



Rif: CLV026

## Een Charmante Woning met Uniek Uitzicht op de Alpen

Euro 545000



Clavesana

Midden in de meest authentieke heuvels van de Langhe biedt dit pand een zeldzame combinatie van moderne elegantie, privacy en een adembenemend uitzicht: van de Maritieme Alpen tot de Monte Rosa opent elke dag een uitgestrekt horizon die onvergetelijk is.

### Leefruimtes

De woonkamer opent naar een prachtig panoramisch terras, een echte verlenging van het huis naar de bergen. De afwerking benadrukt licht, comfort en een gevoel van ruimte. Op de begane grond is er een lichte woonkamer met open haard en een 85" HD-tv, een moderne keuken met inductiekookplaat en ontbijtbalk, en een badkamer met douche.

De slaapruijnte op de bovenverdieping biedt rustige en intieme kamers, ideaal voor wie een vredig toevluchtsoord zoekt. Er zijn twee ruime slaapkamers (één met panoramisch balkon), een lichte studie en een badkamer met ligbad.

De woning beschikt ook over een ruime garage en het toegangshek is automatisch.

### Omzetbare Ruimtes en Potentieel

De kelderverdieping herbergt een taverne met zomerkitchen, al voorbereid om om te bouwen tot een volledig bewoonbaar mini-appartement met optionele slaapkamer en badkamer.

Zelfs het gebouw bij het zwembad, momenteel gebruikt als opslag en service, kan worden omgebouwd tot een onafhankelijke dependance of een hoogwaardige wellnessruimte.

### Buitenruimte: Natuur, Water en Privacy

Het perceel beslaat 12.000 m<sup>2</sup>, verdeeld in:

- 8.000 m<sup>2</sup> tuin
- 4.000 m<sup>2</sup> Dolcetto DOCG wijngaard

De woning beschikt bovendien over twee diepe putten (40 m en 60 m), die een kunstmatig meer voeden voor regenwateropvang – een waardevolle bron voor irrigatie, zwembad en wijngaard.

Het privézwembad (11,5 × 5 m, diepte 1,5 m) is verlicht en perfect geïntegreerd in het landschap: een plek om van zonsopgang tot zonsondergang te genieten, tussen ontspanning en elegantie dankzij het panoramische uitzicht.

### **Het Huis: Moderne Comfort, Onzichtbare Kwaliteit en Absolute Rust**

De hoofdwoning is zorgvuldig ontworpen met oog voor wooncomfort: geïsoleerde buitenmuren en binnenisolatie zorgen voor uitstekende thermische en akoestische isolatie; dubbele beglazing, veiligheidsdeur en geen aardgas gecombineerd met een energie-efficiënt en autonoom systeem. Verwarming via radiatoren aangesloten op de ketel in de technische ruimte. Airconditioning is aanwezig, en warm water wordt geleverd door een speciale zonnecollector.

Het project voor een 7 kW fotovoltaïsch systeem met 4 kWh batterij is al voorbereid, ideaal voor moderne en zelfstandige energievoorziening.

### **Een Woning Die Meer Biedt Dan Een Huis**

Deze residentie combineert ongeëvenaard uitzicht, rust, energieautonomie, nog te ontwikkelen potentieel en zeldzame bouwkwaliteit in de Langhe.

Perfect als hoofdverblijf of hoogwaardige landelijke woning voor wie een plek zoekt die elke dag inspireert en betovert.

### **DETTAGLI IMMOBILE:**

|                                          |                                                                                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stato Immobile:</b>                   | Ristrutturato                                                                         |
| <b>Camere:</b>                           | 2                                                                                     |
| <b>Bagni:</b>                            | 2                                                                                     |
| <b>Altitudine:</b>                       | 420 m s.l.m.                                                                          |
| <b>Posizione:</b>                        | In borgata                                                                            |
| <b>Indipendenza Sui Lati:</b>            | Su 4 lati                                                                             |
| <b>Indipendenza Verticale:</b>           | Da terra al tetto                                                                     |
| <b>Orientamento Facciata Principale:</b> | Sud                                                                                   |
| <b>Grado Di Luminosità:</b>              | Molto luminoso                                                                        |
| <b>Grado Di Silenziosità:</b>            | Silenzioso                                                                            |
| <b>Utenze:</b>                           | Acqua, Elettricità, Gas                                                               |
| <b>Superficie Totale Mq:</b>             | 381                                                                                   |
| <b>Superficie Abitabile Mq:</b>          | 185                                                                                   |
| <b>Tipo Di Riscaldamento:</b>            | Con riscaldamento                                                                     |
| <b>Altre Caratteristiche:</b>            | Box auto, Tavernetta, Balconi, Terrazzo, Piscina, Caminetto, Pozzo, Giardino, Vigneto |
| <b>Opportunità Turistiche In Zona:</b>   | Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia                                               |
| <b>Terreno Mq:</b>                       | 12000                                                                                 |
| <b>Morfologia Terreno:</b>               | Collinoso                                                                             |
| <b>Tipo Di Terreno:</b>                  | Terreno generico                                                                      |

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| <b>Orientamento Terreno:</b> | Ovest  |
| <b>Autostrada:</b>           | 9 km   |
| <b>Primo Centro Abitato:</b> | 3 km   |
| <b>Mare:</b>                 | 78 km  |
| <b>Aereoporto:</b>           | 109 km |
| <b>Piste Sci:</b>            | 44 km  |
| <b>Locali:</b>               | 5      |
| <b>Numero Di Piani:</b>      | 2      |

