Italien Hauskauf
EIN UNTERNEHMEN VON RUSTICASA CONCEPT

Landgut in Panoramalage mit landwirtschaftlichen Flächen und Beherbergungsbetrieb I Immobilie Marken



IT-0593-KA

Panoramablick
61100 Fiorenzuola Di Focara
Italien

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Bauernhaus/Landhaus
PLZ	61100
Land	Italien
Ort	Fiorenzuola Di Focara
Regionaler Zusatz	Marken
Wohnfläche	ca. 360 m^2
Anzahl Zimmer	12
Grundstücksgröße	ca. 48.000 m^2
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	8
Kaufpreis	885.000,00 €
Courtage	f. den Käufer 3,66 % inkl. MwSt.
Zustand	Gepflegt

Ansprechpartner

Italien Hauskauf
Ein Unternehmen von RustiCasa Concept
Nicole Siedersberger-King
Lierstraße 8
80639 München
E-Mail: info@italien-hauskauf.de
Homepage: www.italien-hauskauf.de

Beschreibung

Auf den Hügeln mit Blick auf die Adriaküste gelegen, vereint dieses Landgut Wohnräume, einen Gastronomie- bzw. Beherbergungsbetrieb und landwirtschaftliche Nutzflächen in einer der malerischsten Gegenden der Region Marken.

Das Anwesen umfasst eine Wohnfläche von insgesamt ca. 362 m^2, aufgeteilt in ein Haupthaus und ein separates Nebengebäude, ergänzt durch eine überdachte Veranda (Portikus), Panoramaterrassen und einen Swimmingpool.

Eingebettet in ein rund 4,8 Hektar großes Grundstück mit Olivenbäumen und offener Landschaft, bietet das Anwesen einen weiten Blick auf die Umgebung, der bis zur Adria und zur Burg von Gradara reicht.

Die Kombination aus bestehenden Wohn- und Gastronomiebereichen, landwirtschaftlicher Fläche und einer äußerst begehrten Lage schafft eine Immobilie, die sich sowohl als privater Wohnsitz als auch als Beherbergungsbetrieb oder als kombiniertes Wohn- und Landwirtschaftsprojekt nutzen lässt.

Haupthaus
Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Fläche von ca. 292 m^2. Die Raumaufteilung wurde so konzipiert, dass sie den Anforderungen eines Gastgewerbebetriebs gerecht wird, aber gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität bietet, um die Räumlichkeiten an künftige Wohn- oder Geschäftsanforderungen anzupassen.

Erdgeschoss:
Das Erdgeschoss umfasst eine Fläche von ca. 171 m^2 und befindet sich in dem ehemaligen Stallgebäude des Gutes, das zu Gäste- und Servicebereichen umgebaut wurde.

Links vom Eingang befinden sich zwei Gästezimmer, jeweils mit eigenem Bad (En-suite). Auf der gegenüberliegenden Seite des Gebäudes liegen der Empfangsbereich, die Profiküche und der Frühstücksraum; sie bilden das operative Herzstück des Gastronomiebetriebs. Zudem befinden sich auf dieser Ebene weitere Servicebereiche, ein Gäste-WC sowie ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Bad und direktem Zugang zu einer überdachten Veranda (ca. 15 m^2).
Dank des separaten Zugangs kann dieser Bereich auch als Privatwohnbereich für die Eigentümer oder als professionelles Atelier genutzt werden.

Im Außenbereich bildet eine Panoramaterrasse eine angenehme Erweiterung der

Innenräume.

Obergeschoss:
Das Obergeschoss erstreckt sich über eine Fläche von rund 121,5 m^2 und ist als Gästebereich konzipiert.

Links von der Treppe befindet sich eine Suite, die aus zwei Schlafbereichen mit zugehörigem Badezimmer besteht. Zu diesem Flügel gehört zudem ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Bad (En-Suite).
Auf der rechten Seite liegen zwei weitere Schlafzimmer, die jeweils über ein eigenes Bad verfügen. Entlang dieser Gebäudeseite verläuft eine rund 57,5 m^2 große Panoramaterrasse; sie bietet einen großzügigen Außenbereich.

Das ursprünglich aus den 1950er Jahren stammende Anwesen wurde im Laufe der Zeit mehrfach modernisiert; dazu gehörten unter anderem eine Dachsanierung im Jahr 2018 sowie der Austausch eines Großteils der Fenster im Jahr 2019.

Ergänzend zum Hauptgebäude gibt es ein eigenständiges Nebengebäude mit einer Fläche von ca. 70 m^2, das 2007 neu errichtet wurde und komfortablen, autarken Wohnraum bietet.

Die Raumaufteilung umfasst einen Eingangsbereich, ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, einen Essbereich mit Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen kleineren Raum, der sich derzeit als Arbeitszimmer oder gelegentliches Gästezimmer eignet.

Das Gebäude wurde komplett neu errichtet – unter anderem mit hinterlüftetem Fundament, gedämmtem Holzdach und eigener Heizung . Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören Holzfenster mit Doppelverglasung und Insektenschutz sowie durchgehende Bodenbeläge aus Feinsteinzeug.

Das Anwesen erstreckt sich über eine Fläche von rund 4,8 Hektar und verbindet landschaftlich gestaltete Bereiche rund um die Gebäude mit produktiven landwirtschaftlichen Flächen.

Direkt an das Wohnhaus schließt sich ein etwa 3.000 m^2 großer Privatgarten an; dieser ist vollständig eingezäunt und steht ausschließlich zur privaten Nutzung zur Verfügung. Die übrigen Flächen werden derzeit für die Futtergewinnung bewirtschaftet.
Ein weiterer Bereich von rund 2.500 m^2 ist als Olivenhain mit etwa 60 Bäumen angelegt.
Ergänzt wird der Außenbereich durch einen 5,8 x 10,4 Meter großen Swimmingpool

mit Panoramablick.

Weitere und ähnliche Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.italien-hauskauf.de.

Lage

Die in Fiorenzuola di Focara gelegene Immobilie besticht durch eine Lage, die den freien Blick auf die Adriaküste mit der Atmosphäre eines der geschichtsträchtigsten Dörfer der Gegend verbindet.

Fiorenzuola di Focara ist über die malerische „Strada Panoramica“ erreichbar, die dem Verlauf der Küste und der umliegenden Hügel folgt, und nimmt eine eindrucksvolle Lage hoch über dem Meer ein. Ursprünglich als befestigte mittelalterliche Siedlung gegründet, hat sich das Dorf viel von seinem historischen Charakter bewahrt – mit engen Gassen, erhaltenen Abschnitten der alten Wehrmauern und spektakulären Aussichtspunkten auf die darunterliegenden Klippen.

Die Umgebung ist geprägt von einer sanften Hügellandschaft, Küstenpanoramen und Wanderwegen, die die verschiedenen Dörfer dieses Küstenabschnitts miteinander verbinden. Das nur 500 Meter entfernte Casteldimezzo bietet weitere lokale Restaurants; zudem eröffnet sich von der Immobilie aus ein Blick auf die berühmte Burg von Gradara, eines der markantesten Wahrzeichen der Region.

Ihr Ansprechpartner

Italien Hauskauf
Ein Unternehmen von RustiCasa Concept
Nicole Siedersberger-King
Lierstraße 8
80639 München
E-Mail: info@italien-hauskauf.de
Homepage: www.italien-hauskauf.de

Alle Angaben und Annoncen von **Italien Hauskauf** sind ohne Gewähr