

**Rif: MAR011****Graziosa casa di paese con giardino privato**

Euro 89000



Marsaglia

Nel cuore dell'Alta Langa, nel caratteristico borgo di Marsaglia, proponiamo in vendita una casa di paese con **grazioso giardino privato recintato di 354 mq** e splendida vista sulle colline circostanti.

La proprietà si sviluppa su più livelli:

- **Primo piano:** cucina abitabile, soggiorno con camino, bagno e una camera da letto.
- **Secondo piano:** ulteriore camera da letto.

Il riscaldamento nelle camere è garantito da **stufe a pellet**.

Al piano terra si trovano **cucina estiva e locali di sgombero**, ideali per ricovero attrezzi o come spazio multifunzionale.

Il **giardino privato**, completamente recintato, è dotato di **pergolati** e gode di un'esposizione a est, perfetta per godere del sole del mattino o dedicarsi alla coltivazione dell'orto.

Gli impianti elettrico e termoidraulico risalgono agli anni '70 ma sono perfettamente funzionanti, e la casa è collegata alla **rete fognaria pubblica**.

Questa proprietà rappresenta un'occasione unica per chi cerca un'abitazione tranquilla, immersa nel verde, con spazio esterno privato e vista panoramica sulle colline dell'Alta Langa.

DETTAGLI IMMOBILE:

Anno Di Costruzione:	1900
Stato Immobile:	Abitabile
Numero Stanze:	4
Camere:	2
Bagni:	1
Locali:	4
Altitudine:	600
Posizione:	In centro abitato
Indipendenza Sui Latì:	Su 2 lati
Indipendenza Verticale:	Da terra al tetto

Orientamento Facciata Principale:	Est
Grado Di Luminosità:	Normale
Grado Di Silenziosità:	Silenzioso
Utenze:	Acqua, Elettricità, Gas, Telefono
Materiali Di Facciata:	Intonaco, pietra
Numero Di Piani:	3
Superficie Totale Mq:	303
Superficie Abitabile Mq:	94
Classe Energetica:	E - 208,56 kWh/mqaa
Tipo Di Riscaldamento:	A legna
Accessibilità:	strada asfaltata
Altre Caratteristiche:	Cantina, Solaio, Balconi, Cortile, Caminetto, Giardino, Orto
Opportunita Turistiche In Zona:	Equitazione, Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia, Sci alpino
Terreno Mq:	354
Morfologia Terreno:	Pianeggiante
Tipo Di Terreno:	Prato
Orientamento Terreno:	Est
Autostrada:	10 km
Primo Centro Abitato:	Marsaglia 0m
Mare:	56km
Aeroporto:	120
Stazione Treni:	Ceva 16km
Piste Sci:	32km

