

IL PELAGONE

HOTEL & GOLF RESORT

TOSCANA

www.ilpelagone.com

Luxus Apartments zur Eigennutzung
und als Kapitalanlage in der Toskana





01 Inhalt

[Überblick](#)

[Highlights](#)

[Umgebung](#)

[Gavorrano](#)

[Objekt-Highlights](#)

[Resortplan](#)

[Apartments](#)

[Grundrisse](#)

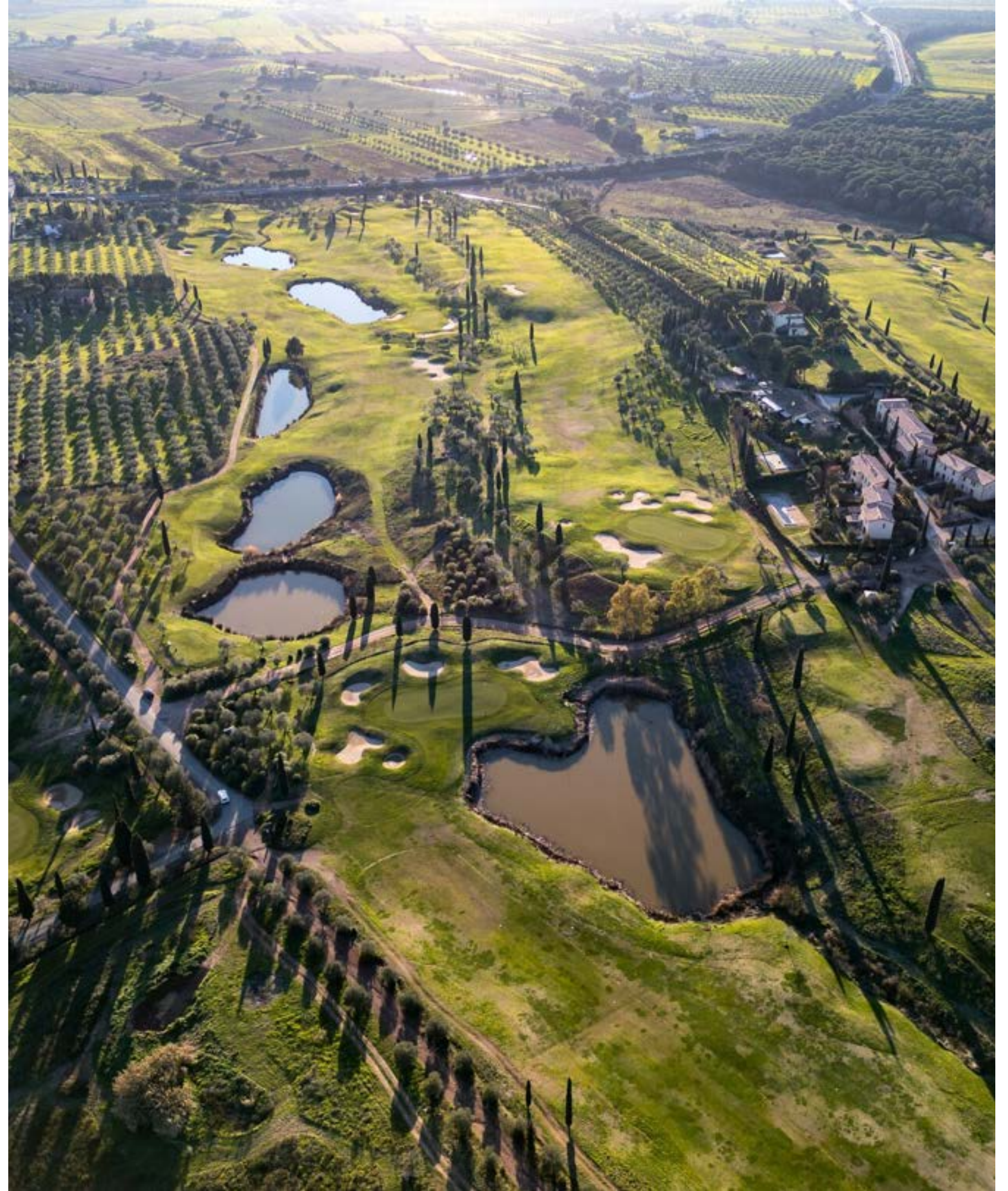
[Kostenübersicht](#)

[Vermietungsmodelle](#)

[Kontakt](#)

02 Überblick

An einem der begehrtesten Lagen Italiens erstreckt sich das exklusive Il Pelagone Hotel und Golfresort, ein bezauberndes Refugium in der Toskana. Die Apartments, bieten ein luxuriöses Zuhause und sind eingebettet in die Schönheit eines malerischen Resorts, umgeben vom Golfclub Toskana. Der Verkauf für diese erstklassigen ersten 10 von 48 Apartments ist bereits gestartet. Im zweiten Bauabschnitt erfolgt die Renovierung der restlichen 38 Apartments und der Neubau von weiteren 32 Apartments. Im letzten Bauabschnitt entstehen 8 wunderschöne toskanische Villen mit eigenem Pool und Gartenanteil.



03 Highlights

Genießen Sie die Annehmlichkeiten eines Premium Hotels und erleben Sie Ihren Urlaub vom ersten Moment an. Mit unserem Angebot steht Ihnen ein rundum Wohlfühl-Konzept zur Verfügung, das Ihnen eine sorgenfreie Zeit in der Toskana ermöglicht. Durch ein attraktives Vermietungsmodell erhalten Sie eine Rendite und die Sicherheit, dass ihre Immobilie zu jeder Zeit in besten Händen ist - damit Sie das maximale von ihrer Zeit haben.

Denn Zeit ist das kostbarste Gut.

- Privat Strand
- 18-Loch Golfplatz
- Sportangebot
- Kinderangebot
- Kulinarisches Angebot





04 Umgebung

Eingebettet in die wunderschöne Landschaft der Toskana erstreckt sich das Il Pelagone Golfresort über einen Hügel ca 10 km vor der Küste Italiens. Die Toskana ist bekannt für die vielen Weinberge, das mediterrane Klima und die wunderschönen Weiden und Weiten des Landes.

Neben dem toskanischen Essen und dem guten Wein bietet das Il Pelagone eine große Breite an Aktivitäten und Vielfalt. Neben den nahegelegenen Städten und der Nähe zum Meer ist das Il Pelagone ideal für Golfer und Sportliebhaber. Egal ob im Sommer oder Winter.

Umgebung

- ca. 20min nach Grosseto
- ca. 1h nach Pisa
- ca. 2h nach Florenz
- ca. 2h nach Rom



05 Gavorrano



Gavorrano, Toskana: Historisches Ambiente, authentisches Dorfleben kombiniert mit Naturerlebnis und Erholung

MITTELALTERLICHER CHARME

Gavorrano beeindruckt mit seiner gut erhaltenen mittelalterlichen Architektur, darunter historische Gebäude wie das Teatro delle Rocce und die San-Rocco-Kapelle, enge Gassen und antike Plätze, die einen charmanten Rückblick in die Vergangenheit bieten.

NATURERLEBNIS UND LANDSCHAFT

Die Stadt ist von der atemberaubenden toskanischen Landschaft umgeben, die sich ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren eignet. Malerische Aussichtspunkte ermöglichen faszinierende Einblicke in die Naturschönheiten der Region.

KULINARISCHE ENTDECKUNGEN

Gavorrano ist ein wahres Gourmet-Paradies mit lokalen Märkten, auf denen man frische Produkte erwerben kann. Traditionelle Feste wie das Salto della Contessa oder das Sagra della Polenta, bieten die Gelegenheit, die köstlichen toskanischen Spezialitäten zu kosten und das gastronomische Erbe der Region zu erleben.

GEMEINSCHAFTSGEFÜHL UND LOKALE VERANSTALTUNGEN

Das charmante Dorfleben von Gavorrano zeichnet sich durch ein starkes Gemeinschaftsgefühl aus. Lokale Veranstaltungen und traditionelle Feste bieten nicht nur Einblicke in die Kultur, sondern auch die Möglichkeit, die gastfreundlichen Einwohner kennenzulernen.



06 Objekt Highlights

GOLF CLUB - TOSCANA

Der Golf Club Toscana erstreckt sich mit seinem 18-Loch Golfplatz und der Drivingrange um das Il Pelagone Resort.

PRIVATSTRAND

Ca. 10 Fahrminuten entfernt in Follonica befindet sich ein 2.400 m² Privatstrand. Hier können Hotelgäste und Eigentümer exklusiv die Liegen und den Service genießen.

TENNISPLÄTZE

Neben dem Pool befinden sich zwei Tennisplätze die ganzjährig geöffnet sind und den perfekten Ausgleich zum Fitnesscenter und Golfclub bieten.

FITNESS-/WELLNESSCENTER

Das Fitnesscenter verfügt über hochwertige Geräte und kann mit Personal Trainer besucht werden. Der Il Pelagone Spa ist der ideale Ort für Entspannung.

ZWEI RESTAURANTS

Le Cerretelle und die Pool Bar Pizzeria bieten für jeden Geschmack das richtige Angebot.

E-LADESTATION

Auf unseren Parkmöglichkeiten gibt es Ladesäulen, sodass auch Elektroautos geparkt und genutzt werden können.



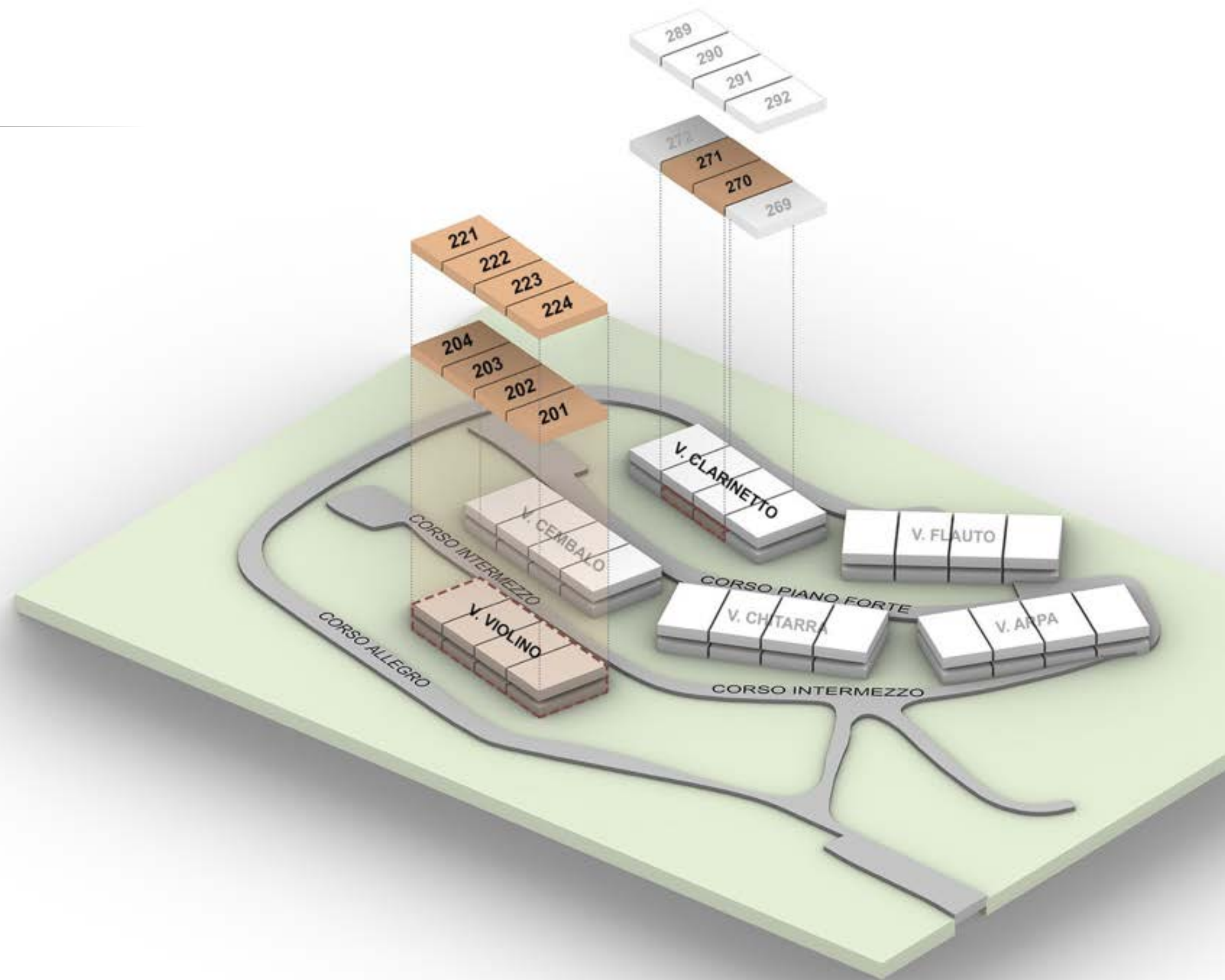


⁰⁷ Allgemeiner Resortplan



⁰⁸ Pelagone II

- 35 - 63 m²
- 1 - 2 Schlafzimmer
- 1 - 3 Zimmer-Apartments
- mit Balkon/ Terrasse und Garten
- Hochwertig ausgestattet
- **ab 300.000,- €**



⁰⁹ Verfügbare Einheiten

	Apartment Nummer	Wohn-/ Nutzfläche in m2	Balkon/ Terrasse in m2	Garten in m2	Schlafzimmer/ Badezimmer	Außenstellplatz
V. Violino EG	201	50	15	10	1/1	1
	202	40	15	10	1/1	1
	203	40	15	10	1/1	1
	204	50	15	10	1/1	1
V. Violino 1. OG	221	63	14		2/2	1
	222	36	14		1/1	1
	223	36	14		1/1	1
	224	63	14		2/2	1
V. Clarinetto EG	270	39	14	10	1/1	1
	271	39	14	10	1/1	1
	272	50	14	10	1/1	1

10 Zimmertyp I

V. Clarinetto – Apartments 270 - 272



Schlafzimmer



Wohnzimmer



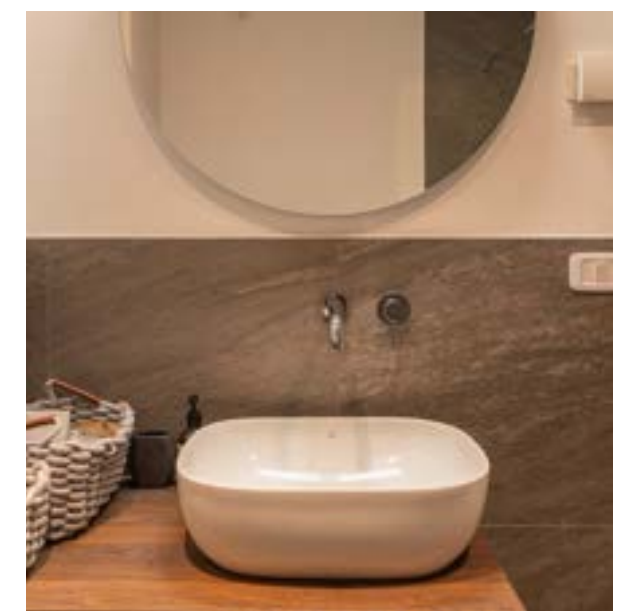
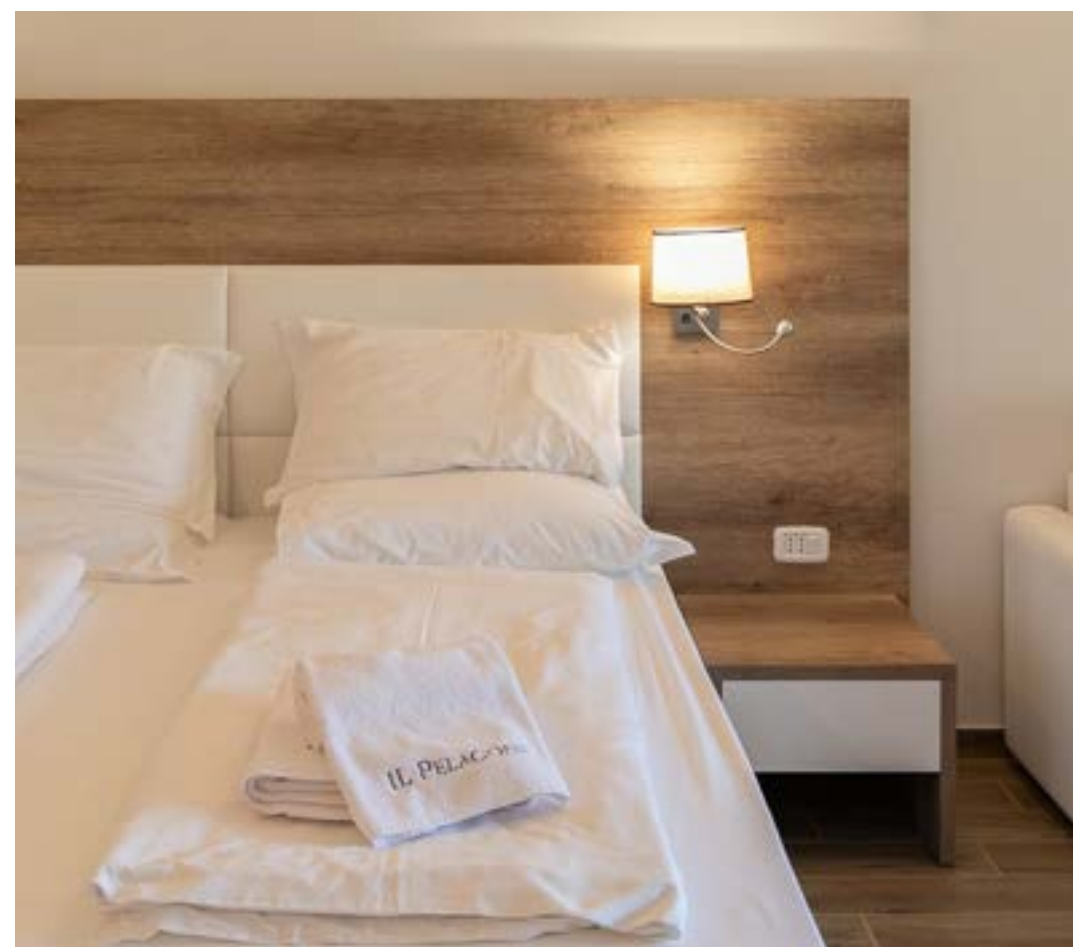
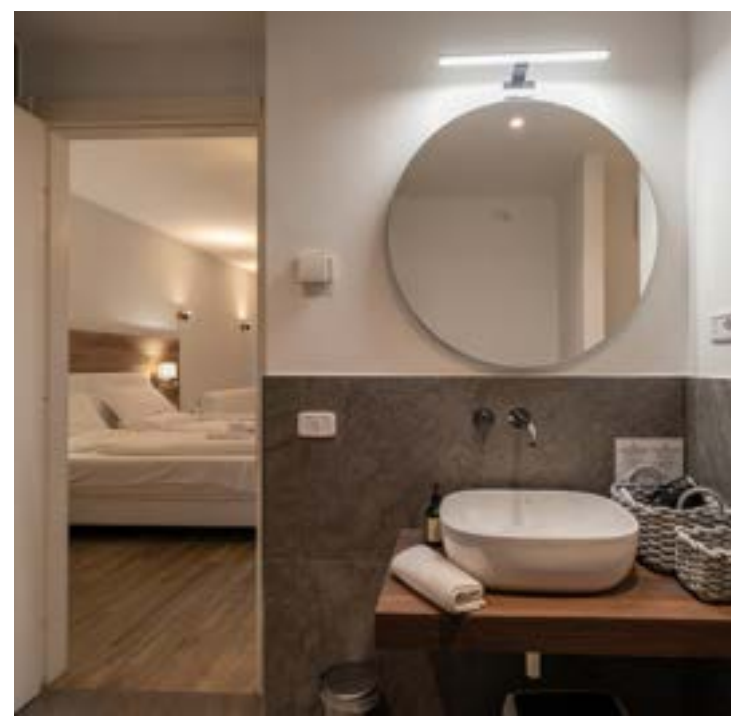
Badezimmer





10 Zimmertyp II

V. Violino – Apartments 201 - 204 und 221 - 224



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



11 Grundrisse



1-Zimmer Apartment

203, 202,
222, 223,
270, 271



2-Zimmer Apartment

201, 204,
272



3-Zimmer Apartment

221, 224

12 Projektentwicklung

Pelagone II

- Sanierung von 10/48 Apartments – Fertig gestellt Q1 2024
- Sanierung von 38 weiteren Apartments – Fertigstellung Q4 2024
- Neubau weiterer 5 Häuser a 8 Apartments – Fertigstellung Q4 2025
- Neubau des Spas und 2 Padel Tennisplätze

Pelagone III

- Neubau von 8 Luxusvillen mit eigenem Pool und Garten
- Individuell gestaltbare Grundrisse und Einrichtung
- Beginn Ende 2025



13 Kostenübersicht

Kaufnebenkosten

Notarkosten	1,5 - 3 % vom Kaufpreis
Registrierungs- und sonstige Gebühren	ca. 3.000 €

Laufende Kosten

Betriebskosten	3,50 €/m ² Nutzfläche/ Monat
Gemeindeabgaben (IMU)	ca. 800 €/Jahr
Müllentsorgungsgebühr (TARI)	ca. 400 €/Jahr
Verbrauchshabhängige Kosten wie Wasser/Strom bei Eigennutzung *	ca. 1,50€ /m ² Nutzfläche/ Monat*



*nur für das Classic Mietmodell während der Nutzungszeit

14 Vermietungsmodelle

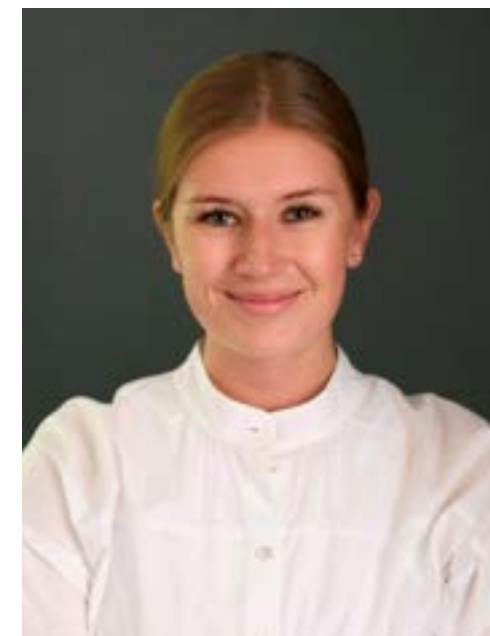
	Classic	Premium
Eigennutzung	flexibel	3 Wochen in der Nebensaison
Rendite	50/50 Aufteilung der Umsätze	Prognostizierte Rendite von ca. 4 - 6 % p.a. oder mehr



IL PELAGONE
HOTEL & GOLF RESORT
—TOSCANA—
www.ilpelagone.com

15 Kontakt

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.



IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Paulina Richter
Sales Director
E-Mail: p.richter@fcr-immobilien.de
Tel: +49 172 1051753