

**Rif: DGL245****Panoramisch landhuis in het hart van de wijngaarden van Dogliani****Euro 195000****Dogliani**

Op een dominante ligging, midden tussen de beroemde Dolcetto-wijngaarden van Dogliani, bieden wij een karakteristiek te renoveren landhuis aan met een ongeëvenaard uitzicht over de volledige Alpenboog – van Monviso tot Rocciamelone en tot aan Monte Rosa – evenals over de glooiende heuvels van de Langhe, waar de dorpen Novello en Monforte d'Alba bovenuit steken.

De woning bestaat uit een gebouw met twee verdiepingen:

Begane grond: drie ruimtes met directe toegang tot de tuin.

Eerste verdieping: twee slaapkamers, hal, badkamer en een panoramisch terras, ideaal om te genieten van zonsondergangen over de wijngaarden.

Een volumevergroting van 20% is toegestaan, wat de mogelijkheid biedt om de ruimtes naar eigen wens aan te passen, bijvoorbeeld als privéwoning, vakantiehuis of klein relais op het platteland.

Het perceel beslaat ongeveer 4.000 m² en biedt maximale privacy en de mogelijkheid om volop te genieten van de authentieke sfeer van de Langhe.

Aansluitingen op water- en elektriciteitsnet zijn reeds aanwezig, wat de renovatiewerken vergemakkelijkt.

Een zeldzame kans in een gebied van uitzonderlijke landschappelijke en natuurlijke waarde: de ideale plek voor wie een toevluchtsoord zoekt tussen wijngaarden, stilte en eindeloze vergezichten.

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 Luminosita:	Molto luminoso

Grado Di Silenziosita:	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

