

EXCLUSIVE OFF-MARKET OPPORTUNITY - EX CONVENTO DEL XV SECOLO- TOSCANA - RIF. H090226

Panoramica dell'immobile

La storica Villa è un ex convento del XV secolo situato a pochi chilometri dal centro di Firenze. La proprietà offre circa 2.500 mq di superficie edificabile, attualmente suddivisa in 35 camere e suite distribuite in 12 ampie unità residenziali indipendenti, tutte con accatastamento individuale.

Exclusive Off-Market Opportunity - Ex convento del XV secolo- Toscana - Rif. H090226

L'intera ristrutturazione è stata completata secondo elevati standard di lusso sotto la supervisione di un importante architetto. Solo le finiture interne finali (pavimenti e ceramiche dei bagni in alcune unità) rimangono personalizzabili dall'acquirente. Tutti gli impianti sono perfettamente funzionanti con contabilizzazione indipendente (elettricità, riscaldamento, acqua calda), isolamento di alta qualità, porte blindate, vetri ad alte prestazioni, sistemi di addolcimento dell'acqua e infrastrutture tecniche all'avanguardia.

Servizi e infrastrutture in comune

Palestra professionale (Technogym)

Biosauna e sauna finlandese (6 persone)

Area relax e sala per eventi privati/banchetti (fino a 30 ospiti con cucina e camino)

Aree comuni climatizzate

Accesso sotterraneo coperto dal parcheggio direttamente agli ascensori

Giardino all'italiana completamente restaurato, basato sul design originale del XVIII secolo

Limonaia – Potenziale di crescita strategico

La struttura della Limonaia è stata ristrutturata strutturalmente e offre notevoli vantaggi opzionali a seconda della strategia scelta:

Piscina coperta con vetrate panoramiche

Area spa e benessere, sala colazioni o sale conferenze

Unità residenziali di lusso indipendenti

Piena integrazione in un concept alberghiero



Flessibilità di ospitalità e investimento

Grazie all'attuale classificazione giuridica, la proprietà può essere gestita immediatamente, senza ulteriori licenze, come:

Boutique hotel/residenza storica

Appartamenti con servizi/aparthotel

Suite con modello B&B

Residenza per vacanze/residenza estesa Soggiorno

Residenza privata in stile club

In alternativa, l'immobile può essere riposizionato come:

Un'unica proprietà privata di lusso

Modello residenziale frazionato o con servizi

Strategia di rivendita di singole unità

Piattaforma ibrida residenziale e alberghiera

L'attuale base di ingresso lascia un margine significativo per la creazione di valore attraverso il branding, l'arredamento, il posizionamento esperienziale, l'ottimizzazione operativa e l'exit engineering.

Prezzo dell'immobile chiavi in mano: 9,5 milioni di euro

Opportunità di espansione - Casale adiacente (acquisizione facoltativa)

Un casale adiacente, parte della proprietà originale, può essere acquisito per circa 3,5 milioni di euro:

Circa 750-800 mq

Attualmente adibito a agriturismo

7-9 unità indipendenti convertibili in suite di lusso

Ampia piscina esterna

Circa 10 ettari di terreno con uliveto e vigneto

Ottime condizioni di manutenzione

Questa acquisizione amplierebbe significativamente la capacità ricettiva, consentirebbe la creazione di un vero e proprio ecosistema resort e lascerebbe la villa libera su tre lati. È possibile anche un accordo di collaborazione per l'uso della piscina in comune qualora l'acquisizione non venisse perseguita.



Totale 35 + 9 camere e suite

Euro: 13 milioni

- Si Precisa che le foto sono da intendersi puramente indicative.

_____ Lì _____ Timbro e firma _____

Dichiarazione di interesse e riservatezza per:

Ex convento del XV secolo- Toscana - Rif. H090226

Con la presente, lo Scrivente _____

Residente a _____

Cod. Fisc. _____

Tel. _____ E-mail _____

☐ PER CONTO DELLA SOCIETA' _____

In qualità di _____

Con sede a _____

In via _____ CAP _____ Prov. _____

P.IVA _____

☐ PER PROPRIO CONTO

DICHIARA

di essere interessato a valutare l'immobile descritto in oggetto come riportato nella vostra scheda sintetica con **Rif.H090226**, che chiediamo di firmare ed allegare alla presente.

Il suddetto interesse è funzionale alla valutazione da parte mia e della società che rappresento della opportunità di acquisto delle strutture immobiliari e strumentali.

Avendo preso visione dell'importo richiesto, dichiaro altresì per conto mio o del mio delegante di avere capacità finanziaria e/o di credito tale da poter sostenere tale tipo di investimento.

Resta fermo che:

- la presente manifestazione di interesse non comporta obbligo di acquisire alcun immobile o società;
- nell'ipotesi in cui saranno formulate proposte di acquisto, non vi sarà alcun impegno da parte nostra all'effettivo acquisto se le condizioni poste non saranno accettate;



DB GROUP HOTEL

- qualora una Vostra presentazione portasse all'acquisto dell'immobile da parte nostra o da parte di società a noi collegate o da noi segnalate, sarà riconosciuto un compenso per mediazione con riferimento alle consuetudini in uso alle Camere di Commercio, calcolato sull'importo di acquisto indipendentemente dalla modalità di pagamento, ovvero mediante accollo mutuo, permuta, etc.- con la sottoscrizione della presente garantiamo che ogni persona o società che sarà da Voi presentata non sarà da noi contattata senza la Vostra presenza o autorizzazione.

Vi preghiamo, infine, di trattare la presente manifestazione di interesse e tutti i dati da noi forniti, come strettamente confidenziali e con la massima riservatezza, essi non dovranno essere divulgati ad altri se non alle persone da Voi presentate ed autorizzate a prenderne visione. Allo stesso modo con la presente garantiamo che i dati da Voi forniti su cose e persone, saranno da noi trattati nel massimo rispetto delle normative in materia di tutela della Privacy e non saranno divulgati ad altri diversi da ns. professionisti o collaboratori dei quali garantiamo la riservatezza.

Cordiali saluti,

_____ Lì _____ Timbro e firma _____

INFORMATIVA

Le informazioni qui presenti sono state trascritte in buona fede sulla base di quanto dichiarato dalla proprietà, **DB Group Hotel** Immobiliare non si assume alcuna responsabilità sulla loro affidabilità.

Le verifiche tecniche e documentali saranno a cura dell'acquirente con il supporto della proprietà e dei suoi consulenti. Esse dovranno essere gestite con la massima riservatezza e conseguentemente non potranno essere divulgate a terze parti o riprodotte in alcun modo senza autorizzazione scritta.

Le ulteriori informazioni e tutti i dettagli tecnici saranno forniti al potenziale interessato in seguito alla sottoscrizione della **Dichiarazione di Interesse e Riservatezza** qui allegata. Questa firma non determinerà alcun impegno, costituisce unicamente una richiesta di approfondimento.