

**Rif: DGL229****Rustico da ristrutturare con oltre 1 ha di terreno****Euro 40000**

Rustico da ristrutturare con vista panoramica su Dogliani e sulle Alpi – un rifugio autentico nel cuore delle Langhe

In una piccola e tranquilla borgata a pochi minuti dal centro di Dogliani, proponiamo in vendita un rustico da ristrutturare con straordinario potenziale.

Dogliani è un vivace borgo piemontese noto per la produzione del Dolcetto di Dogliani DOCG. Il paese vanta una lunga tradizione vitivinicola, mercatini settimanali, ristoranti tipici e manifestazioni culturali legate al territorio. Architetture eleganti e un'atmosfera accogliente fanno di Dogliani un luogo ideale dove vivere o trascorrere il tempo libero.

La casa, ultima porzione della borgata, è adiacente a un'altra proprietà ma non è gravata da servitù di passaggio e garantisce privacy totale.

La posizione è il vero fiore all'occhiello: dal giardino lo sguardo si apre su un bellissimo panorama che abbraccia il profilo di Dogliani, le dolci colline delle Langhe e, nelle giornate limpide, la catena alpina. Un luogo dove il tempo sembra rallentare e la natura detta il ritmo.

A completare la proprietà, circa 11.000 mq di terreno, suddivisi tra giardino e bosco, ideali per chi cerca spazi verdi, tranquillità e contatto diretto con la natura.

L'immobile è già allacciato alla rete idrica ed elettrica, condizione che rende più semplice e accessibile la futura ristrutturazione.

Una soluzione perfetta per chi sogna di creare la propria casa su misura nelle Langhe, in un contesto autentico e suggestivo, a due passi dalle comodità che offre il paese..

DETTAGLI IMMOBILE:

Stato Immobile:	Rudere
Posizione:	In borgata
Indipendenza Sui Lati:	Su 3 lati
Indipendenza Verticale:	Da terra al tetto
Orientamento Facciata Principale:	Sud-ovest

Grado Di Luminosità:	Molto luminoso
Grado Di Silenziosità:	Silenzioso
Utenze:	Acqua, Elettricità
Superficie Totale Mq:	180 mq
Classe Energetica:	in corso
Tipo Di Riscaldamento:	Senza riscaldamento
Altre Caratteristiche:	Portico, Posto auto, Cantina, Stalla, Terrazzo, Cortile, Giardino
Opportunità Turistiche In Zona:	Equitazione, Trekking, Mountain-bike
Terreno Mq:	11317 mq
Morfologia Terreno:	Collinoso
Tipo Di Terreno:	Terreno generico
Orientamento Terreno:	Sud-ovest
Autostrada:	17 km
Primo Centro Abitato:	3 km
Mare:	87 km
Aereoporto:	105 km
Piste Sci:	53 km
Locali:	5
Numero Di Piani:	2

