

**Rif: DGL245****Panoramisches Landhaus im Herzen der Weinberge von Dogliani****Euro 195000****Dogliani**

In erhöhter Lage, eingebettet in die berühmten Dolcetto-Weinberge von Dogliani, bieten wir ein charakteristisches renovierungsbedürftiges Rustico mit einem unvergleichlichen Blick auf den gesamten Alpenbogen – vom Monviso über den Rocciamelone bis hin zum Monte Rosa – sowie auf die sanften Hügel der Langhe, über denen die malerischen Dörfer Novello und Monforte d'Alba hervorstechen.

Die Immobilie umfasst ein Gebäude auf zwei Ebenen:

Erdgeschoss: drei Räume mit direktem Zugang zum Garten.

Obergeschoss: zwei Schlafzimmer, Flur, Badezimmer und eine Panoramaterrasse – ideal, um die Sonnenuntergänge über den Weinbergen zu genießen.

Eine Erweiterung des Bauvolumens um 20% ist zulässig und bietet die Möglichkeit, die Räume individuell zu gestalten, sei es als private Residenz, Ferienhaus oder kleines Relais im Grünen.

Das Grundstück erstreckt sich über etwa 4.000 m² und garantiert maximale Privatsphäre sowie ein authentisches Langhe-Erlebnis.

Anschlüsse an Wasser- und Stromnetz sind bereits vorhanden, was die Renovierungsarbeiten erleichtert.

Eine seltene Gelegenheit in einer Landschaft von außergewöhnlichem natürlichem und landschaftlichem Wert – der ideale Ort für alle, die einen Rückzugsort zwischen Weinbergen, Stille und grenzenlosen Ausblicken suchen.

DETTAGLI IMMOBILE:

Stato Immobile:	Rudere
Camere:	2
Bagni:	1
Altitudine:	474 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:	178
Superficie Abitabile Mq:	167
Classe Energetica:	G 230,01 kWh/mq anno
Tipo Di Riscaldamento:	Senza riscaldamento
Accessibilità:	strada sterrata
Altre Caratteristiche:	Portico, Balconi, Terrazzo, Cortile, Giardino
Opportunità Turistiche In Zona:	Trekking, Mountain-bike
Terreno Mq:	4074
Morfologia Terreno:	Collinoso
Tipo Di Terreno:	Terreno generico
Orientamento Terreno:	Ovest
Autostrada:	22 km
Primo Centro Abitato:	4,2 km
Locali:	6
Numero Di Piani:	2

