

**Rif: LMR009****Villa con giardino****Euro 790000****La Morra**

A pochi passi dal centro abitato di La Morra, in una posizione comoda ma al tempo stesso riservata, sorge questa ampia villa indipendente con giardino di oltre 2300 mq. Una proprietà che unisce spazio, comfort e versatilità, ideale per chi sogna di vivere circondato dal verde senza rinunciare ai servizi a portata di mano.

La villa si sviluppa su tre livelli.

Al piano terra troviamo un salotto, una cucina, un bagno di servizio e due ampie cantine, facilmente trasformabili in camere o locali hobby. Completa il piano un grande garage, perfetto per chi necessita di più posti auto o di un'area da dedicare ad attività e depositi.

Salendo al primo piano si apre la zona principale della casa: cucina e salotto spaziosi, due camere da letto, due bagni e un ampio disimpegno che conduce a tre terrazzi, ideali per godersi la vista e momenti di relax all'aperto.

Il secondo piano è un attico completamente ristrutturato, con una cucina moderna, una luminosa zona giorno, tre camere da letto e un bagno: un ambiente indipendente e pronto per essere abitato, perfetto come spazio per la famiglia o per ospiti.

Il grande giardino di 2330 mq circonda la proprietà e rappresenta un vero punto di forza: qui c'è spazio per realizzare un orto, un frutteto o semplicemente un'oasi verde dove trascorrere il tempo libero in totale tranquillità.

Questa villa è la soluzione ideale per chi desidera una casa con ampi spazi, adatta anche a più nuclei familiari, in una delle località più ricercate delle Langhe.

**DETTAGLI IMMOBILE:**

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| <b>Stato Immobile:</b>         | Ristrutturato     |
| <b>Camere:</b>                 | 5                 |
| <b>Bagni:</b>                  | 4                 |
| <b>Altitudine:</b>             | 457 m s.l.m       |
| <b>Posizione:</b>              | In centro abitato |
| <b>Indipendenza Sui Lati:</b>  | Su 4 lati         |
| <b>Indipendenza Verticale:</b> | Da terra al tetto |

|                                          |                                                                              |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Orientamento Facciata Principale:</b> | Sud-ovest                                                                    |
| <b>Grado Di Luminosità:</b>              | Molto luminoso                                                               |
| <b>Grado Di Silenziosità:</b>            | Silenzioso                                                                   |
| <b>Utenze:</b>                           | Acqua, Elettricità, Gas                                                      |
| <b>Superficie Totale Mq:</b>             | 659                                                                          |
| <b>Superficie Abitabile Mq:</b>          | 412                                                                          |
| <b>Classe Energetica:</b>                | E - 155, 86 kWh/mqa                                                          |
| <b>Tipo Di Riscaldamento:</b>            | Con riscaldamento                                                            |
| <b>Accessibilità:</b>                    | strada asfaltata                                                             |
| <b>Altre Caratteristiche:</b>            | Portico, Box auto multiplo, Posto auto, Cantina, Balconi, Terrazzo, Giardino |
| <b>Opportunità Turistiche In Zona:</b>   | Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia                                      |
| <b>Terreno Mq:</b>                       | 2330                                                                         |
| <b>Morfologia Terreno:</b>               | Collinoso                                                                    |
| <b>Tipo Di Terreno:</b>                  | Prato                                                                        |
| <b>Orientamento Terreno:</b>             | Sud-ovest                                                                    |
| <b>Autostrada:</b>                       | 7,5 km                                                                       |
| <b>Primo Centro Abitato:</b>             | 600 m                                                                        |
| <b>Mare:</b>                             | 94 km                                                                        |
| <b>Aereoporto:</b>                       | 95 km                                                                        |
| <b>Piste Sci:</b>                        | 63 km                                                                        |
| <b>Locali:</b>                           | 11                                                                           |
| <b>Numero Di Piani:</b>                  | 3                                                                            |

