

**Rif: DGL181****Antico rustico con tetto nuovo  
ideale come residenza o B&B****Euro 200000****Dogliani**

## **Rustico da ristrutturare nelle Langhe: proprietà in pietra con terreno a Dogliani**

A pochi minuti a piedi dal centro di Dogliani, nel cuore delle Langhe, proponiamo in vendita un **ampio rustico da ristrutturare con terreno privato**, ideale per chi desidera acquistare una proprietà di carattere in Piemonte e realizzare una casa di campagna su misura o un progetto di ospitalità turistica.

Situato in una piccola e tranquilla borgata, questo antico cascinale piemontese offre il fascino dell'architettura rurale tradizionale, ampi spazi interni e un contesto riservato, immerso nella quiete della campagna ma vicino a tutti i principali servizi.

La proprietà comprende due fabbricati principali, un piccolo edificio accessorio, un cortile privato con doppio accesso carrabile e circa **1.700 mq di terreno in un unico corpo**.

### **Antico cascinale in pietra da recuperare**

Il fabbricato principale, risalente all'Ottocento, si sviluppa su tre piani, ciascuno con una superficie di circa 180 mq. Le generose dimensioni e la distribuzione degli ambienti offrono numerose possibilità di recupero e personalizzazione.

La struttura conserva interessanti elementi architettonici originali, tipici delle antiche case di campagna delle Langhe: muri in pietra, soffitti con volte in mattoni, pavimenti in cotto e camini presenti in quasi tutte le stanze.

Un aspetto particolarmente interessante è rappresentato dalle condizioni strutturali dell'edificio, che si presenta in buono stato. Il tetto, in particolare, è stato completamente rifatto pochi anni fa, mentre gli interni necessitano di interventi di ristrutturazione.

Questo **rustico in vendita a Dogliani** rappresenta un'opportunità per chi cerca una casa da ristrutturare nelle Langhe, con ampie metrature e caratteristiche architettoniche tradizionali da valorizzare.

## Portico, fienile e fabbricati accessori

Affacciato sul cortile di proprietà si trova un secondo fabbricato composto da un portico e un fienile, anch'esso strutturalmente sano. Al piano seminterrato è presente uno spazio accessibile direttamente dalla strada comunale, potenzialmente adatto a essere utilizzato come autorimessa, previa verifica tecnica e urbanistica.

Completa la proprietà un piccolo fabbricato accessorio, ideale come deposito o ricovero per attrezzi.

La presenza di più edifici permette di valutare diverse soluzioni progettuali, in funzione delle esigenze abitative e delle possibilità consentite dagli strumenti urbanistici.

## Terreno privato esposto a sud

Il terreno di circa 1.700 mq si sviluppa in un unico corpo intorno ai fabbricati. Leggermente inclinato e prevalentemente a prato, gode di un'esposizione a sud che valorizza la luminosità degli spazi esterni.

L'area si presta alla realizzazione di un giardino, di un orto o, previa verifica di fattibilità, di una piscina privata. Il cortile e il doppio accesso attraverso cancelli costituiscono ulteriori elementi di praticità per la gestione della proprietà.

## Rustico nelle Langhe ideale per un progetto di ospitalità

Grazie alle dimensioni importanti, alla presenza di più fabbricati e alla vicinanza al centro di Dogliani, questa proprietà può essere interessante anche per chi desidera sviluppare un progetto ricettivo.

Il recupero degli edifici potrebbe essere valutato per la realizzazione di un B&B nelle Langhe, di una casa vacanze o di una struttura dedicata all'accoglienza di turisti e appassionati di enogastronomia, nel rispetto delle autorizzazioni necessarie e della fattibilità urbanistica.

Dogliani è una località conosciuta per la produzione del Dolcetto di Dogliani DOCG, le tradizioni enogastronomiche e la posizione strategica tra le colline delle Langhe. Il territorio, riconosciuto dall'UNESCO come Patrimonio Mondiale per i suoi paesaggi vitivinicoli, richiama visitatori italiani e internazionali durante tutto l'anno.

Da qui è possibile esplorare borghi storici, cantine, vigneti e percorsi panoramici, raggiungendo inoltre altre rinomate località delle Langhe e del vicino Monferrato. La posizione piemontese consente anche di organizzare escursioni verso la Riviera Ligure e le montagne delle Alpi Marittime.

## Un'opportunità per chi cerca un rustico da ristrutturare in Piemonte

Se stai cercando un **rustico da ristrutturare nelle Langhe**, un cascinale in pietra con terreno o un'antica casa colonica da recuperare vicino a Dogliani, questa proprietà merita di essere valutata per le sue dimensioni, gli elementi architettonici originali e le potenzialità progettuali.

Una soluzione interessante per chi sogna una grande casa di campagna nelle Langhe oppure desidera esaminare un investimento immobiliare da sviluppare in un territorio apprezzato per il paesaggio, il vino e il turismo enogastronomico.

#### DETTAGLI IMMOBILE:

|                                          |                                                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anno Di Costruzione:</b>              | 1800                                                                                                 |
| <b>Stato Immobile:</b>                   | Parzialmente ristrutturato                                                                           |
| <b>Camere:</b>                           | 6                                                                                                    |
| <b>Bagni:</b>                            | 1                                                                                                    |
| <b>Altitudine:</b>                       | 290                                                                                                  |
| <b>Posizione:</b>                        | Vicino a centro abitato                                                                              |
| <b>Indipendenza Sui Lati:</b>            | Su 3 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>            | Rumoroso                                                                                             |
| <b>Utenze:</b>                           | Acqua, Elettricità, Telefono                                                                         |
| <b>Materiali Di Facciata:</b>            | Pietra                                                                                               |
| <b>Superficie Totale Mq:</b>             | 798                                                                                                  |
| <b>Superficie Abitabile Mq:</b>          | 355                                                                                                  |
| <b>Tipo Di Riscaldamento:</b>            | Senza riscaldamento                                                                                  |
| <b>Accessibilità:</b>                    | Strada comunale asfaltata                                                                            |
| <b>Altre Caratteristiche:</b>            | Portico, Box auto multiplo, Posto auto, Cantina, Fienile, Stalla, Balconi, Cortile, Caminetto, Pozzo |
| <b>Opportunità Turistiche In Zona:</b>   | Campi da golf, Equitazione, Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia                                  |
| <b>Terreno Mq:</b>                       | 1756                                                                                                 |
| <b>Morfologia Terreno:</b>               | Collinoso                                                                                            |
| <b>Tipo Di Terreno:</b>                  | Prato                                                                                                |
| <b>Orientamento Terreno:</b>             | Sud                                                                                                  |
| <b>Autostrada:</b>                       | 14 Km A33 Cherasco                                                                                   |
| <b>Primo Centro Abitato:</b>             | 2 Km Dogliani                                                                                        |
| <b>Mare:</b>                             | 77 Km Savona                                                                                         |
| <b>Aereoporto:</b>                       | 88 Km Torino                                                                                         |
| <b>Stazione Treni:</b>                   | 20 Km Bra                                                                                            |
| <b>Piste Sci:</b>                        | 44 Km Mondolè Ski                                                                                    |
| <b>Numero Stanze:</b>                    | 15                                                                                                   |

