

**Rif: CLV016**

Grundstück in den Langhe mit Park, Weinkeller und Reitställen

Euro 345000**Clavesana**

Interessantes Anwesen in den Langhe Doglianesi, nicht weit von Carrù entfernt. Es handelt sich um ein Kompendium von Immobilien, das am Rande des Dorfes Clavesana liegt, das eines der renommiertesten Weingüter der Gegend beherbergt. Obwohl alle Dienstleistungen (Schule, Geschäfte, Bars) zu Fuß erreichbar sind, verfügt das Anwesen über eine grüne Lunge von etwa 13.000 Quadratmetern, die alle flach sind und in der die Eigentümer einen schönen Baumpark und eine Reitschule angelegt haben. Das Gebäude ist hufeisenförmig angelegt. Zwei der drei Seiten enthalten die beiden Wohneinheiten, während die dritte Seite einen Weinkeller im Erdgeschoss und einen großen Dachboden im ersten Stock enthält.

Das Haupthaus, das aus einem alten Gebäude aus dem 18. Jahrhundert hervorgegangen ist, wurde kürzlich komplett renoviert und erstreckt sich über drei Etagen sowie ein Untergeschoss mit einer gemütlichen Taverne.

Im Erdgeschoss gibt es ein Billardzimmer, ein Badezimmer und eine Waschküche.

Im ersten Stock befindet sich ein großes Wohnzimmer mit Kamin und eine ebenfalls großzügige Küche mit schönen Ziegelgewölben und Terrakottaböden.

Auf der zweiten Etage befindet sich der Schlafbereich mit 2 Schlafzimmern, die jeweils über ein eigenes Badezimmer verfügen.

Das zweite Haus, das in jüngerer Zeit umgebaut wurde, beherbergt eine Wohnung von etwa 190 Quadratmetern, bestehend aus einem großen Wohnzimmer, einer Küche, einem Essbereich, einem Flur, zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer.

Zu dieser Wohnung gehört eine große Terrasse von über 80 Quadratmetern, die teilweise überdacht ist und über zwei Balkone verfügt.

Im Erdgeschoss dieses Flügels befinden sich eine geräumige Garage und 3 Wirtschaftsräume.

Der Flügel mit dem Weinkeller und das Dachgeschoss können in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt werden (über 400 Quadratmeter auf zwei Etagen). Dieser Teil des Gebäudes würde sich auch für ein Restaurant eignen.

Die Seite dieses Flügels, die auf den Park blickt, hat ein Vordach, unter dem drei Pferdeboxen gebaut wurden. Ein großer Teil des Wertes des Anwesens liegt in dem flachen, regelmäßig geformten Grundstück, das sich in Kontinuität mit dem Gebäude erstreckt. Im Park mit jahrhundertealten Bäumen gibt es einen Pavillon, in dem man im Sommer angenehme Momente verbringen kann. Der Rest des Grundstücks wurde für Aktivitäten mit Pferden genutzt, eine Leidenschaft der jetzigen Besitzer.

Das Grundstück wird von zwei Straßen begrenzt und hat mehrere Eingänge, so dass es bei Bedarf leicht umfunktioniert werden kann.

Diese Immobilie ist aufgrund ihrer Eigenschaften, Größe und Lage sehr vielseitig. Es bietet sich für eine private Nutzung an, könnte aber auch in einen Beherbergungsbetrieb umgewandelt werden, was sowohl durch die wachsenden Touristenströme, die die Langhe frequentieren, als auch durch die Nähe zur Autobahn begünstigt würde, die dieses Gebiet mit Turin und der ligurischen Küste verbindet, die beide in weniger als einer Stunde zu erreichen sind. In etwa 30 Minuten erreichen Sie auch die Seealpen, die ein Skigebiet mit über 130 km Pisten bieten.

DETTAGLI IMMOBILE:

Stato Immobile:	Teilweise renoviert
Camere:	4
Bagni:	4
Altitudine:	271 m ü.d.M.
Posizione:	Im Stadtzentrum
Indipendenza Sui Lati:	Auf 4 Seiten
Indipendenza Verticale:	Boden bis Dach
Orientamento Facciata Principale:	Süd
Grado Di Luminosità:	Sehr hell
Grado Di Silenziosità:	Stumm
Utenze:	Telefon, Wasser, Gas, Elektrizität
Superficie Totale Mq:	1181
Superficie Abitabile Mq:	485
Classe Energetica:	in Arbeit
Tipo Di Riscaldamento:	Gas
Accessibilità:	Gepflasterte Gemeindestraße
Altre Caratteristiche:	Park, Garten, Garten, Nun, Kamin, Backofen, Innenhof, Terrasse, Balkone, Scheune, Boden, Weinkeller, Tavernetta, Parkplatz, Mehrere Autokisten
Opportunità Turistiche In Zona:	Essen und Wein, Mountainbiking, Trekking, Reiten, Golfplätze
Terreno Mq:	13000
Morfologia Terreno:	Wohnung
Tipo Di Terreno:	Generisches Terrain
Autostrada:	6.9 Km A6 Carrù
Primo Centro Abitato:	2,5 Km Carrù
Mare:	67 Km Savona
Piste Sci:	32 Km Mondolè Ski
Numero Stanze:	15

