

**Rif: CLV026**

Una dimora di charme con panorama sulle Alpi

Euro 545000**Clavesana**

Tra le colline più autentiche delle Langhe, questa proprietà rappresenta un raro connubio tra eleganza contemporanea, privacy e una vista che lascia senza parole: dalle Alpi Marittime fino al Monte Rosa, ogni giornata si apre su un orizzonte vastissimo, impossibile da dimenticare.

Gli spazi abitativi

La zona giorno si apre su un magnifico terrazzo panoramico, un vero prolungamento della casa verso le montagne. Le finiture interne privilegiano luminosità, comfort e una percezione di ampio respiro. Al piano terra sono presenti un luminoso soggiorno con camino e televisore ad alta risoluzione da 85", cucina moderna dotata di piano a induzione e snack bar e infine un bagno con doccia.

La zona notte, al piano superiore, regala ambienti silenziosi e raccolti, perfetti per chi cerca un rifugio di pace. Qui sono presenti due ampie camere di cui una provvista di balcone panoramico, un luminoso studio e un bagno con vasca.

E' anche presente uno spazioso garage e il cancello d'ingresso è automatico.

Ambienti convertibili e potenzialità

Il piano seminterrato ospita una tavernetta con cucina estiva, già predisposta per essere trasformata in un mini appartamento pienamente abitabile, completo di eventuale camera e bagno.

Anche il fabbricato fronte piscina, oggi utilizzato come deposito e locale di servizio, può essere convertito in una dependance indipendente oppure in uno spazio wellness di pregio.

Spazi esterni: natura, acqua e privacy

Il terreno si estende per 12.000 m², suddiviso in:

8.000 m² di giardino

4.000 m² di vigneto Dolcetto DOCG

La proprietà dispone inoltre di due pozzi profondi 40 e 60 metri, che alimentano un lago artificiale dedicato alla raccolta dell'acqua piovana, una risorsa preziosa per irrigazione, piscina e vigneto.

La piscina privata (11,5 × 5 m, profondità 1,5 m) è illuminata e perfettamente integrata nel paesaggio: un luogo da vivere dall'alba al tramonto, tra relax ed eleganza grazie alla vista panoramica di cui gode.

La casa: comfort moderni, qualità invisibile e silenzio assoluto

La residenza principale è stata curata con attenzione particolare al benessere abitativo: il muro

perimetrale isolato e il cappotto interno garantiscono un isolamento acustico e termico impeccabile; gli infissi a doppi vetri, la porta blindata e l'assenza totale di gas metano si uniscono a un sistema energetico pensato per efficienza e autonomia.

Il riscaldamento avviene tramite radiatori alimentati da una caldaia riposta nell'apposito locale tecnico. La climatizzazione è già installata e l'acqua calda sanitaria è prodotta da un pannello solare dedicato.

A completare la predisposizione tecnologica, è già pronto il progetto per l'installazione di un impianto fotovoltaico da 7 kW con accumulo da 4 kWh, che rende la proprietà ideale per una gestione energetica moderna e autonoma.

Una proprietà che offre molto più di una casa

È una residenza che unisce vista impareggiabile, silenzio, autonomia energetica, potenzialità ancora da sviluppare e una qualità costruttiva rara nelle Langhe.

Perfetta come dimora principale o come residenza di campagna di alto livello, per chi desidera un luogo che sappia emozionare ogni giorno

DETTAGLI IMMOBILE:

Stato Immobile:	Ristrutturato
Camere:	2
Bagni:	2
Altitudine:	420 m s.l.m.
Posizione:	In borgata
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, Gas
Superficie Totale Mq:	381
Superficie Abitabile Mq:	185
Tipo Di Riscaldamento:	Con riscaldamento
Altre Caratteristiche:	Box auto, Tavernetta, Balconi, Terrazzo, Piscina, Caminetto, Pozzo, Giardino, Vigneto
Opportunità Turistiche In Zona:	Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia
Terreno Mq:	12000
Morfologia Terreno:	Collinoso
Tipo Di Terreno:	Terreno generico
Orientamento Terreno:	Ovest
Autostrada:	9 km
Primo Centro Abitato:	3 km
Mare:	78 km
Aeroporto:	109 km
Piste Sci:	44 km

Locali: 5
Numero Di Piani: 2

