

**Rif: MZN067**

Due cottages di charme con 1ha di terreno e vista sulle montagne

Euro 490000**Murazzano**

Un rifugio di charme tra Langhe e Alpi

A pochi passi dal centro del paese, immersa nella quiete più autentica e circondata da prati, cielo aperto e panorami mozzafiato, questa proprietà regala uno stile di vita raro e prezioso. Qui è possibile raggiungere il paese a piedi per un caffè o una passeggiata e tornare, in pochi minuti, alla serenità del proprio angolo di paradiso.

Una dimora che unisce il fascino della pietra, la bellezza della natura e il comfort della modernità, in una posizione riservata ma mai isolata.

Due edifici, infinite possibilità

La proprietà comprende:

- **Una raffinata abitazione in pietra**, accogliente e ricca di carattere.
- **Un rustico con fienile**, attualmente utilizzato come magazzino, che offre straordinarie potenzialità di recupero: una seconda abitazione indipendente, una romantica dépendance per ospiti o una suggestiva struttura ricettiva.

I due fabbricati sono collegati da un ampio porticato, in parte verandato e in parte aperto, vero cuore della vita all'aperto. Uno spazio conviviale dove condividere pranzi estivi, leggere un libro al tramonto o semplicemente lasciarsi avvolgere dal silenzio della campagna.

Il terreno di circa **un ettaro** offre ampi spazi per il relax e consente la realizzazione di una piscina panoramica, con una vista che spazia dalle colline delle Langhe fino all'arco alpino.

Grazie alla sua configurazione e alla posizione privilegiata, la proprietà si presta perfettamente anche alla realizzazione di un esclusivo **B&B di charme**, capace di coniugare autenticità, paesaggio e ospitalità di qualità.

L'abitazione principale

Piano Terra

- Luminoso soggiorno con zona pranzo e area relax.
- Cucina abitabile, raccolta e funzionale.
- Studio, facilmente trasformabile in camera per gli ospiti.
- Bagno con doccia.

Piano Primo

- Due romantiche camere da letto con travi a vista e suggestive atmosfere mansardate, che richiamano il fascino delle dimore alpine.

Piano Seminterrato

- Ampia cantina ideale per vini, conserve e degustazioni.
 - Locale tecnico con caldaia.
-

Il rustico: una dépendance da immaginare

Il rustico, di circa **70 mq oltre al fienile**, dispone di patio coperto e tre locali accessori.

Un edificio ricco di potenzialità, pronto a essere trasformato in una seconda unità abitativa indipendente, uno spazio dedicato agli ospiti, un salotto estivo o una piccola struttura ricettiva immersa nel verde. Le splendide vedute sulle Langhe e sulle Alpi ne valorizzano ulteriormente il fascino.

Comfort contemporaneo

Pur conservando tutta la sua autenticità, la casa offre dotazioni moderne che garantiscono efficienza e comfort:

- Caldaia a condensazione.
 - Termocucina con sistema di accumulo.
 - Serramenti in PVC con triplo vetrocamera installati nel 2024.
 - Scuri e cancellate di recente realizzazione.
 - Cisterna per il recupero dell'acqua piovana.
 - Classe energetica D.
-

Giardino, natura e panorama

Il giardino e il terreno circostante, estesi per circa **8500 mq**, creano un'oasi di assoluta privacy e tranquillità.

L'esposizione favorevole permette di godere del sole durante tutto l'arco della giornata, offrendo lo spazio ideale per un orto, un frutteto, zone relax immerse nel verde o una splendida piscina panoramica.

Da ogni angolo della proprietà lo sguardo si apre su un paesaggio straordinario, fatto di dolci colline, vigneti e profili alpini che cambiano colore con il susseguirsi delle stagioni.

Un modo diverso di vivere

Abitare qui significa riscoprire il piacere delle cose semplici: il silenzio della campagna, gli orizzonti aperti, la luce dorata del tramonto sulle Alpi e le prime sfumature rosate dell'alba sulle colline.

È una casa che non offre soltanto spazi, ma emozioni. Un luogo dove il tempo rallenta, la natura diventa parte della quotidianità e ogni giorno acquista il sapore di una piccola vacanza.

Distanze

- Bene Vagienna: centro raggiungibile a piedi
- Alba: 35 km
- Barolo: 32 km
- Mar Ligure: 56 km

Una proprietà unica, ideale come residenza privata o come elegante struttura ricettiva nel cuore delle Langhe, con ampi spazi, panorami straordinari e la possibilità di realizzare una piscina immersa nella natura.

DETTAGLI IMMOBILE:

Anno Di Costruzione:	1966
Stato Immobile:	Ristrutturato
Camere:	2
Bagni:	1
Posizione:	Vicino a centro abitato
Indipendenza Sui Lati:	Su 4 lati
Indipendenza Verticale:	Da terra al tetto
Orientamento Facciata Principale:	Sud-ovest
Grado Di Luminosità:	Molto luminoso
Grado Di Silenziosità:	Silenzioso

Utenze:	Acqua, Elettricità, Gas
Superficie Totale Mq:	175
Superficie Abitabile Mq:	105
Classe Energetica:	D 165, 02 kWh/mq
Tipo Di Riscaldamento:	Senza riscaldamento
Accessibilità:	strada asfaltata
Altre Caratteristiche:	Portico, Posto auto, Cantina, Fienile, Stalla, Cortile, Giardino
Opportunita Turistiche In Zona:	Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia
Terreno Mq:	8490
Morfologia Terreno:	Collinoso
Tipo Di Terreno:	Prato
Orientamento Terreno:	Sud-ovest
Autostrada:	21 km
Primo Centro Abitato:	1,3 km
Mare:	56 km
Aereoporto:	116 km
Piste Sci:	53 km
Locali:	7
Numero Di Piani:	2

