

**Rif: DGL245****Rustico panoramico nel cuore dei vigneti di Dogliani****Euro 195000**

In posizione dominante, immerso nei rinomati vigneti di Dolcetto di Dogliani, proponiamo caratteristico rustico da ristrutturare con vista impareggiabile sull'intero arco alpino – dal Monviso al Rocciamelone fino al Monte Rosa – e sulle dolci colline delle Langhe, dove svettano i borghi di Novello e Monforte d'Alba.

La proprietà comprende un fabbricato disposto su due livelli:

Piano terra: tre locali con accesso diretto al giardino;

Primo piano: due camere, disimpegno, bagno e terrazzo panoramico, ideale per godere dei tramonti sulle vigne.

È consentito un ampliamento volumetrico del 20%, offrendo la possibilità di personalizzare gli spazi secondo le proprie esigenze, che si tratti di una residenza privata, una casa vacanze o un piccolo relais nel verde.

Il terreno di proprietà si estende per circa 4.000 mq, perfetto per godere della massima privacy e per vivere appieno l'atmosfera autentica delle Langhe.

Sono già presenti le connessioni a rete idrica ed energia elettrica, facilitando gli interventi di recupero.

Una soluzione rara, in un contesto di assoluto pregio paesaggistico e naturalistico: il luogo ideale per chi desidera un rifugio tra vigneti, silenzio e panorami senza confini.

DETTAGLI IMMOBILE:

Stato Immobile:	Rudere
Camere:	2
Bagni:	1
Altitudine:	474 m s.l.m.
Posizione:	Isolato
Indipendenza Sui Lati:	Su 4 lati
Indipendenza Verticale:	Da terra al tetto
Orientamento Facciata Principale:	Sud
Grado Di Luminosità:	Molto luminoso
Grado Di Silenziosità:	Silenzioso
Utenze:	Acqua, Elettricità
Superficie Totale Mq:	178
Superficie Abitabile Mq:	167

Classe Energetica:	G 230,01 kWh/mq anno
Tipo Di Riscaldamento:	Senza riscaldamento
Accessibilita:	strada sterrata
Altre Caratteristiche:	Portico, Balconi, Terrazzo, Cortile, Giardino
Opportunita Turistiche In Zona:	Trekking, Mountain-bike
Terreno Mq:	4074
Morfologia Terreno:	Collinoso
Tipo Di Terreno:	Terreno generico
Orientamento Terreno:	Ovest
Autostrada:	22 km
Primo Centro Abitato:	4,2 km
Locali:	6
Numero Di Piani:	2

