


Rif: CTD001

Historisches Bauernhaus aus dem 18. Jahrhundert im Herzen der Monferrato-Hügel mit großem Innenhof und Garten

Euro 485000



Cortandone

Eingebettet in die bezaubernden Hügel des Monferrato, erstreckt sich dieses prestigeträchtige piemontesische Bauernhaus aus dem 18. Jahrhundert (ca. 450 m²), geschickt in „U“-Form angelegt, um einen weitläufigen Innenhof mit Garten, zugänglich über eine elegante doppelte Zufahrt und Fußgängereingang, herum.

Hauptgebäude

Erdgeschoss – Hof/Gartenseite

Der Eingang führt in einen harmonischen Flur, der zum Wohnzimmer, zur Küche mit Insel – elegant, vollständig ausgestattet und im Preis inbegriffen – und zur praktischen Speisekammer öffnet. Ein großes, helles Wohnzimmer mit Blick ins Grüne führt weiter zum Flur mit Vorraum und Gästebad. Abgerundet wird diese Etage durch einen charmanten Keller/Taverne mit zusätzlicher Küche, ebenfalls inklusive.

Erdgeschoss – Rückseite

Eine Veranda, Holzlager, WC, Heizungsraum, Technikraum der Heizungsanlage und ein großzügiger Lagerraum für landwirtschaftliche Geräte bieten Funktionalität und Komfort im Außenbereich.

Erste Etage

Die obere Etage beherbergt drei gut geschnittene Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die charakteristische offene Scheune mit drei Backsteinbögen verleiht dem Anwesen authentischen Charme. Zwei Terrassen und ein Balkon bieten einen selten schönen Panoramablick auf die Umgebung.

Dépendance

Auf der rechten Seite des Hauptgebäudes befindet sich eine elegante, moderne und funktionale Dependence (derzeit Werkstatt) mit drei Zimmern, drei Bädern und einem Abstellraum. Ideal als Gästeunterkunft, Büro oder Erweiterung des Haupthauses.

Rustikales Gebäude

Vor dem Hauptgebäude liegt ein malerisches unabhängiges Rustikgebäude mit Portikus im Erdgeschoss und Scheune im Obergeschoss: ein Bauwerk voller Charme und Potenzial.

Grundstück

Das Anwesen umfasst 27.320 m² zusammenhängendes Land, derzeit als Wiese gepflegt, das Privatsphäre, Weite und einen authentischen Naturkontext bietet.

Lage

Die Immobilie genießt eine strategische und ruhige Lage:

- 1,5 km vom Zentrum von Cortandone (AT)
- 13 km von der Autobahnausfahrt Asti Ovest der Torino–Piacenza
- 12 km vom Golf Feudo di Asti
- 37 km von Alba
- 45 km von Turin

Nutzungspotenzial

Ideal als elegante Privatesidenz – auch für zwei Familien geeignet – eignet sich das Anwesen auch für touristische und kulturelle Zwecke: Agriturismo, B&B, charmante Farm, Bildungshof oder Reitschule.

Ausstattung

- Solarpaneele für Warmwasser
- Zertifizierte Anlagen
- Elektrisches Domotiksystem
- Fußboden- und Wandheizung
- Doppelheizsystem (Erdgas und Holz)
- Doppelverglasung
- Alarmsystem
- Brunnen mit unterirdischem Wasserbehälter

- Zentralstaubsauganlage
- 6,5 kW Photovoltaikanlage mit 5 kW Speicherbatterie

DETTAGLI IMMOBILE:

Stato Immobile:	Ristrutturato
Camere:	4
Bagni:	6
Posizione:	In borgata
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:	450
Classe Energetica:	120.31 kWh/mq anno
Tipo Di Riscaldamento:	Con riscaldamento
Altre Caratteristiche:	Portico, Box auto multiplo, Posto auto, Balconi, Cortile, Piscina, Caminetto, Giardino
Opportunità Turistiche In Zona:	Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia
Terreno Mq:	27.300
Morfologia Terreno:	Collinoso
Tipo Di Terreno:	Terreno generico
Orientamento Terreno:	Sud
Locali:	20
Numero Di Piani:	2

