

## Bauernhof in Kauf bis Cassinasco



### 115 mq | Badezimmer: 1 | Zimmer: 4 | Räume: 11

Langhe Astigiane, Cassinasco: Inmitten der wunderschönen Landschaft der Langhe Astigiane, umgeben von Haselnussainen und Weinbergen, wo die Zeit in einer anderen Epoche stehen geblieben zu sein scheint, bieten wir ein wunderschönes Anwesen an, bestehend aus Gebäuden und landwirtschaftlichen Flächen von insgesamt 90.000 m<sup>2</sup>, die mit Haselnussainen, Ackerland und Wald bewirtschaftet werden. Die Gebäude umfassen Wohnbereiche sowie Räume, die der Bewirtschaftung der Flächen dienen. Konkret handelt es sich um ein Wohnhaus mit drei Räumen im Erdgeschoss und zwei Treppen, die zum ersten Stock und zum Dachgeschoss führen, sowie um einen ersten Stock mit vier Räumen und einem Badezimmer und schließlich um zwei große Dachgeschosse mit einer Höhe von 220 cm. Ein Teil des Gebäudes ist teilweise verfallen und beschädigt, kann jedoch saniert und wiederhergestellt werden; der Rest des Gebäudes befindet sich in einem passablen Zustand. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich eine große, 50 m<sup>2</sup> große Veranda, die für verschiedene Zwecke genutzt werden kann.

Das zweite Gebäude besteht aus einem Untergeschoss, in dem sich die alten Kellerräume mit einer Fläche von etwa 50 m<sup>2</sup> befinden, sowie dem Erdgeschoss mit einer durchgehenden Backsteinveranda von etwa 100 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 6 Metern. Sehr schön und potenziell für jede Nutzung umbaubar. Die Grundstücke umgeben die Gebäude und umfassen 30.000 m<sup>2</sup> biologisch bewirtschaftete Haselnussplantagen in voller Produktion, die sehr schön und gut gepflegt sind. Hinzu kommen etwa 20.000 m<sup>2</sup> Ackerland, auf dem ein Weinberg der Sorte "Alta Langa" angelegt werden kann, sowie weitere Ackerflächen, Wiesen und Wald. Das gesamte Anwesen befindet sich in Hanglage mit Panoramablick und profitiert von einem außergewöhnlich milden Mikroklima.

Das Anwesen verfügt über großes Potenzial sowohl als repräsentativer Wohnsitz als auch als mögliches Agritourismus-Projekt, da es die Voraussetzungen dafür erfüllt, als B&B oder auch einfach als landwirtschaftlicher Betrieb. Die Lage ist absolut privilegiert, da es sich im Herzen des Kerngebiets des Anbaus von Moscato-, Barbera- und Nizza-Weinreben sowie von Haselnussplantagen befindet.

Obwohl das Anwesen in absoluter Privatsphäre liegt, sind die Ortskerne von Canelli und Nizza Monferrato in nur 10 Minuten erreichbar. So verbindet es die Annehmlichkeiten der Nähe zu den Dienstleistungen und dem pulsierenden Leben der Orte in der Region Asti mit der absoluten Ruhe der unberührten Hügel der Langa.

Die Gebäude sind über eine asphaltierte Gemeindestraße bis zum Eingang des privaten Hofes erreichbar; sie sind an das Stromnetz angeschlossen und verfügen über Brunnenwasser mit reichlich Durchfluss (Anschluss muss überprüft werden). Die Abwässer werden in eine genehmigte Klärgrube geleitet. Die Gebäude sind vor allem wegen ihrer großzügigen Raumaufteilung interessant, die gegebenenfalls genutzt oder umgestaltet werden könnte. Derzeit weisen sie eine Ausstattung aus den 70er Jahren auf, mit Fußböden aus altem Cotto oder Terrazzo sowie Holzfenstern mit Einfachverglasung; um bewohnbar zu sein, sind Modernisierungen und Renovierungen erforderlich. Eine großartige Gelegenheit für alle, die die Natur in all ihren Facetten lieben und ein großes, schönes Anwesen in einer äußerst reizvollen Lage suchen.

Wer sich nicht um die Haselnusshaine kümmern kann, hat die Möglichkeit, deren Bewirtschaftung der Person zu übertragen, die sie derzeit betreut.

## Zertifizierungen

**Energieklasse:**  
.....

## Details

<b>Objektcode:</b> 6115	<b>Verkauf/Vermietung:</b> Kauf
<b>Typologie:</b> Bauernhof	<b>Region:</b> Piemonte
<b>Provinz:</b> Asti	<b>Gemeinde:</b> Cassinasco
<b>Preis:</b> € 170.000	<b>qm insgesamt:</b> 115 mq
<b>Zimmer:</b> 4	<b>Badezimmer:</b> 1
<b>Räume:</b> 11	<b>Erhaltungszustand:</b> Renovierungsbedürftig
<b>Stock:</b> auf zwei Ebenen	<b>Gesamt-Etagen:</b> 2
<b>Autonome Heizung:</b> Autonom	<b>aktueller Status:</b> Frei zur notariellen Urkunde
<b>verfügbar:</b> Ja	<b>Terrasse:</b> vorhanden
<b>Garten:</b> privat, 90.000 mq	<b>Seedistanz:</b> 80 mt.
<b>Küche:</b> Wohnküche	<b>Box:</b> doppelt

## Eckdaten

Terrasse	Lagerraum	Weinkeller: 50 m <sup>2</sup>
Kamin	Holzrahmen	Fensterläden
Land: Hügelland	Standort: auf dem Lande	Zugang
Panoramaaussicht	Wasser: Quell-/Brunnenwasse	Abwasserkanalisation: Abwassergrube Imhoff
Gemüsegarten	Brunnen	Dach
Strom	Außenbereich	Parken
Gargae	Boden	Abstand zum Meer
Abstand zum Krankenhaus	Badezimmer Wasser	Land: 90000 m <sup>2</sup>
geeignet für Pferde		



Ricordiamo che le informazioni contenute nella scheda e riguardanti gli immobili proposti sono generali, non sono vincolanti e non hanno natura contrattuale

**Immobiliare IPI**

Via Fratelli Francia, 26 - Cairo Montenotte (SV) - Telefon 0195090590 Fax 019504378

info@immobiliareipi.it - <https://www.immobiliareipi.it>

Mwst.Nr. 01083550093





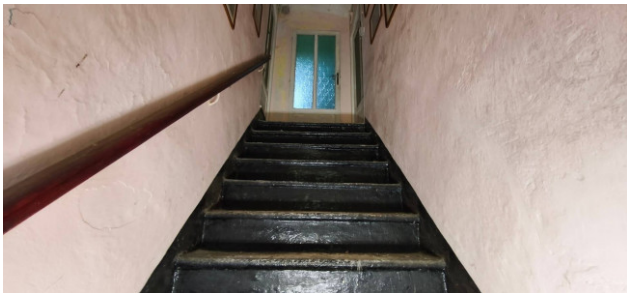
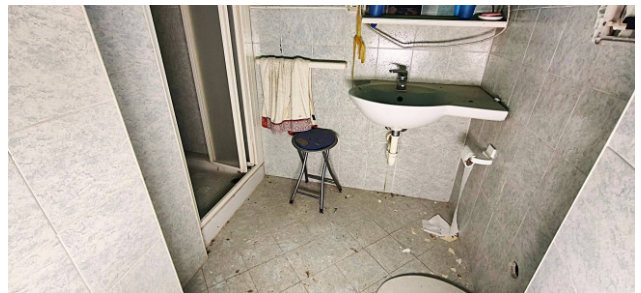
Ricordiamo che le informazioni contenute nella scheda e riguardanti gli immobili proposti sono generali, non sono vincolanti e non hanno natura contrattuale

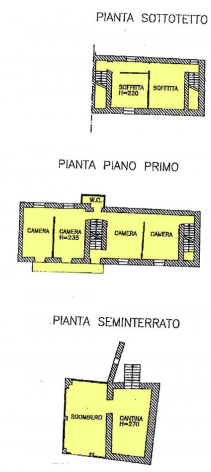
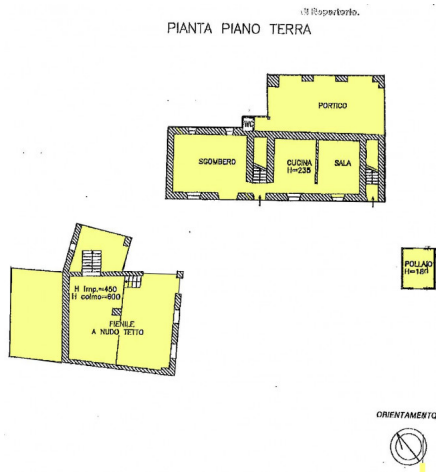
**Immobiliare IPI**

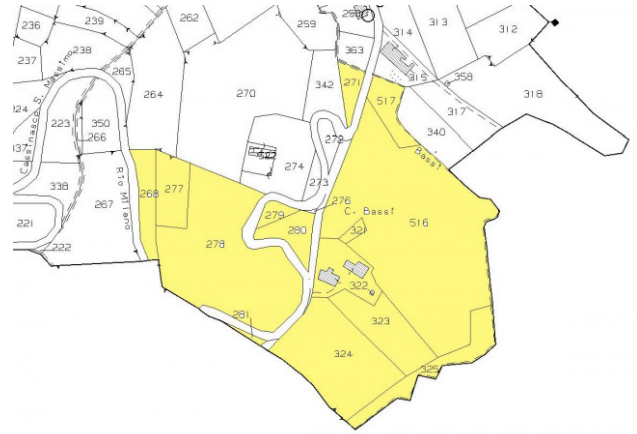
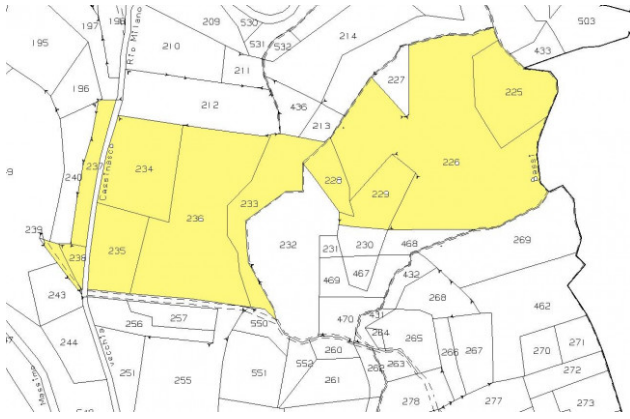
Via Fratelli Francia, 26 - Cairo Montenotte (SV) - Telefon 0195090590 Fax 019504378

info@immobiliareipi.it - <https://www.immobiliareipi.it>

Mwst.Nr. 01083550093







Ricordiamo che le informazioni contenute nella scheda e riguardanti gli immobili proposti sono generali, non sono vincolanti e non hanno natura contrattuale

**Immobiliare IPI**

Via Fratelli Francia, 26 - Cairo Montenotte (SV) - Telefon 0195090590 Fax 019504378

info@immobiliareipi.it - <https://www.immobiliareipi.it>

Mwst.Nr. 01083550093