


Rif: RBN001

Hotel/Restaurant mit 5.000 m² Grundstück im Valle Maira

Euro 750000



Roccabruna

Im Herzen der Täler von Cuneo, eingebettet in die Ruhe von Sant'Anna di Roccabruna, steht eine prestigeträchtige Unterkunft in panoramischer Lage zum Verkauf. Dieses Hotel-Restaurant stellt eine seltene Gelegenheit für diejenigen dar, die in ein etabliertes Unternehmen investieren möchten, das reich an Identität ist und sich perfekt in einen natürlichen und kulturell wertvollen Kontext einfügt.

Die Immobilie

Das geräumige und gut organisierte Gebäude erstreckt sich über mehrere Etagen und umfasst:

- Ein einladendes, helles Restaurant mit großen Fenstern und Blick auf den Pinienwald.
- Voll ausgestattete Profiküche, ideal für Mittagessen, Bankette, Veranstaltungen und den täglichen Service.
- 12 sorgfältig eingerichtete Gästezimmer mit Direkttelefon, Satelliten-TV, Internet und Minibar, für einen entspannten und komfortablen Aufenthalt.
- Rezeption mit Bar, Gemeinschaftsräume zum Entspannen, Innen- und Außensalons.
- Große, gepflegte Außenbereiche mit Terrassen und Panoramapunkten im Grünen.
- Privatparkplatz, bequem und zu jeder Jahreszeit zugänglich.
- E-Bike-Abstellplatz in sicherer Garage mit Lademöglichkeit.
-

Privates Appartement für die Eigentümer sowie Garage, Keller, Lagerräume und Wäscherei/Bügelbereich.

Die Immobilie wird konsequent gepflegt, mit großer Liebe zum Detail. Die derzeitigen Eigentümer haben im Laufe der Jahre investiert, um Qualität, Komfort und authentische Gastfreundschaft zu gewährleisten, wodurch sie zu einem Bezugspunkt in der Region wurde.

Ein einzigartiges Naturerlebnis

Die Immobilie liegt in einem wunderschönen Pinienwald, der im Sommer Kühlung bietet, in den Zwischensaisons atemberaubende Farben zeigt und das ganze Jahr über eine magische Atmosphäre schafft. Die Stille des Waldes, die Düfte der Bäume und die Aussicht auf die umliegenden Berge schaffen ein entspanntes Umfeld – ideal für alle, die einen friedlichen und authentischen Rückzugsort suchen.

Sehenswürdigkeiten und Erlebnisse in der Umgebung

Die strategische Lage in Sant'Anna di Roccabruna ermöglicht einen einfachen Zugang zu den faszinierendsten Zielen der Region:

- **Geo-Site RocceRé** – Ein einzigartiges archäologisches und geologisches Ensemble mit über 35.000 in den Felsen eingravierten Cup-Marks, ein Netz aus Symbolen, Figuren und Inschriften von großem historischen Wert.
- **Wanderweg „Strada dei Cannoni“** – Eine malerische Route durch Wälder und alte Militärstraßen bis zum Colle della Ciabra, mit Möglichkeiten, weiter zu Monte Roccerè und Monte Cornet zu gehen, mit außergewöhnlichen Panoramen.
- **Ausflug Monte Cornet** – Sehr beliebt bei Wanderern, mit Ausblicken über das Tal und charmante Grate.
- **Santuario di Sant'Anna** – Ein Ort der Spiritualität und Stille, mit Blick auf die Ebene und die Berge, ideal für Geschichts- und Traditionsliebhaber.
- **Historische Weiler von Roccabruna** – Kleine Bergdörfer voller Authentizität, mit frescoierten Kapellen und idyllischen Ecken für ruhige Spaziergänge.

Der Wert der Gastfreundschaft

Im Laufe der Jahre haben die Eigentümer einen hervorragenden Ruf aufgebaut, basierend auf herzlicher Gastfreundschaft, authentischer Küche und sorgfältigem Service. Das gastronomische Angebot hebt regionale Produkte und Rezepte hervor, während der professionelle Service eine treue

Kundschaft aus Touristen, Familien, Wanderern und Liebhabern des Slow-Tourism gewonnen hat.

Entwicklungspotenzial

Die Immobilie bietet zahlreiche Wachstumschancen:

- Erweiterung für Veranstaltungen, Zeremonien, Workshops und thematische Retreats.
- Entwicklung von Tourismus-Paketen mit lokalen Führern (Trekking, Geo-Site-Besuche, kulinarische Touren).
- Ausbau der saisonalen Vermarktung unter Hervorhebung des starken Naturreizes der Umgebung.

Eine Investition, die nicht nur ein Geschäft, sondern ein echtes Lebensprojekt ist: eine Immobilie, verwurzelt in der Tradition, eingebettet in die Natur der Piemont-Täler, zunehmend geschätzt von bewusstem und wachsendem Tourismus.

DETTAGLI IMMOBILE:

Stato Immobile:	Ristrutturato
Camere:	15
Bagni:	19
Posizione:	Vicino a centro abitato
Indipendenza Sui Lati:	Su 4 lati
Indipendenza Verticale:	Da terra al tetto
Orientamento Facciata Principale:	Sud
Grado Di Luminosità:	Molto luminoso
Grado Di Silenziosità:	Silenzioso
Utenze:	Acqua, Elettricità, Gas
Superficie Totale Mq:	1246 mq
Superficie Abitabile Mq:	950 mq
Classe Energetica:	E 344.73kWh/mq anno
Tipo Di Riscaldamento:	Senza riscaldamento
Altre Caratteristiche:	Box auto multiplo, Posto auto, Cantina, Solaio, Balconi, Caminetto, Wi-Fi, Giardino
Opportunita Turistiche In Zona:	Equitazione, Trekking, Mountain-bike, Sci alpino
Terreno Mq:	5000 mq
Morfologia Terreno:	Pianeggiante
Tipo Di Terreno:	Terreno generico
Orientamento Terreno:	Nord
Autostrada:	25 km
Primo Centro Abitato:	7 km

Mare: 126 km
Aereoporto: 144 km
Numero Di Piani: 3

