

**Rif: MAR011**

## Charming Country House with Private Garden

**Euro 89000****Marsaglia**

In the heart of Alta Langa, in the picturesque village of Marsaglia, we offer for sale a charming country house with a 354 sqm enclosed private garden and stunning views of the surrounding hills.

The property is spread over multiple levels:

**First floor:** eat-in kitchen, living room with fireplace, bathroom, and one bedroom.

**Second floor:** an additional bedroom.

Heating in the rooms is provided by pellet stoves.

On the ground floor, there is a summer kitchen and storage rooms, ideal for tools or as multifunctional space.

The fully enclosed private garden features pergolas and faces east, perfect for enjoying the morning sun or for gardening.

The electrical and plumbing systems date back to the 1970s but are fully functional, and the house is connected to the public sewer network.

This property represents a unique opportunity for those seeking a peaceful home, immersed in greenery, with private outdoor space and panoramic views of the Alta Langa hills.

### DETTAGLI IMMOBILE:

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| <b>Anno Di Costruzione:</b>              | 1900              |
| <b>Stato Immobile:</b>                   | Abitabile         |
| <b>Camere:</b>                           | 2                 |
| <b>Bagni:</b>                            | 1                 |
| <b>Altitudine:</b>                       | 600               |
| <b>Posizione:</b>                        | In centro abitato |
| <b>Indipendenza Sui Lati:</b>            | Su 2 lati         |
| <b>Indipendenza Verticale:</b>           | Da terra al tetto |
| <b>Orientamento Facciata Principale:</b> | Est               |
| <b>Grado Di Luminosita:</b>              | Normale           |

|                                        |                                                                  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Grado Di Silenziosita:</b>          | Silenzioso                                                       |
| <b>Utenze:</b>                         | Acqua, Elettricit , Gas, Telefono                                |
| <b>Materiali Di Facciata:</b>          | Intonaco, pietra                                                 |
| <b>Superficie Totale Mq:</b>           | 303                                                              |
| <b>Superficie Abitabile Mq:</b>        | 94                                                               |
| <b>Classe Energetica:</b>              | E - 208,56 kWh/mqaa                                              |
| <b>Tipo Di Riscaldamento:</b>          | A legna                                                          |
| <b>Accessibilit :</b>                  | strada asfaltata                                                 |
| <b>Altre Caratteristiche:</b>          | Cantina, Solaio, Balconi, Cortile, Caminetto, Giardino, Orto     |
| <b>Opportunit  Turistiche In Zona:</b> | Equitazione, Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia, Sci alpino |
| <b>Terreno Mq:</b>                     | 354                                                              |
| <b>Morfologia Terreno:</b>             | Pianeggiante                                                     |
| <b>Tipo Di Terreno:</b>                | Prato                                                            |
| <b>Orientamento Terreno:</b>           | Est                                                              |
| <b>Autostrada:</b>                     | 10 km                                                            |
| <b>Primo Centro Abitato:</b>           | Marsaglia 0m                                                     |
| <b>Mare:</b>                           | 56km                                                             |
| <b>Aereoporto:</b>                     | 120                                                              |
| <b>Stazione Treni:</b>                 | Ceva 16km                                                        |
| <b>Piste Sci:</b>                      | 32km                                                             |
| <b>Locali:</b>                         | 4                                                                |
| <b>Numero Stanze:</b>                  | 4                                                                |
| <b>Numero Di Piani:</b>                | 3                                                                |

