



Rif: DGL239

Großes Landhaus in einem kleinen Weiler

Euro 115000



Dogliani

Großzügiges Landhaus im Herzen der Langhe – nur wenige Minuten von Dogliani entfernt

In einem kleinen und ruhigen Hügelweiler, nur wenige Minuten vom charmanten historischen Zentrum von Dogliani entfernt – der Heimat des berühmten Dolcetto DOCG – bieten wir ein geräumiges Landhaus mit Nebengebäuden, Terrasse und privatem Grundstück zum Verkauf an.

Der zum Verkauf stehende Teil ist die mittlere Einheit eines Komplexes mit drei Wohneinheiten. Es besteht außerdem die Möglichkeit, eine neue Zufahrtsstraße von vorne anzulegen, wodurch Wegerechte über den Innenhof entfallen und jede Wohneinheit einen völlig unabhängigen Zugang erhält, mit der Möglichkeit, den Außenbereich einzuzäunen und individuell zu gestalten.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei oberirdische Etagen und umfasst:

Erdgeschoss: große Garage, Holzlager, Lagerraum mit Heizraum, Wohnzimmer und Küche.

Erstes Obergeschoss: vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein Flur. Drei Schlafzimmer haben direkten Zugang zum Balkon und zu einer großen überdachten Terrasse – ideal zum Entspannen mit Blick auf die umliegende Landschaft.

Untergeschoss: großer Keller mit steinernen Gewölbedecken.

Zum Anwesen gehören außerdem ein großes Lagergebäude, ein zweites Holzlager sowie ein ehemaliger Stall mit darüberliegendem Heuboden, der weiteres Ausbaupotenzial bietet. Zum Objekt gehört außerdem ein Grundstück von etwa 4.700 m², von dem ein Teil früher als Weinberg genutzt wurde – ideal für eine mögliche Wiederbepflanzung oder einfach zum Genießen von Grünflächen.

Zustand und Potenzial

Die Immobilie befindet sich in gutem strukturellem Zustand, benötigt jedoch Renovierungsarbeiten (Haustechnik, Fenster, Innenausstattung), um ihr volles Potenzial auszuschöpfen. Die großzügigen Flächen, Nebenräume und Raumaufteilung machen sie ideal als großes privates Wohnhaus.

Dogliani: Charme, Wein und Landschaft

Dogliani ist eines der authentischsten Dörfer der Langhe und international bekannt für seine Weinbautradition, insbesondere für den Dolcetto, der hier mit Charakter und Eleganz vinifiziert wird.

Der Ort bietet alle wichtigen Dienstleistungen, zahlreiche gastronomische und kulturelle Veranstaltungen sowie eine wunderschöne Naturlandschaft. Die umliegenden Hügel gehören zum UNESCO-Welterbe und sind ideal für alle, die Ruhe suchen, ohne auf Lebensqualität und Schönheit zu verzichten.

Zusätzliche Möglichkeit

Es besteht auch die Möglichkeit, den angrenzenden Teil der Immobilie zu erwerben und damit das Potenzial des gesamten Komplexes weiter zu erweitern.

DETTAGLI IMMOBILE:

Stato Immobile:	Da ristrutturare
Bagni:	2
Posizione:	In borgata
Indipendenza Sui Lati:	Su 2 lati
Indipendenza Verticale:	Da terra al tetto
Orientamento Facciata Principale:	Sud
Grado Di Luminosità:	Molto luminoso
Grado Di Silenziosità:	Silenzioso
Utenze:	Acqua, Elettricità
Superficie Totale Mq:	540 mq
Classe Energetica:	in corso
Tipo Di Riscaldamento:	Senza riscaldamento
Altre Caratteristiche:	Portico, Box auto, Posto auto, Cantina, Fienile, Balconi, Terrazzo, Cortile, Giardino
Terreno Mq:	4274
Morfologia Terreno:	Collinoso
Tipo Di Terreno:	Terreno generico
Orientamento Terreno:	Nord
Locali:	11
Numero Stanze:	4
Numero Di Piani:	2

