

**Rif: DGL181****Rustico parzialmente ristrutturato
con terreno****Euro 200000****Dogliani**

Poche centinaia di metri dal centro di Dogliani e sei già nella quiete, nel silenzio e nei profumi della campagna delle Langhe.

In una minuscola borgata, due fabbricati si affacciano sul cortile esclusivo e accessibile da due accessi, chiusi da cancelli.

Il fabbricato principale, risalente al 1800, è su 3 piani e presenta una superficie di circa 180 mq per piano. I muri sono in pietra e sono ancora presenti e ben conservati interessanti motivi architettonici originali e tipici dell'epoca e della tradizione locale, quali soffitti con volte in mattoni, pavimenti in cotto e camini quasi in ogni stanza. La struttura è tutta in buone condizioni, in particolare il tetto è stato completamente rifatto pochissimi anni fa. Gli interni sono da riattare. Le stanze sono tutte di generose dimensioni

Sul cortile di proprietà si affaccia inoltre un portico con fienile, anch'esso strutturalmente sano e con un piano seminterrato accessibile dalla strada comunale, adatto ad autorimessa.

Sempre nel cortile, c'è infine un piccolo fabbricato utile per il ricovero di attrezzi.

Il terreno di proprietà si estende per circa 1700 mq in unico corpo con i fabbricati, è lievemente pendente, coltivato a prato, è esposto a sud e si presta ad accogliere un orto, un giardino o una piscina.

Per dimensioni e posizione, questo interessante immobile si presta particolarmente alla trasformazione in una piccola struttura ricettiva (B&B, agriturismo) per accogliere i sempre più numerosi turisti attratti dalle Langhe per la piacevolezza del suo territorio, recentemente eletto dall'UNESCO a Patrimonio dell'Umanità, per le sue eccellenze enogastronomiche (siamo a ridosso della zona del Barolo) e per la vicinanza sia alla Riviera Ligure che alle piste da sci delle Alpi Marittime.

DETTAGLI IMMOBILE:

Anno Di Costruzione:	1800
Stato Immobile:	Parzialmente ristrutturato
Camere:	6
Bagni:	1
Altitudine:	290
Posizione:	Vicino a centro abitato
Indipendenza Sui Lati:	Su 3 lati
Indipendenza Verticale:	Da terra al tetto

Orientamento Facciata Principale:	Sud
Grado Di Luminosità:	Molto luminoso
Grado Di Silenziosità:	Rumoroso
Utenze:	Acqua, Elettricità, Telefono
Materiali Di Facciata:	Pietra
Superficie Totale Mq:	798
Superficie Abitabile Mq:	355
Tipo Di Riscaldamento:	Senza riscaldamento
Accessibilità:	Strada comunale asfaltata
Altre Caratteristiche:	Portico, Box auto multiplo, Posto auto, Cantina, Fienile, Stalla, Balconi, Cortile, Caminetto, Pozzo
Opportunità Turistiche In Zona:	Campi da golf, Equitazione, Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia
Terreno Mq:	1756
Morfologia Terreno:	Collinoso
Tipo Di Terreno:	Prato
Orientamento Terreno:	Sud
Autostrada:	14 Km A33 Cherasco
Primo Centro Abitato:	2 Km Dogliani
Mare:	77 Km Savona
Aeroporto:	88 Km Torino
Stazione Treni:	20 Km Bra
Piste Sci:	44 Km Mondolè Ski
Numero Stanze:	15

