

**Rif: DGL232**

Agroturismus mit 10 Hektar Land in Panoramalage

Euro 2600000**Dogliani**

In der Gegend von Dogliani, im Herzen der Langhe, eine besondere Liegenschaft mit atemberaubendem Blick auf die sanften Hügel und den Alpenkamm. Es handelt sich hierbei um ein weitläufiges Landhaus, welches schon jetzt zum Teil einen agrotouristischen Gästeteil enthält und zu dem ein 9,5 Hektar grosses Grundstück, teils Weinberg, gehört.

Die Zufahrt erfolgt auf einer Privatstrasse, die direkt zum traditionell L-förmigen Landhaus führt. Der neuere Teil des Hauses beherbergt in der ersten Etage zwei Eigentümerwohnungen, jeweils mit unabhängigen Eingängen aber auch mit dem Potential wieder in eine grosse einzelne Wohneinheit zusammengelegt zu werden. Im Erdgeschoss dieses Hausteiles finden sich ein Heizraum sowie die grosse Kellerei, die die Herzen aller Weinliebhaber höher schlagen lassen wird.

Der ältere, historische Hausteil mit seinen Backsteinmauern wurde komplett renoviert und in einen einladenden Agrotourismus-Gästebetrieb verwandelt.

Der Haupteingang führt durch eine Veranda in den Frühstücksraum, der aus dem früheren Stall gewonnen wurde. Die schönen Backsteingewölbe verleihen dem Raum eine warme, rustikale Atmosphäre. Das Erdgeschoss enthält des Weiteren den Wellnessbereich mit einer finnischen Sauna, wo Gäste Entspannung suchen können. Darüber hinaus gibt es auf dieser Etage eine Gästewohnung mit Küche, Schlafzimmer und Bad. Alle Zimmer des Erdgeschosses haben Türen zum Garten, wo sich der Pool und ein Sitzplatz mit einmaligem Blick auf die liebeliche Landschaft befinden.

Die erste Etage zeichnet sich aus durch eine Loggia mit Panoramablick und enthält drei Zimmer mit Bädern und Sichtbalken, die den rustikalen Charakter der Räume unterstreichen. Darüber hinaus fährt eine Innentreppe zu zwei weiteren Gästezimmern mit jeweiligen Bädern.

Das zum Objekt gehörende Land besteht grösstenteils aus Wiese und Wald sowie aus einem 1 Hektar grossen Weinberg, wo die Sorten Dolcetto, Nascetta und Nebbiolo wachsen.

Auf dem Vorhof steht ein Nebengebäude in dem sich eine kleine Brennerei befindet.

Eine einmalige Gelegenheit für alle, die ein Objekt mit Charme, atemberaubenden Blick und sicherem Einkommenspotential suchen.

DETTAGLI IMMOBILE:

Stato Immobile:	Ristrutturato
Camere:	10
Bagni:	9
Altitudine:	410 m s.l.m.
Posizione:	Isolato

Indipendenza Sui Lati:	Su 4 lati
Indipendenza Verticale:	Da terra al tetto
Orientamento Facciata Principale:	Sud
Grado Di Luminosità:	Molto luminoso
Grado Di Silenziosità:	Silenzioso
Utenze:	Acqua, Elettricità, Gas
Superficie Totale Mq:	1053
Superficie Abitabile Mq:	480
Classe Energetica:	in corso
Tipo Di Riscaldamento:	Con riscaldamento
Accessibilità:	strada privata
Altre Caratteristiche:	Portico, Box auto, Posto auto, Cantina, Balconi, Terrazzo, Cortile, Piscina, Sauna, Antifurto, Wi-Fi, Giardino, Vigneto
Opportunità Turistiche In Zona:	Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia
Terreno Mq:	94780
Morfologia Terreno:	Collinoso
Tipo Di Terreno:	Coltivazione agricola
Orientamento Terreno:	Sud
Autostrada:	19 km
Primo Centro Abitato:	3,5 km
Mare:	62 km
Aeroporto:	108 km
Stazione Treni:	26 km
Piste Sci:	47 km
Numero Stanze:	26
Numero Di Piani:	2

