

**Rif: BVG011**

## **Charmantes renoviertes piemontesisches Bauernhaus mit Garten**

**Euro 445000****Bene Vagienna**

Elegantes Bauernhaus im „Country-Chic“-Stil, gelegen in ruhiger und privater Lage mit herrlichem Blick auf den Alpenbogen und die renommierten Hügel der Langhe.

Im Gemeindegebiet von Bene Vagienna gelegen, einem charakteristischen Dorf, das für die römischen Ruinen von Augusta Bagiennorum bekannt ist, stellt diese bezaubernde Immobilie einen idealen Rückzugsort inmitten der Ruhe der piemontesischen Landschaft dar.

Das zu Beginn des 19. Jahrhunderts als landwirtschaftliches Gebäude errichtete Bauernhaus wurde sorgfältig renoviert, wobei die ursprüngliche Architektur bewahrt und historische Details aufgewertet wurden, wodurch warme, einladende und äußerst charmante Räume entstanden sind. Die Verwendung hochwertiger Materialien und edler Ausstattungen verleiht der Immobilie eine elegante und raffinierte Atmosphäre. Das Anwesen besteht aus einem Hauptwohnbereich und zwei unabhängigen Einzimmerwohnungen und bietet somit auch eine interessante Investitionsmöglichkeit.

Die beiden Studios, die über den Portikus zugänglich sind, sind geschmackvoll eingerichtet und verfügen über ein eigenes Bad sowie eine Küchenzeile – eine ideale Lösung sowohl für touristische Vermietung als auch für Langzeitmiete.

Der Hauptwohnbereich, der derzeit von den Eigentümern genutzt wird, erstreckt sich über mehrere Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Küche mit Kamin und Holzofen, veredelt durch handbemalte Keramik, die den Kochbereich schmückt. Von der Küche aus gelangt man direkt in den Garten, auf den Portikus und in das große Wohnzimmer, das aus der sorgfältigen Umgestaltung des ehemaligen Stalls entstanden ist. Auf derselben Ebene befinden sich außerdem ein Badezimmer, eine praktische Waschküche und der Technikraum.

Das Herz des Hauses bildet das eindrucksvolle Wohnzimmer mit alten Ziegelgewölben und einem handgefertigten Majolika-Kaminofen, mit direktem Zugang zum Portikus. Diese Etage wird durch ein Schlafzimmer mit eigenem Bad und Zugang zum Portikus ergänzt, ideal für Unabhängigkeit und Komfort der Gäste.

Eine Treppe aus altem Terrakotta und Holz führt in den ersten Stock, wo sich das Hauptschlafzimmer, ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein helles Wohnzimmer mit Balkon befinden, von dem aus man einen herrlichen Blick auf die Berge und die umliegende Landschaft

genießt.

Das Dachgeschoss, geprägt von sichtbaren Holzbalken und Holzdecken, ist ein großer, vielseitig nutzbarer Raum, ideal als Entspannungsbereich, Büro, drittes Schlafzimmer oder Mini-Apartment, dank eines eigenen Badezimmers und der vorhandenen Küchenanschlüsse.

Im Außenbereich bietet der Garten die Möglichkeit, einen Pool zu realisieren, während der Portikus einen perfekten Ort für gesellige Momente mit Familie und Freunden darstellt.

Die hervorragende Ausrichtung und die Liebe zum Detail machen diese Immobilie zu einer einzigartigen Gelegenheit, ideal für alle, die ein Zuhause inmitten der Ruhe der Landschaft mit hohem Komfort- und Qualitätsstandard suchen. Die Immobilie eignet sich zudem hervorragend für einen charmanten Beherbergungsbetrieb, dank der beiden bereits ausgestatteten unabhängigen Studios, die bereit sind, Gäste zu empfangen.

#### DETTAGLI IMMOBILE:

|                                          |                                                                             |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stato Immobile:</b>                   | Ristrutturato                                                               |
| <b>Camere:</b>                           | 5                                                                           |
| <b>Bagni:</b>                            | 6                                                                           |
| <b>Posizione:</b>                        | In borgata                                                                  |
| <b>Indipendenza Sui Lati:</b>            | Su 3 lati                                                                   |
| <b>Indipendenza Verticale:</b>           | Da terra al tetto                                                           |
| <b>Orientamento Facciata Principale:</b> | Sud                                                                         |
| <b>Grado Di Luminosità:</b>              | Molto luminoso                                                              |
| <b>Grado Di Silenziosità:</b>            | Silenzioso                                                                  |
| <b>Utenze:</b>                           | Acqua, Elettricità, Gas                                                     |
| <b>Materiali Di Facciata:</b>            | pietra e mattoni                                                            |
| <b>Superficie Totale Mq:</b>             | 441                                                                         |
| <b>Classe Energetica:</b>                | A2 51 kWh/mq anno                                                           |
| <b>Tipo Di Riscaldamento:</b>            | Con riscaldamento                                                           |
| <b>Accessibilità:</b>                    | strada asfaltata                                                            |
| <b>Altre Caratteristiche:</b>            | Portico, Posto auto, Balconi, Terrazzo, Cortile, Forno, Caminetto, Giardino |
| <b>Opportunità Turistiche In Zona:</b>   | Trekking, Mountain-bike                                                     |
| <b>Terreno Mq:</b>                       | 1890 mq                                                                     |
| <b>Morfologia Terreno:</b>               | Pianeggiante                                                                |
| <b>Tipo Di Terreno:</b>                  | Bosco                                                                       |
| <b>Orientamento Terreno:</b>             | Sud                                                                         |
| <b>Autostrada:</b>                       | 6                                                                           |
| <b>Primo Centro Abitato:</b>             | 3                                                                           |
| <b>Mare:</b>                             | 81                                                                          |
| <b>Aeroporto:</b>                        | 99                                                                          |
| <b>Locali:</b>                           | 15                                                                          |

**Numero Di Piani:** 3

