

VILLA DEI SOGNI

Al confine tra Liguria e Piemonte vendiamo incantevole proprietà immobiliare completamente ristrutturata, circondata da un parco/giardino immerso in un bosco di querce di circa 3 ettari.

L'intera tenuta colpisce per l'attenzione ai dettagli, la passione e la ricerca della bellezza. Pur mantenendo la caratteristica di piacevole isolamento, la proprietà si trova in posizione privilegiata a 30 min dal mare, a un ora da Milano, un'ora da Torino e 30 min da Alessandria.

Ideale come agriturismo di charme, cohousing, centro Wellness e meditazione, circolo di golf con campo pratica da 9 buche, circolo ippico....

Accessibile con strada privata e provvista di ampio parcheggio, nella proprietà si trovano due unità indipendenti ma vicine tra loro.

La villa principale è disposta su tre livelli di 150 mq ciascuno e la seconda unità comprende un ampio salone senza colonne, 2 bagni e 2 spogliatoi per un totale di circa 150mq.

Entrambe le strutture sono provviste di un sofisticato impianto di riscaldamento autonomo.



ABITAZIONE PRINCIPALE

Ristrutturata nel 2008, è disposta su 3 livelli (categorie catastali A2).

Ognuno con un appartamento di 150 mq, solo l'appartamento al piano terra di 100 mq, Ognuno provvisto di accesso indipendente, sistema di allarme, videocitofono, riscaldamento a pavimento, pavimentazione in monocottura.

Piano terra: appartamento di 150 mq con annesso porticato mq 120 ca.

Piano primo: appartamento di 150 mq (con porta blindata) terrazzo fronte ingresso mq 60 + mq 90 lato valle + altri mq 90 laterale e retro,.

Predisposizione canna fumaria per camino.

Piano secondo: appartamento di 150 mq mansardati con predisposizione canna fumaria per camino.



DEPOSITO RETRO ABITAZIONE

Mq 150 ca. attiguo retro abitazione principale. L'impianto di riscaldamento a pavimento è estensibile anche nel deposito.



CAPANNO

Mq 150 + porticato mq 34., riscaldamento a pavimento presente.



PARCO

Mq 30.000 piantumato e con impianto di irrigazione. Numerose querce e aceri, castagni, abeti, cedri del libano, tigli, cipressi, betulle, salice, ciliegio, tassi, liquidambar, ginkgo biloba, sambuco, centinaia di piante di melo con apposito sistema di irrigazione a goccia, cespugli di rose, glicini, varietà di piante ornamentali sulle palificate di ingegneria naturalistica a lato abitazione e a valle.



BOX E POSTI AUTO

A lato della casa un piazzale basso offre 2/3 posti auto, al termine del viale di accesso un largo piazzale superiore ospita 10/15 posti auto.



DETTAGLI E DOTAZIONI DELLA PROPRIETA'

Ristrutturazione: abitazione principale 2008, porticato 2012, deposito e terrazzo abitazione primo piano 2017, capanno 2016.

Impianto allarme: su ognuno dei 3 piani con videocitofono per cancello di ingresso alla proprietà. Sistema di telecamere ad infrarossi e postazione di controllo video.

Riscaldamento: a pavimento, alimentato da sistema combinato di caldaia a legna, pannelli solari con serbatoio di acqua riscaldata e calderina a gas. Il riscaldamento a pavimento è stato collocato sui tre livelli della casa e nel capanno agricolo, ma l'impianto è già predisposto all'estensione alla zona retrostante la casa (deposito).

Impianto solare per la produzione di acqua calda sanitaria

Camini: predisposizione con canne fumarie al piano primo e secondo.

Infissi: doppi vetri.

Pavimentazione: monocottura.

Acqua: tubazione di adduzione da sorgente con portata minima di litri 10.000/giorno circa. La tubazione viene collegata a serbatoi di accumulo interrati con capienza prevedibile di litri 20.000.

LOCATION

Ovada si trova nella porzione meridionale della provincia di Alessandria al confine a sud con la città metropolitana di Genova e la provincia di Savona. Siamo nella zona collinare all'imbocco della Valle Stura che conduce al passo del Turchino. A 20 km dal mare, 40 km da Genova. Milano e Torino distano circa un'ora ciascuno, e servono solo 30 minuti per Alessandria.

Classe energetica (DL 192/2005) E, Epi 158,95 kwh/m2 anno.

Per informazioni contattare:

Antonella Latilla (Rohi) cell. 3487028322

antorohi@gmail.com

Federica Masarin cell. 3292146807

federica.masarin@gmail.com