

**Rif: DGL232****Agriturismo con quasi 10 ha di terreno in posizione panoramica****Euro 2600000****Dogliani**

Nel cuore delle Langhe, a Dogliani, una proprietà esclusiva che offre una vista mozzafiato sulle dolci colline e sull'imponente arco alpino. Si tratta di un ampio cascinale, in parte adibito ad agriturismo, con 9,5 ettari di terreno in corpo unico, in parte a vigneto.

L'accesso alla proprietà avviene tramite una strada privata che conduce direttamente al cascinale, dalla caratteristica forma ad L. La porzione più recente del fabbricato, ospita due appartamenti padronali al primo piano, ciascuno con ingresso indipendente, ma con la possibilità di essere uniti per formare un'unica unità abitativa.

Al piano terra, oltre alla centrale termica, si trova un'ampia cantina di vinificazione, perfetta per gli amanti del buon vino e della tradizione locale. La parte storica dell'edificio, caratterizzata dai tipici mattoni a vista, è stata completamente ristrutturata e trasformata in un accogliente agriturismo.

L'ingresso principale, attraverso un elegante portico, dà accesso alla sala colazione, un ambiente unico ricavato dalla ex stalla. Le belle volte in mattoni conferiscono a questo spazio un'atmosfera calda e suggestiva. Sempre al piano terra, gli ospiti possono rilassarsi nell'area wellness con una sauna finlandese, ideale per momenti di puro benessere.

Inoltre è presente un appartamento, con ingresso su una cucina, una camera da letto e un bagno. Tutti i locali del piano terra si affacciano sul giardino posteriore, dove si trovano una piscina con vista panoramica, una zona dehor e un paesaggio che incanta.

Al primo piano, il fascino della proprietà continua con un loggiato panoramico e tre camere con bagno, caratterizzate da travi a vista che ne accentuano il calore e il carattere rustico ma elegante. Inoltre, altre due camere con bagno, accessibili tramite una scala interna, completano l'offerta ricettiva.

Il terreno di proprietà in parte è bosco e prati seminativi, mentre oltre 1 ha è vigneto e comprende: Dolcetto, Nascetta, e Nebbiolo.

Nel cortile di ingresso è presente un piccolo fabbricato ad uso distilleria, un ulteriore valore aggiunto per chi desidera intraprendere attività legate alla produzione di distillati.

Un'opportunità unica per chi cerca una dimora di charme, immersa nella natura, con un'ampia potenzialità ricettiva e un panorama che lascia senza fiato.

DETTAGLI IMMOBILE:

Stato Immobile:	Ristrutturato
Numero Stanze:	26
Camere:	10
Bagni:	9
Altitudine:	410 m s.l.m.
Posizione:	Isolato
Indipendenza Sui Lati:	Su 4 lati
Indipendenza Verticale:	Da terra al tetto
Orientamento Facciata Principale:	Sud
Grado Di Luminosita:	Molto luminoso
Grado Di Silenziosita:	Silenzioso
Utenze:	Acqua, Elettricit�, Gas
Numero Di Piani:	2
Superficie Totale Mq:	1053
Superficie Abitabile Mq:	480
Classe Energetica:	in corso
Tipo Di Riscaldamento:	Con riscaldamento
Accessibilita:	strada privata
Altre Caratteristiche:	Portico, Box auto, Posto auto, Cantina, Balconi, Terrazzo, Cortile, Piscina, Sauna, Antifurto, Wi-Fi, Giardino, Vigneto
Opportunita Turistiche In Zona:	Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia
Terreno Mq:	94780
Morfologia Terreno:	Collinoso
Tipo Di Terreno:	Coltivazione agricola
Orientamento Terreno:	Sud
Autostrada:	19 km
Primo Centro Abitato:	3,5 km
Mare:	62 km
Aeroporto:	108 km
Stazione Treni:	26 km
Piste Sci:	47 km

