**Rif: MZN067**

# Twee Charmante Cottages met 1 ha Land, met Bergzicht – Langhe

Euro 440000

Murazzano

Een Charmant Toevluchtsoord tussen de Langhe-heuvels en de Alpen

Op slechts enkele minuten lopen van het dorpscentrum, midden in de rust van het authentieke platteland en omgeven door weiden, open luchten en adembenemende uitzichten, biedt deze woning een zeldzame en waardevolle levensstijl. Hier kunt u te voet naar het dorp gaan voor een kop koffie of een ontspannen wandeling, om vervolgens binnen enkele minuten terug te keren naar de sereniteit van uw eigen stukje paradijs.

Een woning die de tijdloze charme van natuursteen, de schoonheid van de natuur en modern comfort samenbrengt, op een rustige en besloten locatie die toch nooit afgelegen aanvoelt.

Twee Gebouwen, Eindeloze Mogelijkheden

Het eigendom omvat:

- Een prachtig gerenoveerde stenen woning, warm, uitnodigend en vol karakter.
- Een traditioneel bijgebouw met hooischuur, momenteel in gebruik als opslagruimte, met uitzonderlijk renovatiepotentieel: een tweede onafhankelijke woning, een romantisch gastenverblijf of een sfeervolle accommodatie voor toeristische verhuur.

De twee gebouwen worden verbonden door een ruime overdekte veranda, deels afgesloten met glas en deels open, die het echte hart vormt van het buitenleven. Een gezellige plek om zomerse maaltijden te delen, een boek te lezen bij zonsondergang of simpelweg te genieten van de stilte van het platteland.

Het terrein van ongeveer één hectare biedt volop ruimte voor ontspanning en de mogelijkheid om een panoramisch zwembad aan te leggen, met een uitzicht dat reikt van de glooiende Langhe-heuvels tot aan de Alpen.

Dankzij de indeling en de bevoorrechte ligging is het eigendom ook uitstekend geschikt voor de ontwikkeling van een exclusieve charmante B&B, waar authenticiteit, landschap en hoogwaardige gastvrijheid samenkomen.

De Hoofdwoning

Begane Grond

- Lichte woonkamer met eetgedeelte en zithoek.
- Ruime woonkeuken, praktisch en sfeervol.
- Werkkamer, eenvoudig om te vormen tot gastenslaapkamer.
- Badkamer met douche.

Eerste Verdieping

- Twee romantische slaapkamers met zichtbare houten balken en sfeervolle schuine plafonds, die doen denken aan de charme van traditionele Alpenwoningen.

Souterrain

- Ruime wijnkelder, ideaal voor het bewaren van wijn, conserven en het organiseren van proeverijen.
- Technische ruimte met verwarmingsinstallatie.

Het Bijgebouw: Een Gastenverblijf om te Realiseren

Het bijgebouw van circa 70 m², exclusief de hooischuur, beschikt over een overdekt terras en drie extra ruimtes.

Een gebouw vol potentieel, klaar om te worden omgevormd tot een tweede zelfstandige woning, een gastenverblijf, een zomerlounge of een kleinschalige accommodatie midden in het groen. De prachtige uitzichten op zowel de Langhe-heuvels als de Alpen versterken de aantrekkingskracht nog verder.

Modern Comfort

Hoewel de woning al haar authentieke karakter heeft behouden, beschikt zij over moderne voorzieningen die zorgen voor comfort en energie-efficiëntie:

- Condensatieketel.
- Houtgestookt verwarmingssysteem met warmteopslag.
- PVC-kozijnen met driedubbele beglazing, geplaatst in 2024.
- Recent vernieuwde luiken en veiligheidsroosters.
- Regenwateropvangtank.
- Energielabel D.

Tuin, Natuur en Uitzicht

De tuin en het omliggende terrein van circa 10.000 m² vormen een oase van absolute rust en privacy.

Dankzij de gunstige ligging geniet het perceel de hele dag van zonlicht, waardoor het ideaal is voor een moestuin, boomgaard, ontspanningsruimtes in het groen of een prachtig panoramisch zwembad.

Vanuit elke hoek van het eigendom opent zich een buitengewoon landschap van glooiende heuvels, wijngaarden en Alpenpieken die met de seizoenen van kleur veranderen.

Een Andere Manier van Leven

Hier wonen betekent het herontdekken van de schoonheid van eenvoudige dingen: de stilte van het platteland, de wijde horizonten, het gouden licht van de zonsondergang boven de Alpen en de zachte roze tinten van de dageraad boven de heuvels.

Dit is meer dan een woning – het is een ervaring. Een plek waar de tijd vertraagt, de natuur deel wordt van het dagelijks leven en elke dag aanvoelt als een kleine vakantie.

Afstanden

- Alba: 35 km
- Barolo: 32 km
- Ligurische Zee: 56 km

Een werkelijk uniek eigendom, ideaal als privéwoning of als elegante toeristische accommodatie in het hart van de Langhe, met royale leefruimtes, buitengewone uitzichten en de mogelijkheid om een zwembad te realiseren midden in de natuur.

DETTAGLI IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| **Anno Di Costruzione:** | 1966 |
| **Stato Immobile:** | Ristrutturato |
| **Camere:** | 2 |
| **Bagni:** | 1 |
| **Posizione:** | Vicino a centro abitato |
| **Indipendenza Sui Lati:** | Su 4 lati |
| **Indipendenza Verticale:** | Da terra al tetto |
| **Orientamento Facciata Principale:** | Sud-ovest |
| **Grado Di Luminosita:** | Molto luminoso |
| **Grado Di Silenziosita:** | Silenzioso |
| **Utenze:** | Acqua, Elettricità, Gas |
| **Superficie Totale Mq:** | 175 mq |
| **Superficie Abitabile Mq:** | 105 |
| **Classe Energetica:** | D 165, 02 kWh/mq |
| **Tipo Di Riscaldamento:** | Senza riscaldamento |
| **Accessibilita:** | strada asfaltata |
| **Altre Caratteristiche:** | Portico, Posto auto, Cantina, Fienile, Stalla, Cortile, Giardino |
| **Opportunita Turistiche In Zona:** | Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia |
| **Terreno Mq:** | 8500 |
| **Morfologia Terreno:** | Collinoso |
| **Tipo Di Terreno:** | Prato |
| **Orientamento Terreno:** | Sud-ovest |
| **Autostrada:** | 21 km |
| **Primo Centro Abitato:** | 1,3 km |

| | |
|---|---|
| **Mare:** | 56 km |
| **Aereoporto:** | 116 km |
| **Piste Sci:** | 53 km |
| **Locali:** | 7 |
| **Numero Di Piani:** | 2 |