

**Rif: DGL239**

## Ampio cascinale in piccola borgata

**Euro 115000****Dogliani**

Ampio cascinale in vendita nel cuore delle Langhe – a pochi minuti da Dogliani

In una piccola e tranquilla borgata collinare, a breve distanza dal suggestivo centro storico di Dogliani, patria del celebre Dolcetto DOCG, proponiamo in vendita una spaziosa cascina con fabbricati annessi, terrazza e terreno privato.

La porzione in vendita è quella centrale di un complesso composto da tre unità abitative. È inoltre possibile creare una nuova strada di accesso frontale, eliminando i diritti di passaggio dal cortile garantendo così ingressi completamente autonomi per ogni abitazione, con possibilità di recintare e personalizzare il proprio spazio esterno.

La proprietà si sviluppa su due livelli fuori terra e comprende:

Piano terra: ampio garage, legnaia, magazzino con locale caldaia, soggiorno e cucina abitabile.

Piano primo: quattro camere da letto, due bagni, e corridoio. Tre camere hanno accesso diretto al balcone e a un grande terrazzo coperto, ideale per momenti di relax con vista sulla campagna circostante.

Piano seminterrato. Ampia cantina con volte in pietra

A completare l'offerta troviamo un ampio fabbricato adibito a magazzino, una seconda legnaia e una ex stalla con soprastante fienile, che offre ulteriore potenziale di recupero. La proprietà include anche un terreno di circa 4.700 mq, parte del quale era un tempo coltivato a vigneto, perfetto per chi desidera riconvertirlo o semplicemente godere di spazi verdi.

Stato e potenzialità

L'immobile si presenta in buone condizioni strutturali, ma necessita di lavori di ristrutturazione (impiantistica, infissi, finiture) per essere valorizzato appieno. Le ampie metrature, i locali accessori e la disposizione degli spazi lo rendono perfetto per una grande abitazione privata.

Dogliani: fascino, vino e paesaggio

Dogliani è uno dei borghi più autentici delle Langhe, noto a livello internazionale per la sua tradizione vitivinicola, in particolare per il Dolcetto, qui vinificato con carattere e raffinatezza. Il paese offre tutti i servizi, un ricco calendario di eventi enogastronomici e culturali, e un ambiente naturale incantevole.

Le colline che lo circondano sono riconosciute Patrimonio UNESCO, ideali per chi cerca un'oasi di pace senza rinunciare alla bellezza e alla qualità della vita.

Opportunità aggiuntiva

C'è la possibilità di acquistare anche la porzione adiacente dell'immobile, ampliando così il potenziale del complesso.

#### DETTAGLI IMMOBILE:

|                                          |                                                                                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stato Immobile:</b>                   | Da ristrutturare                                                                      |
| <b>Bagni:</b>                            | 2                                                                                     |
| <b>Posizione:</b>                        | In borgata                                                                            |
| <b>Indipendenza Sui Lati:</b>            | Su 2 lati                                                                             |
| <b>Indipendenza Verticale:</b>           | Da terra al tetto                                                                     |
| <b>Orientamento Facciata Principale:</b> | Sud                                                                                   |
| <b>Grado Di Luminosità:</b>              | Molto luminoso                                                                        |
| <b>Grado Di Silenziosità:</b>            | Silenzioso                                                                            |
| <b>Utenze:</b>                           | Acqua, Elettricità                                                                    |
| <b>Superficie Totale Mq:</b>             | 540 mq                                                                                |
| <b>Classe Energetica:</b>                | in corso                                                                              |
| <b>Tipo Di Riscaldamento:</b>            | Senza riscaldamento                                                                   |
| <b>Altre Caratteristiche:</b>            | Portico, Box auto, Posto auto, Cantina, Fienile, Balconi, Terrazzo, Cortile, Giardino |
| <b>Terreno Mq:</b>                       | 4274                                                                                  |
| <b>Morfologia Terreno:</b>               | Collinoso                                                                             |
| <b>Tipo Di Terreno:</b>                  | Terreno generico                                                                      |
| <b>Orientamento Terreno:</b>             | Nord                                                                                  |
| <b>Locali:</b>                           | 11                                                                                    |
| <b>Numero Stanze:</b>                    | 4                                                                                     |
| <b>Numero Di Piani:</b>                  | 2                                                                                     |

