

Borgo SOALE – Komplex tří domů v Toskánsku u Florencie

17 900 000 Kč
za nemovitost

Toscana

Poloha objektu:	samostatný	Druh objektu:	smíšená
Stav objektu:	velmi dobrý	Počet podlaží v objektu:	3
Typ domu:	patrový	Zastavěná plocha:	345 m ²
Užitná plocha:	226 m ²	Plocha parcely:	400 m ²
Umístění objektu:	klidná část obce	Doprava:	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus
Komunikace:	betonová	Elektrina:	Elektro - 230 V
Voda:	Vodovod	Telekomunikace:	Internet
Plyn:	Individuální	Ostatní rozvody:	Satelit
Energetická náročnost:	C - Úsporná		

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme zrekonstruovaný komplex tří propojených, ale plně nezávislých bytových domů v obci Reggello, 50 minut jižně od Florencie. Každá jednotka má vlastní číslo popisné a samostatný vchod — můžete je obývat jako jeden rodinný komplex, využívat jednu jednotku a další pronajímat, nebo provozovat všechny tři jako turistický objekt, jak fungují dnes.

Stavba prošla v letech 2019–2022 zásadní rekonstrukcí s důrazem na zachování tradičních materiálů — dřevěné trámy, ručně skládaný kámen, terakotové podlahy v barvě místní hlíny. Moderní systémy byly přidány tak, aby nerušily architekturu domu.

Zastavěná plocha: cca 345 m²
3 nezávislé jednotky plně zařízené
Plynové topení + nový kondenzační kotel pod pravidelnou údržbou, krb
Vlastní fotovoltaická elektrárna
Klimatizace v každé místnosti
Certifikovaný septik - není potřeba vyvážet (fossa biologica s rozptylem)
Obecní vodovod
Satelitní Wi-Fi

V dolní zahradě je odnímatelný bazén 8 × 3 m na dřevěné palubě s pískovou filtrací (rok 2021). Konstrukce byla navržena s ohledem na flexibilitu a reverzibilitu — budoucí majitel ji může zachovat tak, jak je, upravit, nebo zcela odstranit podle vlastních preferencí a platných místních předpisů. Technický posudek je k dispozici v dokumentaci pro vážné zájemce.

Nemovitost je obklopena olivovým hájem udržovaným v dlouhodobé dohodě s vlastníkem. Olivy poskytují každoroční vlastní olej a tvarují charakter krajiny kolem domu. Háj není katastrálně součástí prodávané nemovitosti — jeho

užívání je ošetřeno smlouvou o užití, která může automaticky přejít na nového majitele. Péči o krajinu může i nadále zaštit původní majitel, dle dohody.

Vzdálenosti:

Centrum Reggella (supermarket, lékárna, restaurace, škola, ordinace) — 900 m pěšky

Dálnice A1 — 4,3 km

Vlakové nádraží Figline Valdarno — 10 km (vlak přímo do centra Florencie)

Florencie — 50 minut autem

Tyrhénské moře — 1h 35 min

Nemocnice Ponte a Niccheri — 22 km

Nemovitost je aktuálně provozována na serverech pro krátkodobý pronájem s hrubým příjmem cca 36 000 € v roce 2024 a čistým výnosem cca 16 000 € při majitelské správě a konzervativním pricingu a bez využití marketingových nástrojů.

Celková péče o nemovitost — úklidový a udržovatelský tým, dodavatelé, recenze na obou platformách — je převoditelná na nového majitele.

Kompletní data poskytneme vážným zájemcům.

Uvedená cena je bez poplatků spojených s převodem vlastnictví a daní souvisejících s vlastnictvím nemovitosti v Itálii. Přesné částky potvrdí italský notaio a commercialista podle individuální situace kupujícího.

S převodem v případě potřeby pomůžeme ve spolupráci s právníky i místními notáři a daňovými poradci.

V případě zájmu mne neváhejte kontaktovat, ráda zodpovím další dotazy a můžeme domluvit online nebo osobní prohlídku.

U osobních prohlídek doporučuji rezervaci alespoň 14 dnů předem.

Prohlídkový týden s česky mluvícím makléřem: 4. - 11. července 2026 — pro vážné zájemce zajistíme osobní prohlídku v Reggellu v tomto termínu.



Vyřizuje

Michaela De Martino

Tel.: 777 596 856

GSM: 734897628

E-mail: demartino@fanreality.cz