



Exquisites Boutique Weingut für höchste Ansprüche in traumhafter UNESCO-Weinlage: antiker Gutshof, generalsaniert und bestens bewohnbar, Hallenbad, Spa mit Sauna, 2 komfortable Gästewohnungen, eigener Weinberg in Produktion, gepflegter Garten- und Aussenbereich

UNESCO-Weinlage Monferrato

Verbaute Fläche: ~ 1400 m²

Grundstück: ~ 13,000 m²

Schlafzimmer: 9

Bäder: 10

Referenz: **P485**

Preis: **2,600.000 EURO** + 3.66% Provision (inkl. IVA)

Die Lage

Hoch in den Weinhügeln, mit weitem, unverbaubarem Blick nach Süden, in Richtung des **Ligurischen Apennins**, befindet sich dieses Bijou von einem kleinen Weingut. Umgeben von der prachtvollen UNESCO Weinlandschaft des **Monferrato** und in der Nähe der beiden Städte **Nizza Monferrato** und **Acqui Terme**, genießt der Besitz eine Top-Lage.

Beide Städte bieten sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, erstklassige Gastronomie, diverse Sportmöglichkeiten und ein buntes, kulturelles Angebot. Die Bäderstadt **Acqui Terme** mit

ihrem ligurischen Charme ist in 10 Minuten bequem zu erreichen und die lebendige, kleine Weinstadt **Nizza Monferrato** in 15 Minuten.

Die Lage ist ganz privat, ohne einsam zu sein und von einer kleinen Nebenstrasse führt eine Privatzufahrt mit automatischem Tor in den Besitz und zum Haus. Den nächsten Autobahnanschluss erreicht man in 25 Minuten, die internationalen Flughäfen von **Mailand**, **Turin** und **Genua** in 60 bis 90 Minuten und die Strände der italienischen Riviera in 40 Minuten.

Das Gutshaus

In seiner 300-jährigen Geschichte, - um 1700 war das Gebäude ein Relais (Pferdewechselstation) -, wurde das Gutshaus immer wieder erweitert und verändert. Das heutige Layout entstand in den neunziger Jahren durch den Vorbesitzer und in den vergangenen fünf Jahren hat der jetzige Besitzer eine sehr umfassende und aufwendige Generalsanierung abgeschlossen.

Heute präsentiert sich das antike, L-förmige Gebäude zeitgemäss und es ist stylistisch im 21. Jahrhundert angekommen. Historische und moderne Bauelemente wurden zu einem harmonischen Ganzen zusammengeführt, alle technischen Aspekte des Hauses wurde bis ins kleinste Detail perfektioniert und lassen keine Wünsche offen.

Das Raumangebot

Das Gutshaus verfügt über folgendes Raumangebot:

Erdgeschoß

- der Eingangs- und Empfangsbereich
- eine gemütliche Landhausküche mit offenem Kamin
- ein kleines, intimes Speisezimmer mit offenem Kamin
- ein grösseres Speisezimmer mit Platz für bis zu 20 Personen und einem originellen Grappakeller
- ein kleinerer Wohnraum mit offenem Kamin, derzeit Sitzungszimmer
- ein spektakulärer Weinkeller, der von allen Räumen im Erdgeschoss einsichtig ist
- ein Gästebad
- grosser Abstell- und Nebenraum

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das sehr grosszügige Hallenbad mit riesigen Fenstern und Glastüren, die zum Garten führen, Dusche und Umkleideraum, sowie ein kleines Spa mit türkischem Dampfbad und Sauna.

Erster Stock

Im Haus gibt es zwei Treppen: die geschwungene Haupttreppe führt in den spektakulären, 100 m² grossen, L-förmigen Wohnraum, mit einem offenen, historischen Kamin, einem Championship Billardtisch, einem Bar-Bereich und zwei grosszügigen Sitzbereichen.

Die zweite Treppe führt in den Schlafbereich, der sich im Anschluss an den grossen Wohnraum befindet und dieser inkludiert die Mastersuite mit Balkon und Blick nach Süden, ein elegantes, privates Bad mit Jacuzzi, begehrter Gardarobe und Tagesbereich, eine zweite Suite mit Bad und ebenfalls einem kleinen Tagesbereich, sowie 2 kleinere Doppelschlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad.

Zweiter Stock

Vom Schlafbereich im ersten Stock führt die Treppe in das ausgebaute Dachgeschoss, mit einer weiteren Suite, mit eigenem Bad und Tagesbereich, einem Doppelschlafzimmer mit Bad und ein weiteres Doppelschlafzimmer mit separatem Bad.

Gästewohnung 1

Mit eigenem Eingang vom Vorhof des Gutshauses befindet sich im ersten Stock, eine sehr grosszügige 100 m² grosse Gästewohnung mit Küche- und Wohnbereich, Schlafzimmer, luxuriösem Bad mit Dampfdusche, privater Aussenterrasse und Zugang zum Garten und dem Hallenbad.

Die Wohnung ist sehr modern gestaltet und eingerichtet und könnte im Falle, dass das Haupthaus als Gästehaus kommerziell genutzt würde, als Privatwohnung vom Gastgeber bewohnt werden.

Gästewohnung 2

Ebenfalls mit Zugang vom Vorhof und via Innentreppe gelangt man in die zweite Gästewohnung. Diese ist etwas kleiner und verfügt über ein Wohn-Schlafzimmer mit Balkon, ein grosses Bad und eine Küchenzeile.

Untergeschoss

Das Gutshaus ist in den Hang gebaut und ein Teil des Gebäudes hat ein Untergeschoss.

Hier befinden sich eine Vorbereitungsküche mit Essenslift zum grossen Speisezimmer, ein Schlafzimmer für Mitarbeiter, ein Bad sowie ein Abstell- und Lagerraum.

Aussenbereich, Garten & Weinberg

Das Gutshaus ist an allen Seiten von den eigenen Gründen umgeben, teilweise eingezäunt und somit völlig privat und ungestört. Vor dem Gebäude befindet sich ein grosser, gepflasterter Vorhof mit einem mediterran angelegten Gartenbereich mit wunderbarer Aussicht nach Süden und schattenspendenden Bäumen. Hier befindet sich ein schöner Aussensitzplatz, ideal für die warme Jahreszeit.

Ein Bogengang mit einem grossen Holztor führt vom Vorhof in den Garten, der sich neben dem Haus befindet. Er verfügt über einen gepflegten Rasen mit einem Zierbrunnen, mit einem automatischen Bewässerungssystem und einem Roboter-Rasenmähsystem. Der Garten ist mit blühenden Sträuchern, Olivenbäumen und Zypressen bestückt. Am Ende des Gartens befindet sich ein grosser Portico mit einem gemauerten Grill- und Pizzaofen sowie einem Tisch und Stühlen für 12 Personen und eine Sound- und Lichtanlage.

Der Weinberg rund ums Haus ist bestens gepflegt, hat ca. 1 Ha und ist mit folgenden Rebsorten bepflanzt: **Barbera d'Asti**, **Moscato** und **Bracchetto**. Der Weinberg kann vermietet oder auch selbst bewirtschaftet werden, es gibt verschiedene Möglichkeiten. Der Weinberg produziert Trauben für ca. 4000 bis 5000 Flaschen Qualitätswein, den man von einem erfahrenen Winzer produzieren lassen kann.

Unterhalb des Gebäudes befindet sich eine grosse Landschaftsterrasse, die zum Parken für mehrere Fahrzeuge ausreichend Platz bietet, hier könnte auch eine Überdachung installiert werden.

Verkaufsvarianten

Der Besitz wird auch mit weniger Weinberg oder mit mehr Grund zum Verkauf angeboten. Bitte kontaktieren Sie uns, wir schicken Ihnen gerne weitere Informationen.

Unsere persönliche Meinung: dieser aussergewöhnliche Besitz bietet Landleben auf höchstem Niveau in traumhafter Lage. Das Gutshaus könnte auch als exklusives Gästehaus kommerziell genutzt werden oder als Privathaus mit 2 Gästewohnungen, es gibt also verschiedene Möglichkeiten und es gibt ein perfekt eingespielte Betreuungsteam, das übernommen werden kann.



Piemont Immobilien bietet handverlese Objekte in Italiens Top-Weinregion seit 1997



+39 0141 856751



+39 320 796 5992

email: info@piemontimmobilien.ch