



**Rif: LGH044**

## **Agriturismo mit Glamping in Alta Langa**

**Euro 1600000**



**Torre Bormida**

Zum Verkauf steht ein sorgfältig renovierter historischer Bauernhof in der Langa, vollständig in ein Agriturismo umgewandelt. Die Immobilie erstreckt sich über ca. 6,7 Hektar terrassiertes Waldland mit Anpflanzungen von Heil- und Zierpflanzen, darunter Lavendel, Salbei und Ringelblume.

Das Agriturismo befindet sich in Torre Bormida, im Herzen der Alta Langa, in ruhiger, privater Lage mitten in der Natur, mit herrlichem Panoramablick auf die umliegenden Hügel. Die Renovierung wurde 2024 abgeschlossen und entspricht den neuesten Standards der Energieeffizienz.

### **Hauptbauernhof**

Das Gebäude besteht aus zwei unabhängigen Einheiten: einer privaten Wohneinheit und einer für touristische Zwecke.

#### **Privatwohnung (zwei Etagen):**

- Küche
- Wohnzimmer
- Abstellraum
- Zwei Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer

#### **Gastgewerbliche Einheit: Erdgeschoss:**

-

Rezeption

- Großer Speisesaal
- Voll ausgestattete Profiküche
- Umkleideraum
- Serviceraum
- Zwei Badezimmer

Derzeit für Frühstücksservice genutzt, sind die Räume bereits ideal für einen kompletten Restaurantbetrieb geeignet, mit erheblichem Potenzial zur Umsatzsteigerung. Das Geschäft ist aktiv und erwirtschaftet derzeit nachweisbare Einnahmen.

#### **Erste Etage:**

- Zwei Doppelzimmer mit Bad und eigenem Zugang zur Terrasse
- Eine Wohnung mit Küche und privater Terrasse (bis zu 5 Betten)

#### **Weitere Einheiten:**

Auf dem Grundstück befindet sich ein zweites Gebäude mit:

- Zwei identische Apartments, jeweils mit Küche, Bad, Schlafloft und Schlafsofa (bis zu 4 Gäste pro Einheit)
- Zwei voll ausgestattete Glamping-Zelte mit Küche, Bad und privatem Panorama-Jacuzzi (je 4 Gäste)

#### **Außenbereiche und Ausstattung:**

- Panoramapool
-

Großer Privatparkplatz

- Ladestation für Elektroautos
- 16 kW Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung

### Kapazität:

Die Unterkunft bietet Platz für bis zu 25 Gäste und ist sofort betriebsbereit („Schlüsselfertiges Geschäft“). Die bereits vollständig ausgestatteten Gastronomiebereiche bieten zusätzliches Wachstumspotenzial, um das kulinarische Angebot zu erweitern und den Umsatz weiter zu steigern.

Die Immobilie ist ideal für alle, die ein hochwertiges Gastgewerbe in einer der authentischsten und gefragtesten Regionen der Langhe starten oder fortführen möchten, mit konkreten Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung in Landwirtschaft und Gastronomie.

### DETTAGLI IMMOBILE:

|                                          |                                                                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stato Immobile:</b>                   | Ristrutturato                                                                       |
| <b>Camere:</b>                           | 9                                                                                   |
| <b>Bagni:</b>                            | 10                                                                                  |
| <b>Altitudine:</b>                       | 380                                                                                 |
| <b>Posizione:</b>                        | Isolato                                                                             |
| <b>Indipendenza Sui Lati:</b>            | Su 4 lati                                                                           |
| <b>Indipendenza Verticale:</b>           | Da terra al tetto                                                                   |
| <b>Orientamento Facciata Principale:</b> | Sud                                                                                 |
| <b>Grado Di Luminosità:</b>              | Molto luminoso                                                                      |
| <b>Grado Di Silenziosità:</b>            | Silenzioso                                                                          |
| <b>Utenze:</b>                           | Acqua, Elettricità, Gas                                                             |
| <b>Superficie Totale Mq:</b>             | 728 mq                                                                              |
| <b>Superficie Abitabile Mq:</b>          | 525                                                                                 |
| <b>Tipo Di Riscaldamento:</b>            | Senza riscaldamento                                                                 |
| <b>Accessibilità:</b>                    | A4 - 2, 97 kWh/mqaa                                                                 |
| <b>Altre Caratteristiche:</b>            | Portico, Posto auto, Terrazzo, Piscina, Aria condizionata, Giardino, Orto, Sorgente |
| <b>Terreno Mq:</b>                       | 67820 mq                                                                            |
| <b>Morfologia Terreno:</b>               | Collinoso                                                                           |
| <b>Tipo Di Terreno:</b>                  | Terreno generico                                                                    |
| <b>Orientamento Terreno:</b>             | Sud                                                                                 |
| <b>Autostrada:</b>                       | 53 km                                                                               |

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| <b>Primo Centro Abitato:</b> | 1,9 km |
| <b>Mare:</b>                 | 56 km  |
| <b>Aereoporto:</b>           | 104 km |
| <b>Piste Sci:</b>            | 68 km  |
| <b>Locali:</b>               | 20     |
| <b>Numero Di Piani:</b>      | 2      |

