



Rif: CML035

Panoramalage: Gruppe von Rustici mit ca. 2 ha Land

Euro 85000



Cortemilia

Ein authentischer Ort zwischen den Hügeln der Alta Langa

Das Anwesen befindet sich in absolut ruhiger und abgeschiedener Lage und ist über eine Straße erreichbar, die durch ein eindrucksvolles Waldstück führt und dort endet. Der letzte Abschnitt der Strecke, eingebettet in einen dichten und unberührten Hügellandwald, vermittelt bereits perfekt die Atmosphäre des Ortes: Natur, Stille und völlige Abgeschiedenheit vom Verkehr und Alltag.

Oben auf dem Kamm öffnet sich die Landschaft plötzlich in ihrer ganzen Schönheit, mit einem dominanten 360-Grad-Blick über die umliegenden Täler und Hügel der Langhe, in einer besonders eindrucksvollen Landschaft.

Die Immobilie liegt strategisch in den Hügeln der Alta Langa, zwischen Cortemilia und Bergolo, Regionen, die für ihre Authentizität, kleinen Steindörfer, weitgehend unberührten Agrarlandschaften und eine wachsende kulturelle und touristische Bedeutung bekannt sind. Cortemilia, bekannt als Hauptstadt der Haselnuss Tonda Gentile, ist ein wichtiges Zentrum für Dienstleistungen und Gastronomie, während Bergolo, eines der charakteristischsten „Steindörfer“ der Region, für seine einzigartige künstlerische und landschaftliche Identität berühmt ist.

Die Immobilie

Die Liegenschaft besteht aus mehreren ländlichen Gebäuden, die den Charme der piemontesischen Tradition bewahren und großes Entwicklungspotenzial bieten.

Das Hauptgebäude ist ein ca. 200 m² großes Steinhaus der Langhe, zweigeschossig und vollständig zu renovieren. Im Erdgeschoss befinden sich Räume mit wunderschönen originalen Steingewölben, architektonisch wertvolle Elemente, die sich in elegante Wohnbereiche, Gemeinschaftsräume, Verkostungsräume oder charakteristische Keller zur Aufwertung lokaler Produkte verwandeln lassen.

Zur Immobilie gehören außerdem:

- ein zweites Wohnhaus aus den 1970er Jahren mit ca. 110 m², bereits bewohnbar;
- ein antiker Holzofen aus Stein;
- ein unabhängiges Steingebäude, derzeit als Lager genutzt;

- große Lagerhallen und eine Scheune mit insgesamt ca. 200 m²;
- ein ca. 50 m² großer Portikus, ideal als Panoramarückzugsort.

Grundstück und Natur

Das Anwesen ist von ca. 19.000 m² Wald umgeben und garantiert absolute Privatsphäre sowie direkten Kontakt zur Natur. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, angrenzende Grundstücke zum Richtpreis von ca. 0,50 €/m² zu erwerben.

Touristische Nutzung

Dank der Struktur der Gebäude, der Panoramalage und der hochwertigen Naturkulisse eignet sich die Immobilie besonders für touristische Projekte wie Boutique-B&B, Ferienhauseanlage, Charme-Agriturismo oder erlebnisorientierte Unterkunft.

Zusätzliche Möglichkeit

In unmittelbarer Nähe besteht die Möglichkeit, eine weitere bereits bewohnbare Immobilie zu erwerben, ideal als Wohnhaus für Betreiber, Gästeunterkunft oder zur Erweiterung des Angebots.

Region Cortemilia–Bergolo

Das Gebiet zwischen Cortemilia und Bergolo gehört zu den authentischsten und ursprünglichsten Teilen der Alta Langa. Es ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern, Haselnussplantagen und kleinen Steindörfern, die ihren ländlichen Charakter bewahrt haben.

Cortemilia ist das wichtigste Zentrum der Region und bekannt für die Haselnuss „Tonda Gentile Piemonte IGP“ sowie seine gastronomischen Traditionen. Bergolo ist ein einzigartiges Steindorf mit starker künstlerischer Prägung und nachhaltigem Tourismus.

Die Lage zwischen diesen beiden Polen macht die Immobilie besonders attraktiv für alle, die eine Balance zwischen Abgeschiedenheit, Natur und kultureller Nähe suchen.

DETTAGLI IMMOBILE:

Stato Immobile:	Da ristrutturare
Camere:	2
Bagni:	1
Altitudine:	730 m s.l.m.
Posizione:	Isolato
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

Superficie Totale Mq:	500
Classe Energetica:	F 376,26 kWh/m ² anno
Tipo Di Riscaldamento:	Senza riscaldamento
Accessibilit�:	strada sterrata
Altre Caratteristiche:	Posto auto, Cantina, Fienile, Stalla, Cortile
Opportunit� Turistiche In Zona:	Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia
Terreno Mq:	19000
Morfologia Terreno:	Collinoso
Tipo Di Terreno:	Terreno generico
Orientamento Terreno:	Sud
Autostrada:	30 km
Primo Centro Abitato:	4 km
Mare:	60 km
Aeroporto:	135 km
Locali:	5
Numero Di Piani:	2

