

# GLORIOUS CREW

## INTERNATIONAL REAL ESTATE

RIF: 3735

€ 890.000,00

### Agriturismo "Come una Volta" – struttura ricettiva indipendente con terreno, tartufaia e piscina

L'agriturismo "Come una Volta" si presenta come una raffinata struttura di ospitalità rurale, immersa in un contesto paesaggistico di grande fascino e caratterizzata da una forte identità autentica.

La proprietà immobiliare, libera sui quattro lati e con prevalente esposizione sud-est, sviluppa una superficie complessiva prossima ai 900 mq, composta da circa 650 mq commerciali e circa 260 mq accessori. Questi ultimi comprendono giardino d'inverno, taverna con cucina, lavanderia, bagno di servizio, magazzino, cantina e ulteriori locali di servizio.

La struttura è stata oggetto di una completa ristrutturazione, conclusa nel 2022, e si compone complessivamente di otto camere, otto bagni, due cucine, due sale, lavanderia, taverna, locali tecnici e magazzini.

Attualmente l'attività agrituristica viene esercitata attraverso tre/quattro camere matrimoniali con bagno, oltre a un appartamento indipendente composto da due camere, soggiorno, cucina, bagno, terrazzo e giardino privato.

Gli ambienti interni conservano un'impronta calda e coerente con il contesto rurale. Le camere, arredate con mobili di recupero e pezzi di antiquariato, offrono un'esperienza autentica, elegante e in sintonia con il territorio.

All'esterno, la proprietà è composta da quasi due ettari di terreno, suddivisi tra frutteto, orto e una porzione di bosco. È inoltre presente una tartufaia interna alla proprietà, oltre a numerosi manufatti e aree recintate specificamente dedicate all'allevamento di animali da cortile. Completa la parte esterna una piscina estiva fuori terra.

Un aspetto di particolare rilievo è rappresentato dagli investimenti già realizzati in ambito energetico. La proprietà dispone infatti di impianto fotovoltaico da 21 kW, sistema di accumulo da 41 kWh, sistema ibrido con pompa di calore e caldaia, il tutto integrato con l'impianto fotovoltaico, con conseguente beneficio in termini di efficienza e contenimento dei consumi.

L'agriturismo presenta oggi importanti potenzialità di crescita, in parte ancora inesprese, legate sia all'ottimizzazione gestionale dell'attività ricettiva sia alla valorizzazione degli elementi distintivi già presenti: autenticità architettonica, sostenibilità energetica, contesto naturale, produzione agricola, tartufaia interna e ospitalità esperienziale.

Tra i principali punti di forza si evidenziano la recente ristrutturazione completa, l'importante posizionamento territoriale, l'elevata autenticità architettonica e gastronomica, la sostenibilità energetica e il significativo potenziale di incremento della redditività.

**Motivazione:** vendita

**Tipologia:** Villa

**Indirizzo:** Via Braia

**Regione:** Via Braia, 2

**Provincia:** Torino

**Comune:** Brozolo

**Totale MQ:** 900

**Camere:** 8

**Bagni:** 8

**Locali:** 12

**Età Costruzione:** -

**Box:** -

**MQ Coperti:** -

**MQ Scoperti:** -

**Stato conservazione:**

**Piano:** Multipiano

**Piani totali:** 0

**Ascensore:** Autonomo



PIANO TERRA



\* tutti i prezzi sono comprensivi della spesa di tutti gli oneri

**Indirizzo:** No

**Stato Attuale:**

**Spese Condominio:** -

**Esposizione:** -

**Balconi:** -

**Cucina:** -

**Terrazzo:** -

**Giardino:** -

**IPE:** -

**Cantina:** -