


Rif: RBN001

Albergo/ristorante con 5000 mq di terreno in Valle Maira

Euro 750000

Roccabruna

Nel cuore delle Valli del Cuneese, immersa nella quiete di Sant'Anna di Roccabruna, è disponibile una prestigiosa struttura ricettiva situata in posizione panoramica. Questo albergo-ristorante rappresenta un'opportunità rara per chi desidera investire in un'attività avviata, ricca di identità e perfettamente inserita in un contesto naturale e culturale di grande pregio.

La struttura

L'edificio, ampio e ben organizzato, si sviluppa su più livelli e comprende:

Sala ristorante accogliente, luminosa e con ampie vetrate affacciate direttamente sulla pineta. Cucina professionale completamente attrezzata, ideale per pranzi, banchetti, eventi e servizio quotidiano.

12 camere arredate con cura, dotate di telefono diretto, TV satellitare, internet, frigobar, pensate per garantire agli ospiti un soggiorno rilassante e confortevole.

Reception con bar, zone comuni per il relax, salottini interni ed esterni.

Ampie aree esterne curate, con terrazze e punti panoramici immersi nel verde.

Parcheggio privato comodo e accessibile in tutte le stagioni.

Deposito e-bike in garage sicuro, con possibilità di ricarica.

Appartamento privato per i proprietari, oltre a garage, cantina, magazzini e un'area lavanderia con stireria.

La struttura è mantenuta con costanza e grande attenzione ai dettagli: gli attuali proprietari hanno investito nel tempo per garantire qualità, comfort e un'accoglienza autentica, rendendola un punto di riferimento nella zona.

Un contesto naturale unico

L'immobile è immerso in una splendida pineta che regala frescura estiva, colori mozzafiato nelle mezze stagioni e un'atmosfera magica tutto l'anno. Il silenzio del bosco, i profumi degli alberi e il panorama sulle montagne circostanti creano un ambiente rilassante, ideale per chi cerca un rifugio di pace e autenticità.

Cosa vedere nei dintorni – Esperienze e attrazioni

La posizione strategica a Sant'Anna di Roccabruna permette di raggiungere facilmente alcune delle

mete più affascinanti del territorio:

Geo-sito del RocceRé – Un complesso archeologico e geologico unico, con oltre 35.000 cospicue incise nella roccia, un intreccio di simboli, figure e incisioni di grande valore storico.

Sentiero della “Strada dei Cannoni” – Percorso suggestivo che attraversa boschi e antiche vie militari fino al Colle della Ciabra, con possibilità di proseguire verso Monte Roccerè, Monte Cornet e panorami straordinari.

Escursione al Monte Cornet – Itinerario molto apprezzato dagli escursionisti, con viste che abbracciano la valle e creste ricche di fascino.

Santuario di Sant’Anna – Un luogo di spiritualità e silenzio, affacciato sulla pianura e sulle montagne, perfetto per chi ama storia e tradizione.

Antiche borgate di Roccabruna – Piccole realtà montane ricche di autenticità, cappelle affrescate e scorci ideali per passeggiate tranquille.

Il valore dell’accoglienza

Negli anni i proprietari hanno costruito una solida reputazione fondata su ospitalità calorosa, cucina genuina e attenzione al cliente. La proposta gastronomica valorizza prodotti e ricette del territorio, mentre il servizio, sempre curato e professionale, ha fidelizzato una vasta clientela di turisti, famiglie, escursionisti e amanti del turismo lento.

Potenziale di sviluppo

La struttura offre numerose possibilità di crescita:

ampliamento dell’offerta per eventi, cerimonie, workshop e ritiri tematici;

sviluppo di pacchetti turistici con guide locali (trekking, visite al geo-sito, tour enogastronomici);

ampliamento della promozione stagionale, valorizzando il forte richiamo naturalistico della zona.

Un investimento che non è solo un’attività, ma una vera esperienza di vita: una realtà radicata nella tradizione, immersa nella natura delle Valli Piemontesi, oggi sempre più apprezzate da un turismo consapevole e in costante crescita.

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

