

**Rif: MZN069**

Charmantes Haus mit zwei Wohnungen und großem Gebäude mit Portikus im Zentrum von Murazzano

Euro 98000**Murazzano**

Im Herzen der Alta Langa, nur wenige Schritte vom historischen Ortskern von Murazzano entfernt, einem der faszinierendsten und authentischsten Dörfer der Langhe, bieten wir dieses charaktvolle Anwesen mit viel Charme und Entwicklungspotenzial zum Verkauf an. Die Immobilie besteht aus zwei unabhängigen Wohnungen, einem großen Gebäude mit Portikus sowie weiteren Abstellräumen, die ganz nach den eigenen Bedürfnissen aufgewertet werden können.

Murazzano, bekannt für den hochwertigen DOP-Käse Toma di Murazzano, ist ein kleines Juwel eingebettet in sanfte Hügel, Weinberge, Haselnusshaine und atemberaubende Ausblicke auf die Langhe und die Alpen. Das Dorf bewahrt den authentischen Charme der piemontesischen Tradition und bietet gleichzeitig alle wichtigen Dienstleistungen. Die privilegierte Lage und die ruhige Umgebung machen die Immobilie sowohl als Hauptwohnsitz als auch als eleganten Rückzugsort für erholsame Momente inmitten der Natur ideal.

Der Zugang zum Anwesen erfolgt durch einen eindrucksvollen Torbogen, ein architektonisches Detail, das in den gemeinschaftlichen Innenhof führt, wo bequem geparkt werden kann.

Der Wohnbereich ist bezugsfertig und bewahrt zahlreiche charmante Details. Die beiden Wohnungen verfügen über separate Eingänge und sind zusätzlich durch eine interne Treppe miteinander verbunden. Dadurch ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Sie können als großzügiges Einfamilienhaus genutzt oder getrennt gehalten werden – ideal für zwei Familien, zur Unterbringung von Gästen oder für die Entwicklung eines touristischen Vermietungskonzepts.

Die erste Wohnung umfasst ein helles Wohnzimmer mit Kamin, eine Wohnküche, ein Badezimmer und ein Schlafzimmer. Im Obergeschoss befindet sich ein stimmungsvoller Dachgeschossbereich mit einem weiteren Bad sowie einem zweiten Schlafzimmer mit schönem Blick auf den darunterliegenden Wohnbereich, wodurch die Räume besonders großzügig und hell wirken.

Die zweite Wohnung bietet einen komfortablen Wohnbereich mit offener Küche, zwei Schlafzimmer und ein Bad – funktionale Räume, die individuell gestaltet werden können.

Im Untergeschoss befinden sich zwei große Keller mit wunderschönen sichtbaren Backsteingewölben, wertvolle Zeugnisse der lokalen Bautradition, sowie der Heizraum und ein praktischer Lagerraum. Diese Bereiche bieten zusätzlichen Wert und könnten in einen charaktvollen Hobbyraum, einen

Weinkeller für Verkostungen oder persönliche Rückzugsbereiche umgewandelt werden.

Zum Anwesen gehört außerdem ein zweites Gebäude, das derzeit im Erdgeschoss als Geräteschuppen genutzt wird und interessante Möglichkeiten zur Renovierung und individuellen Gestaltung bietet. Aufgrund seiner Vielseitigkeit könnte das Obergeschoss zu einer weiteren Wohnung, einem Atelier, einem geselligen Raum, einer überdachten Terrasse oder sogar zu einem reizvollen Dachgarten ausgebaut werden, wodurch der Wert und die Attraktivität der Immobilie weiter steigen.

Das Haus wird teilweise möbliert verkauft. Die Heizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung; ein Anschluss an das Erdgasnetz ist jedoch einfach und kurzfristig möglich, da sich die Leitung bereits vor dem Haus befindet.

Besonders hervorzuheben sind die wunderschönen Florentiner Terrakottaböden, die Backsteingewölbe der Keller, die originalen architektonischen Details und jene besondere Atmosphäre, die nur ausgewählte Häuser besitzen.

Eine authentische Residenz, bezugsfertig und mit viel Charakter, die Komfort, Unabhängigkeit und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten vereint. Die ideale Lösung für alle, die ein besonderes Zuhause in einem der schönsten Orte der Alta Langa erwerben möchten – dort, wo die Zeit langsamer zu vergehen scheint und jede Jahreszeit einzigartige Momente schenkt.

DETTAGLI IMMOBILE:

Vicino A:	Centro
Stato Immobile:	Abitabile
Camere:	4
Bagni:	3
Altitudine:	730 m. s.l.m.
Posizione:	In centro abitato
Indipendenza Sui Lati:	Su 3 lati
Indipendenza Verticale:	Da terra al tetto
Orientamento Facciata Principale:	Ovest
Grado Di Luminosità:	Molto luminoso
Grado Di Silenziosità:	Silenzioso
Utenze:	Acqua, Elettricità
Superficie Totale Mq:	157
Classe Energetica:	G 196.32 kWh/mq anno
Tipo Di Riscaldamento:	Riscaldamento autonomo
Altre Caratteristiche:	Portico, Box auto, Posto auto, Cantina, Balconi, Caminetto, Antifurto
Opportunita Turistiche In Zona:	Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia
Morfologia Terreno:	Pianeggiante
Tipo Di Terreno:	Bosco
Orientamento Terreno:	Nord

Autostrada:	23 km
Primo Centro Abitato:	150 m
Mare:	56 km
Aereoporto:	117 km
Piste Sci:	43 km
Locali:	8

