

**Rif: CLV016****Proprietà nelle Langhe con parco,
ed ex cantina di vinificazione ed
ex maneggio****Euro 345000****Clavesana**

Interessante proprietà nelle Langhe Doglianesi, a breve distanza da Carrù.

Si tratta di un compendio immobiliare situato ai bordi del paese di Clavesana, sede di una delle più rinomate cantine della zona.

Pur avendo tutti i servizi (scuola, negozi, bar) a pochi passi, la proprietà dispone di un polmone di verde di circa 13.000 mq, tutti pianeggianti, dove i proprietari hanno ricavato un bellissimo parco arborato ed un maneggio.

Il fabbricato è un edificio a ferro di cavallo. Due dei 3 lati contengono le due unità abitative, mentre il terzo lato contiene una cantina di vinificazione al piano terra ed un grandissimo solaio al primo piano. L'abitazione principale, ricavata dall'antico edificio di origine settecentesca, è stata completamente ristrutturata di recente ed è disposta su tre piani, più un piano interrato, contenente un'accogliente tavernetta.

Al piano terra una sala biliardo, un bagno ed una lavanderia.

Al primo piano un ampio soggiorno con camino ed una cucina, anch'essa di generose dimensioni, con splendide volte in mattoni e pavimenti in cotto.

Al secondo piano la zona notte, con 2 camere da letto, ciascuna con servizio privato.

La seconda abitazione, derivante da un rimaneggiamento più recente, contiene un appartamento di circa 190 mq, composta da una enorme salone, una cucina, area pranzo, un corridoio, due camere da letto ed un bagno.

Questo appartamento è comunicante con un grande terrazzo di oltre 80 mq, in parte coperto e con due balconi.

Il piano terreno di quest'ala contiene un'ampia autorimessa e 3 locali di servizio.

L'ala con la cantina di vinificazione ed il solaio, sono convertibili in ulteriori spazi abitativi (oltre 400 mq distribuiti sui due piani). Questa porzione di fabbricato si presterebbe anche ad accogliere un ristorante. Il lato di quest'ala che dà sul parco presenta una tettoia sotto la quale sono stati ricavati 3 box per cavalli.

Buona parte del pregio di questo immobile è rappresentato dal suo terreno, pianeggiante e di sagoma regolare, che si estende in continuità con il fabbricato.

Nel parco con alberi secolari è collocato un gazebo dove trascorrere piacevoli momenti conviviali nella bella stagione. Il resto del terreno è stato dedicato alle attività con cavalli, passione degli attuali proprietari.

Il terreno confina con due strade e presenta diversi accessi, che consentono un'agevole diversificazione funzionale, in caso di necessità.

Questo immobile, per caratteristiche, dimensioni e posizione, è molto versatile.

Può prestarsi ad un utilizzo privato, ma può benissimo essere convertito in un'attività ricettiva, che verrebbe favorita sia dai crescenti flussi turistici che frequentano le Langhe, sia dalla vicinanza con l'autostrada, che collega questa zona con Torino e con la costa Ligure, ambedue raggiungibili in meno di un'ora.

In circa 30 minuti si possono raggiungere inoltre le Alpi Marittime, che offrono un comprensorio sciistico di oltre 130 Km di piste.

DETTAGLI IMMOBILE:

Stato Immobile:	Parzialmente ristrutturato
Camere:	4
Bagni:	4
Altitudine:	271 m s.l.m.
Posizione:	In centro abitato
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, Telefono
Superficie Totale Mq:	1181
Superficie Abitabile Mq:	485
Classe Energetica:	in corso
Tipo Di Riscaldamento:	A gas
Accessibilità:	Strada comunale asfaltata
Altre Caratteristiche:	Box auto multiplo, Posto auto, Tavernetta, Cantina, Solaio, Stalla, Balconi, Terrazzo, Cortile, Forno, Caminetto, Pozzo, Giardino, Orto, Parco
Opportunità Turistiche In Zona:	Campi da golf, Equitazione, Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia
Terreno Mq:	13000
Morfologia Terreno:	Pianeggiante
Tipo Di Terreno:	Terreno generico
Orientamento Terreno:	Nord
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

