler** for heating with radiators and for domestic hot water, with separate tank and boiler room, outside the house; **sectioned alarm system** throughout the house; **telephone system** with switchboard; **internet**; **digital-satellite TV**, **air conditioning** with heat pumps; **automatic irrigation system** with several water outlets. In the property there are **several parking places** and a **garage** with wooden door for two cars and a motorcycle.

Villa Cleopatra was **built in 2002** and is in an **excellent state**.

Energy Class G, IPE> 175 kWh /sqm year - data awaiting certification.

**Price: euro 660000.**

[info@sardahousing.com](mailto:info@sardahousing.com) - [www.sardahousing.com](http://www.sardahousing.com)

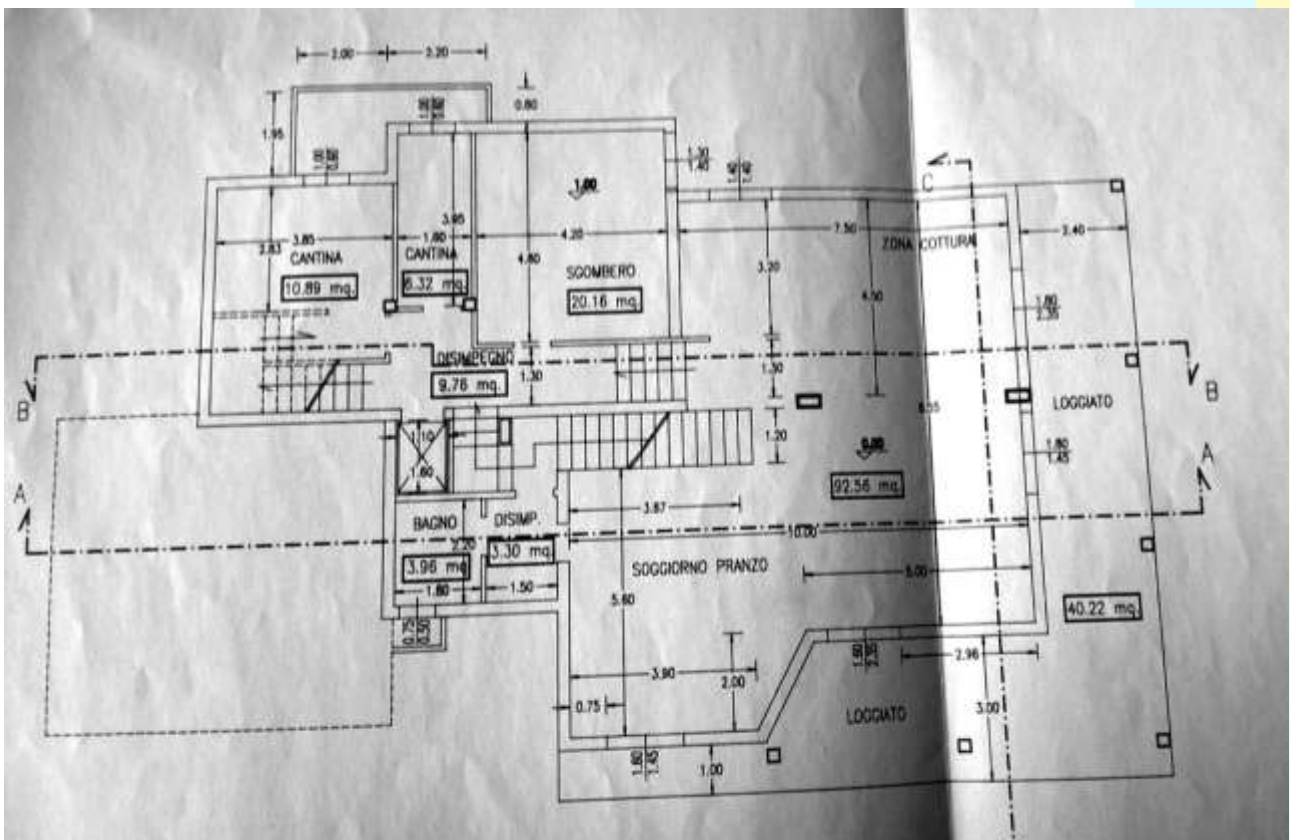
<http://www.sardahousing.com/immobili/immobiliDettaglio.asp?idImmobile=1484>



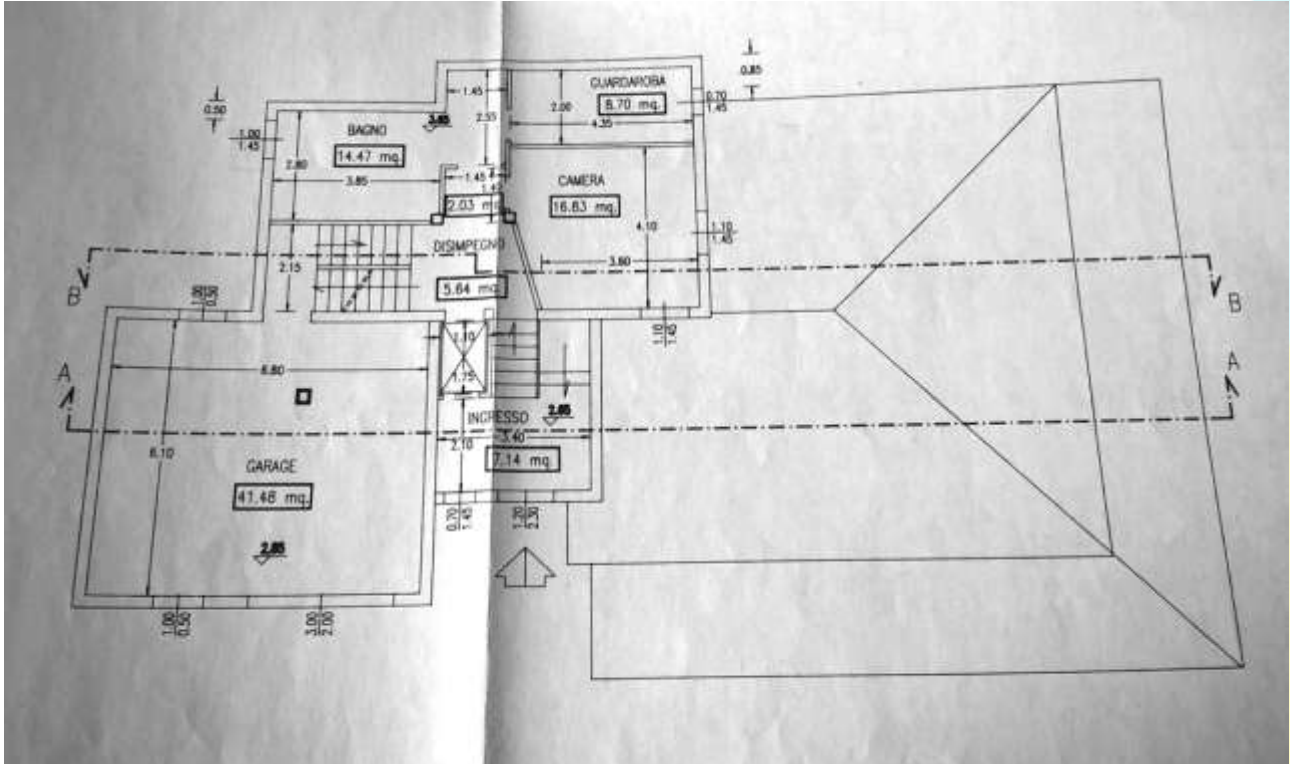
3 – Villa Cleopatra in Niu Crobu – Quartu: a view from the upper floor



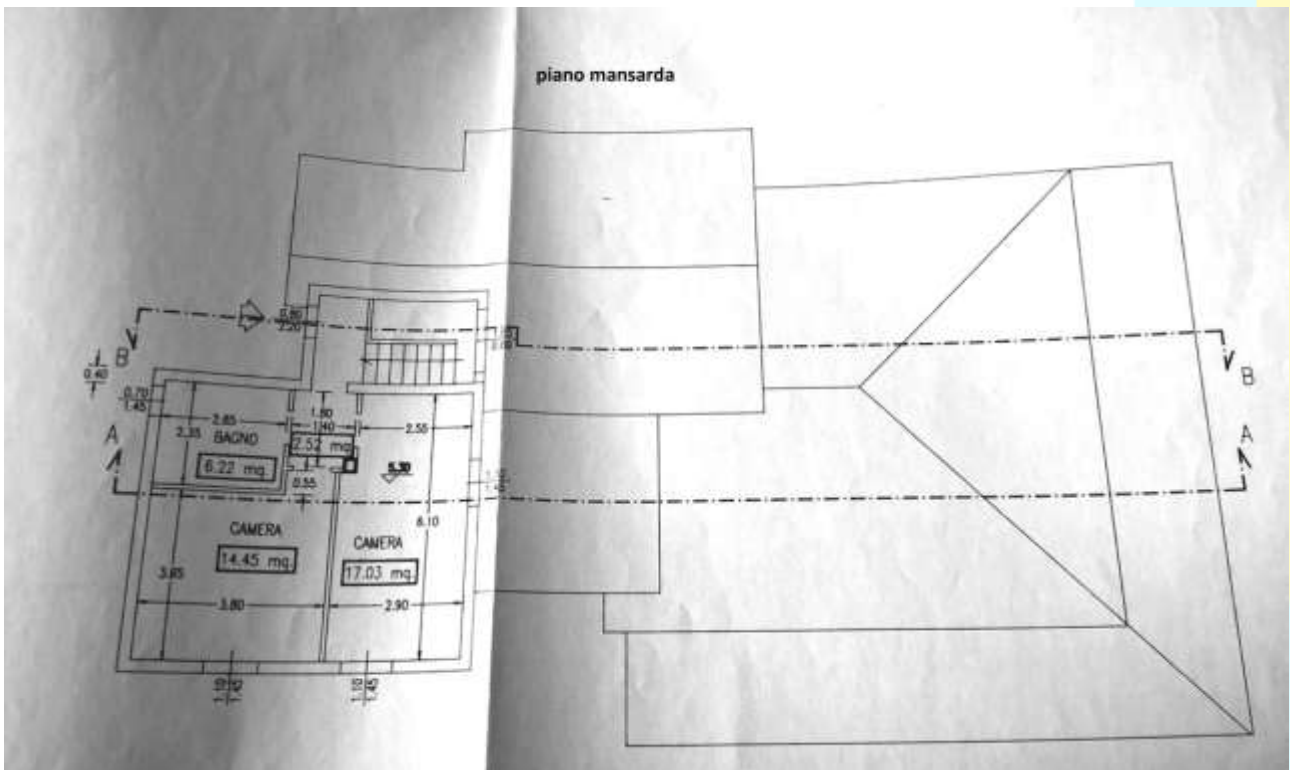
4 - Villa Cleopatra a Niu Crobu – Quarto: planimetria dell'area



5 - Villa Cleopatra a Niu Crobu – Quarto: planimetria piano terra

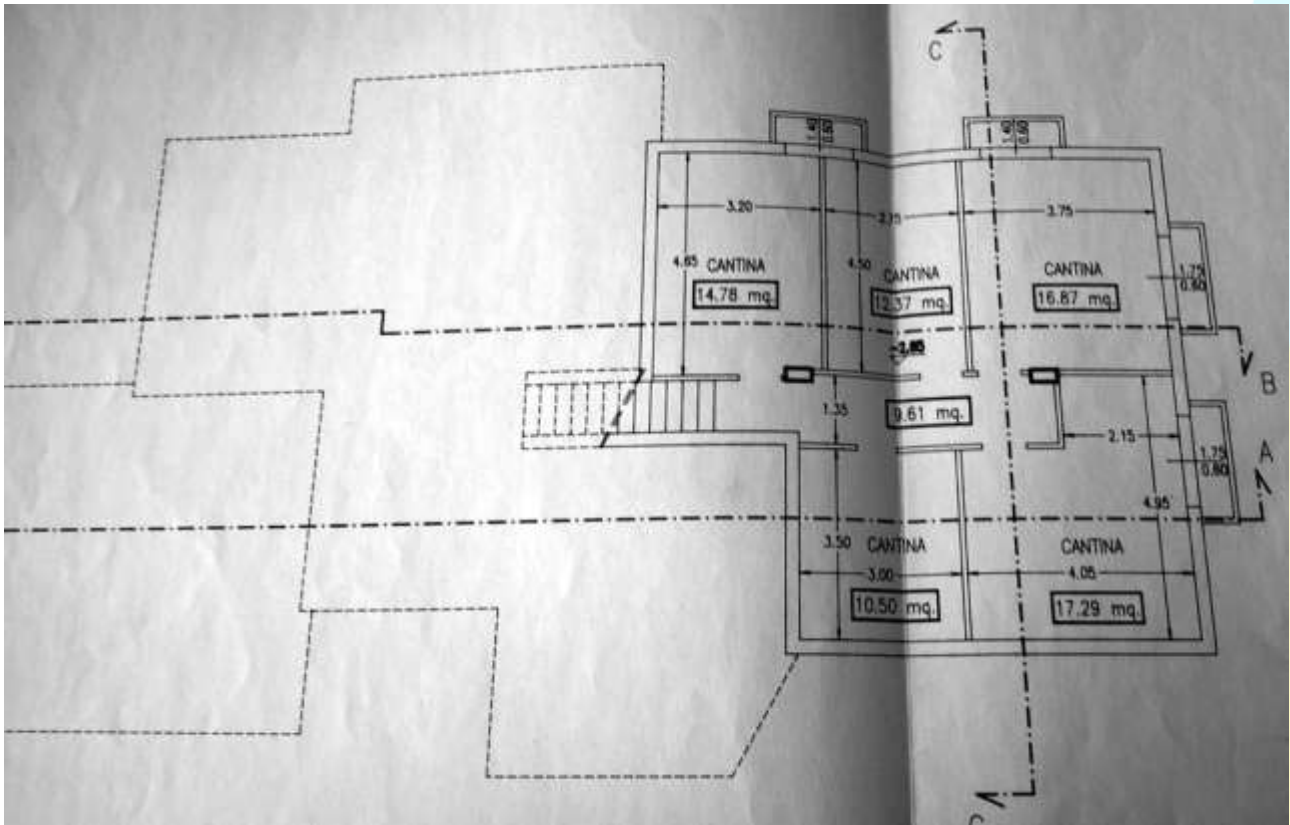


6 - Villa Cleopatra a Niu Crobu – Quartu: planimetria piano primo



7 - Villa Cleopatra a Niu Crobu – Quartu: planimetria piano mansarda





8 -Villa Cleopatra a Niu Crobu – Quartu: planimetria piano seminterrato

### Quartu S. Elena Info

Con i suoi circa 70.000 abitanti, Quartu Sant'Elena è la **terza città della Sardegna**, dopo Cagliari e Sassari. Fino agli anni '60 la sua economia era incentrata prevalentemente su agricoltura, pastorizia, artigianato e estrazione del sale.

La vicinanza del capoluogo ha tuttavia favorito una **rapidissima espansione** edilizia e demografica, trasformando un tranquillo borgo rurale in una vera città, il cui sviluppo ha interessato anche il litorale.

#### I parchi

La cittadina ha la fortuna di trovarsi al centro di un sistema integrato di parchi che rende il suo territorio ricco di attrattive ambientali e naturalistiche. Il parco del **Molentargius**, sulle rive dello stagno omonimo, forma insieme al **Poetto** e alle dismesse **Saline di Stato** una zona umida protetta in cui nidificano specie rarissime di uccelli e una colonia di fenicotteri rosa: un vero paradiso del birdwatching per chi si avventura tra i rigogliosi canneti della palude circostante. L'entroterra montano a est della città fa parte del **Parco Sette Fratelli**, un'area ricca di foreste punteggiate da sorgenti, cascate, dirupi, sculture naturali in granito, e macchia mediterranea. È il luogo ideale per passeggiate, escursioni, trekking e avventure emozionanti alla ricerca del rarissimo cervo, o dei numerosi cinghiali.

#### La costa e le spiagge

Ben **26 chilometri di litorale** fanno parte del comune Quartu S. Elena. Dal punto di vista naturalistico il litorale quartese è assai suggestivo, con alte scogliere a picco sul mare, che si alternano ad arenili di sabbia finissima dai colori abbaglianti. Non è un caso che una delle spiagge più affascinanti della costa quartese si chiami "Mare Pintau" ("mare dipinto"), per i suoi brillanti colori.

La spiaggia principale è senz'altro quella del **Poetto**, la più estesa e frequentata spiaggia cittadina e molto ben servita di mezzi pubblici. La parte di spiaggia di Quartu si estende dallo stabilimento della polizia di Stato fino alla spiaggia del Margine Rosso. Il litorale prosegue con le spiagge di **Cala Regina**, di **Is Mortorius**, di **Kal'e Moru**, di **Capitana**, di **Terra Mala** e di **Murtaucci**. Le spiagge di Murtaucci e del Poetto sono state insignite della **Bandiera Blu Europea**. Quasi tutte le spiagge sono dotate dei principali servizi e tutte sono raggiungibili con i mezzi pubblici urbani fino a Terra Mala.

#### L'entroterra della Costa

Numerose infine sono le belle zone residenziali "a monte" della costa. Sviluppatesi in tempi più o meno recenti a



seguito dell'espansione della città, sono aree a metà tra il mare, mai troppo distante, e la campagna collinare mediterranea ai piedi dell'area protetta del **Parco dei Sette Fratelli**. Questa zona è un'oasi di silenzio, tranquillità, profumi intensi e, spesso, di panorami mozzafiato sull'intera costa.

### **Quartu S. Elena short info**

With some 70000 inhabitants, Quartu Sant'Elena is the **third largest city in Sardinia** after Cagliari and Sassari. Until the '60s its economic life was mainly based on agriculture, handicrafts and salt extraction. The proximity to Cagliari favored a rapid urban and demographic expansion that in a few decades changed a quiet rural village into a real town, involving also its shoreline.

#### **The nature parks**

Being in the centre of an **integrated system of nature parks**, Quartu territory is rich natural and environmental attractions.

On the banks of the homonymous pond the park **Molentargius** is together with the **Beach Poetto** and the **abandoned salt-pans** a protected wetland, where rare species of birds and **a colony of pink flamingos** live and nest, a real paradise for birdwatchers who dare to venture into the reeds of the surrounding marsh. The hinterland east of the city is part of the **Park Sette Fratelli**, a mountain area covered with forests dotted with springs, waterfalls, cliffs, natural sculptures in granite, and Mediterranean. It is the ideal place for walking, hiking, trekking and exciting adventures in search of the rare deer, or of the many wild boars.

#### **The coast and the beaches**

**26 kilometers of coastline** are part of the territory of Quartu S. Elena. From the environmental point of view, the Quartu coast is very impressive, with high cliffs onto the sea which alternate with beaches of fine sand.

The main **beach** is certainly **Poetto**, the largest and most popular town beach, since it is very well served by public transport. The part of the beach of Quartu extends up to the beach **Margine Rosso**. Going on north we find the beaches of **Cala Regina**, **Is Mortorius**, of **Kal'e Moru**, of **Capitana**, of **Terra Mala**, and of **Murtaucci**. The beaches of Poetto and of Murtaucci have been awarded the **European Blue Flag**. Almost all the beaches are equipped with all services and all are accessible by public urban transport, up to Terra Mala.

#### **The hinterland of the Costa**

Finally, we find the several nice residential areas that are uphill the coast. Developed in more or less recent times, following the expansion of the town, they are groups of houses between the sea, never too far away, and the hilly Mediterranean countryside, at the foot of the protected area of the **Park of Sette Fratelli**. Here is an oasis of silence, quiet, fragrances, and, often, breathtaking views over the whole coast.