


Rif: CLV026

Eine Charmante Residenz mit Einzigartigem Alpenpanorama

Euro 545000



Clavesana

Mitten in den authentischen Hügeln der Langhe gelegen, vereint diese Immobilie zeitgenössische Eleganz, Privatsphäre und eine atemberaubende Aussicht: von den Maritimen Alpen bis zum Monte Rosa öffnet sich jeden Tag ein weitläufiger Horizont, der unvergesslich ist.

Wohnbereiche

Der Wohnbereich öffnet sich zu einer herrlichen Panoramaterrasse, einem echten Verlängerung des Hauses in Richtung Berge. Die Innenausstattung legt Wert auf Helligkeit, Komfort und ein großzügiges Raumgefühl. Im Erdgeschoss befinden sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kamin und 85"-High-Definition-TV, eine moderne Küche mit Induktionsherd und Frühstücksbar sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Der Schlafbereich im Obergeschoss bietet ruhige und intime Räume, ideal für alle, die einen Rückzugsort der Ruhe suchen. Hier gibt es zwei große Schlafzimmer (eins mit Panoramabalkon), ein helles Arbeitszimmer und ein Badezimmer mit Badewanne.

Die Immobilie verfügt zudem über eine geräumige Garage, und das Eingangstor ist automatisch.

Umbaubare Räume und Potenzial

Das Untergeschoss beherbergt eine Taverne mit Sommerküche, die bereits für die Umwandlung in ein vollwertiges Mini-Apartment mit optionalem Schlafzimmer und Bad vorbereitet ist.

Auch das Gebäude am Pool, derzeit als Lager- und Servicefläche genutzt, kann in eine unabhängige Dependence oder einen hochwertigen Wellnessbereich umgewandelt werden.

Außenbereiche: Natur, Wasser und Privatsphäre

Das Grundstück erstreckt sich über 12.000 m², aufgeteilt in:

- 8.000 m² Garten
- 4.000 m² Dolcetto DOCG Weinberg

Zudem verfügt die Immobilie über zwei tiefe Brunnen (40 m und 60 m), die einen künstlichen Teich zur

Regenwassersammlung speisen – eine wertvolle Ressource für Bewässerung, Pool und Weinberg.

Der private Pool (11,5 × 5 m, Tiefe 1,5 m) ist beleuchtet und perfekt in die Landschaft integriert: ein Ort, um vom Sonnenaufgang bis zum Sonnenuntergang zu genießen, zwischen Entspannung und Eleganz dank der Panoramasicht.

Das Haus: Moderner Komfort, Unsichtbare Qualität und Absolute Ruhe

Die Hauptresidenz wurde mit besonderem Augenmerk auf Wohnkomfort gestaltet: isolierte Außenwände und Innenverkleidung gewährleisten exzellente thermische und akustische Isolation; Doppelverglasung, Sicherheitstür und völliger Verzicht auf Erdgas kombiniert mit einem energiesparenden und autonomen System.

Die Heizung erfolgt über Heizkörper, die an einen Boiler im Technikraum angeschlossen sind. Die Klimaanlage ist installiert, und Warmwasser wird über ein spezielles Solarpanel erzeugt.

Ein Projekt für die Installation einer 7 kW Photovoltaikanlage mit 4 kWh Speicher ist ebenfalls vorbereitet, ideal für eine moderne und autarke Energieversorgung.

Eine Immobilie, die Mehr Als Ein Haus Bietet

Diese Residenz vereint unvergleichliche Aussichten, Ruhe, Energieautonomie, noch zu entwickelndes Potenzial und seltene Bauqualität in den Langhe.

Perfekt als Hauptwohnsitz oder hochwertige Landresidenz für alle, die einen Ort suchen, der täglich inspiriert und begeistert.

DETTAGLI IMMOBILE:

Stato Immobile:	Ristrutturato
Camere:	2
Bagni:	2
Altitudine:	420 m s.l.m.
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:	381
Superficie Abitabile Mq:	185
Tipo Di Riscaldamento:	Con riscaldamento
Altre Caratteristiche:	Box auto, Tavernetta, Balconi, Terrazzo, Piscina, Caminetto, Pozzo, Giardino, Vigneto
Opportunità Turistiche In Zona:	Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia
Terreno Mq:	12000
Morfologia Terreno:	Collinoso
Tipo Di Terreno:	Terreno generico

Orientamento Terreno:	Ovest
Autostrada:	9 km
Primo Centro Abitato:	3 km
Mare:	78 km
Aereoporto:	109 km
Piste Sci:	44 km
Locali:	5
Numero Di Piani:	2

