



## 260 m2 | Badkamers: 2 | Slaapkamers: 4 | Kamers: 8

Bornmida Valley Merana, op de grens van Ligurië en zijn stranden die in 30 minuten te bereiken zijn, in een volledig naturalistisch landelijk gebied dat niet is vervuild door enige vorm van vervuiling, te midden van de heuvels die afdalen van de Langhe en aflopen in een klein groene vallei, bieden wij een prachtige villa aan net buiten het stadscentrum. Aan alle 4 zijden vrijstaand met aan de achterzijde een fraaie tuin en moestuin, ideaal zowel als vakantiehuis als als een- of tweegezinswoning.

Het is verdeeld over twee niveaus. Op de begane grond is er een entree naar een prachtige woonkamer van 36 vierkante meter. Van hieruit toegang tot een wasruimte waar zich ook de CV-ketel bevindt, een slaapkamer, een badkamer en een kelder.

Vanuit de hoofdentree met gangtrap naar de eerste verdieping vinden we nog een studeer/slaapkamer.

De interne trap leidt naar het appartement op de bovenverdieping dat bestaat uit een gang, grote keuken, twee slaapkamers, badkamer en grote woonkamer. Twee terrassen waarvan één bewoonbaar.

Zeer gemakkelijke toegang tot de zolder, hoog, met perfecte houten balken en betonnen pannendak.

Jaren 80/90 systemen, keramische vloeren, aluminium en houten ramen met dubbele beglazing, aansluiting op het aquaduct en gemeentelijke riolering, put met pomp.

Pelletkachel. Verwarming eveneens met gasboiler en radiatoren. Huis met veel potentieel en met de mogelijkheid om het woongedeelte te implementeren, het geniet van goede privacy en ligt op een steenworp afstand van alle voorzieningen. Uitstekende mogelijkheden zowel als permanente woning als als vakantieverblijf vlakbij de zee en de Piemonte Langhe.

De Ligurische kust kan in 30 minuten worden bereikt

Het kuuroord Acqui Terme in 20

het gebied van de grote Asti-wijnen, Nizza Monferrato, Canelli, in 45 minuten

De luchthaven van Genua in 60 minuten en de luchthaven van Milaan in 120 minuten.

## Certificaten

### Energie label:

## Informatie over het huis

|                                                     |                                                        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Referentie code:</b> 4922                        | <b>Te koop / Te huur:</b> Verkoop                      |
| <b>Type (Appartement, villa, etc):</b> Villa / Huis | <b>Provincie:</b> Piemonte                             |
| <b>Provincie:</b> Alessandria                       | <b>Gemeente:</b> Merana                                |
| <b>Prijs:</b> € 140.000 vraagprijs                  | <b>Totale M2:</b> 260 m2                               |
| <b>Slaapkamers:</b> 4                               | <b>Badkamers:</b> 2                                    |
| <b>Kamers:</b> 8                                    | <b>Staat van conservering:</b> Goed                    |
| <b>Verdiepingstype:</b> Meerdere verdiepingen       | <b>Totaal aantal verdiepingen:</b> 2                   |
| <b>Centrale verwarming:</b> Zelf regulerend         | <b>Huidige conditie:</b> Leegstaand op moment van akte |
| <b>verkrijgbaar:</b> Ja                             | <b>Balkon:</b> Aanwezig                                |
| <b>Terras:</b> Aanwezig                             | <b>Tuin:</b> Privé, 500 m2                             |
| <b>Afstand tot de zee:</b> 30 mtr                   | <b>Keuken:</b> Woonkeuken                              |
| <b>Schuur:</b> Enkele                               |                                                        |

## Kenmerken

|                             |                     |                                         |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------------------------|
| Terras                      | Kast                | Kelder                                  |
| Openhaard                   | Telefoon            | Elektriciteitssysteem: Voldoet aan norm |
| Douche                      | Houten kozijnen     | Alluminium kozijnen                     |
| Rolluiken                   | Terrein type: Vlak  | Overige positie: In het dorp            |
| Toegang                     | Water: Gemeentelijk | Rivier/Beek                             |
| Riolering: Gemeentelijk     | Groentetuin         | Gas: Methaan                            |
| Waterput                    | Dak                 | Licht                                   |
| Geschikt voor twee families | Buitengebied        | Parkeerplaats                           |
| Vloer                       | Afstand tot de zee  | Afstand tot ski resort                  |
| Afstand tot ziekenhuis      | Bad                 | Terrein: 500 m²                         |





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

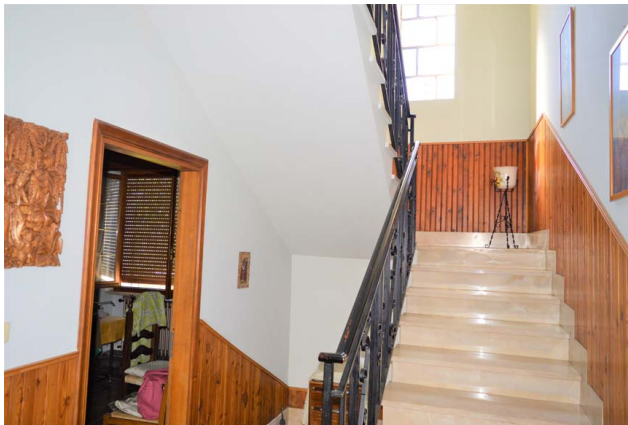
**Immobiliare IPI**

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

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

BTW nr 01083550093





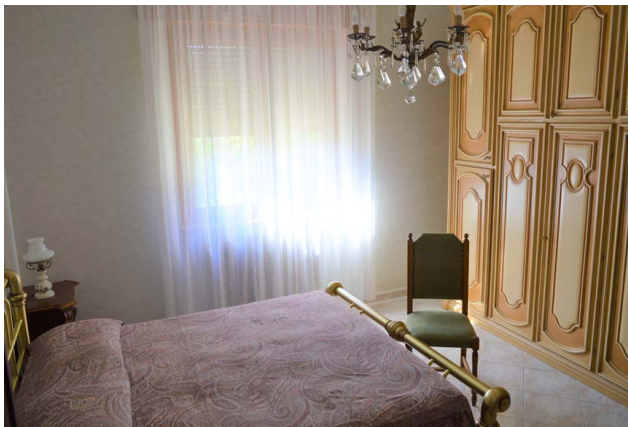
Ricordiamo che le informazioni contenute nella scheda e riguardanti gli immobili proposti sono generali, non sono vincolanti e non hanno natura contrattuale

**Immobiliare IPI**

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

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

BTW 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) - Telefono 0195090590 Fax 019504378

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

BTW nr 01083550093