

# IL PELAGONE

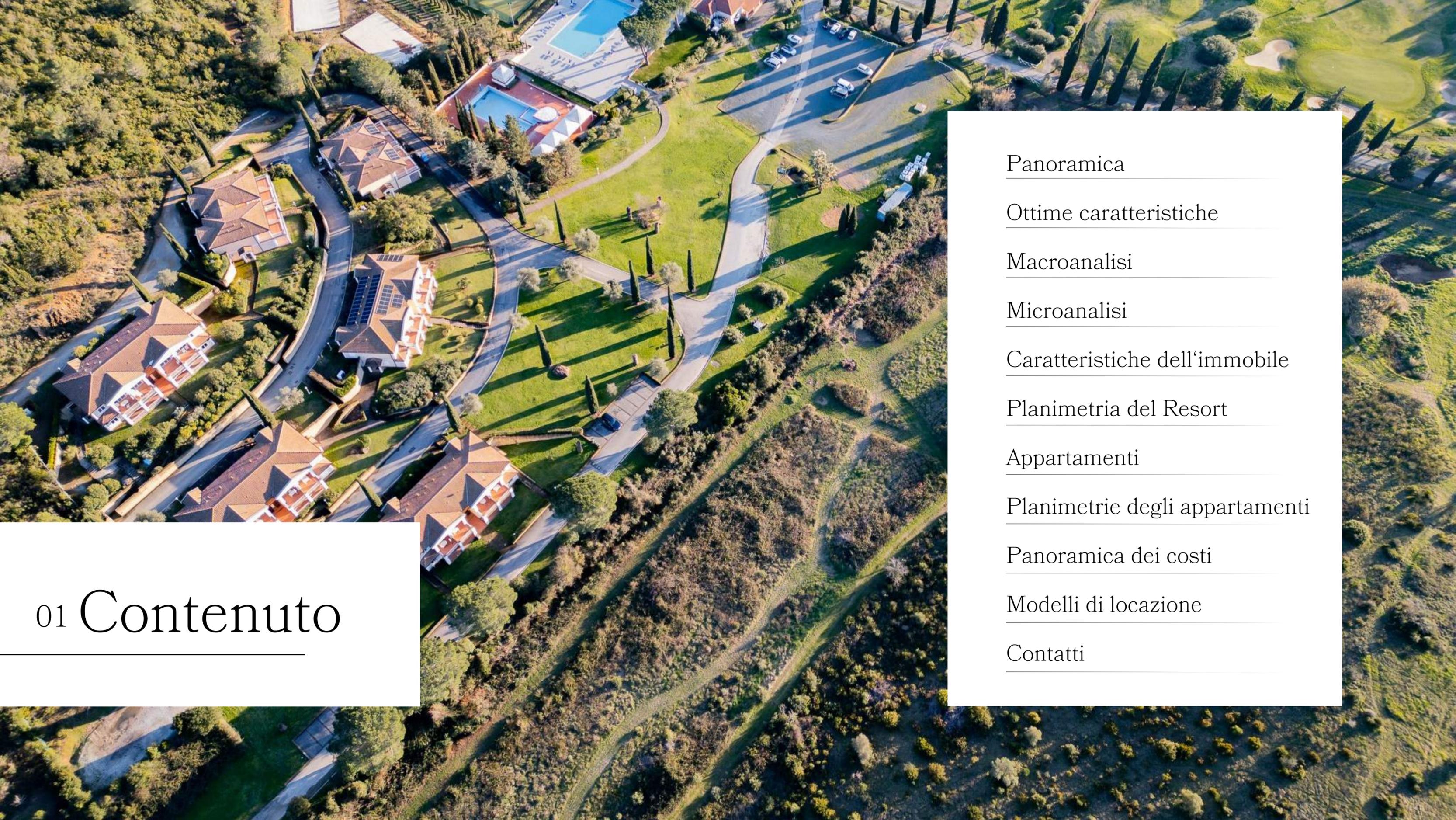
HOTEL & GOLF RESORT

TOSCANA

[www.ilpelagone.com](http://www.ilpelagone.com)

Appartamenti di lusso per uso privato  
e come investimento in Toscana





# 01 Contenuto

Panoramica

Ottime caratteristiche

Macroanalisi

Microanalisi

Caratteristiche dell'immobile

Planimetria del Resort

Appartamenti

Planimetrie degli appartamenti

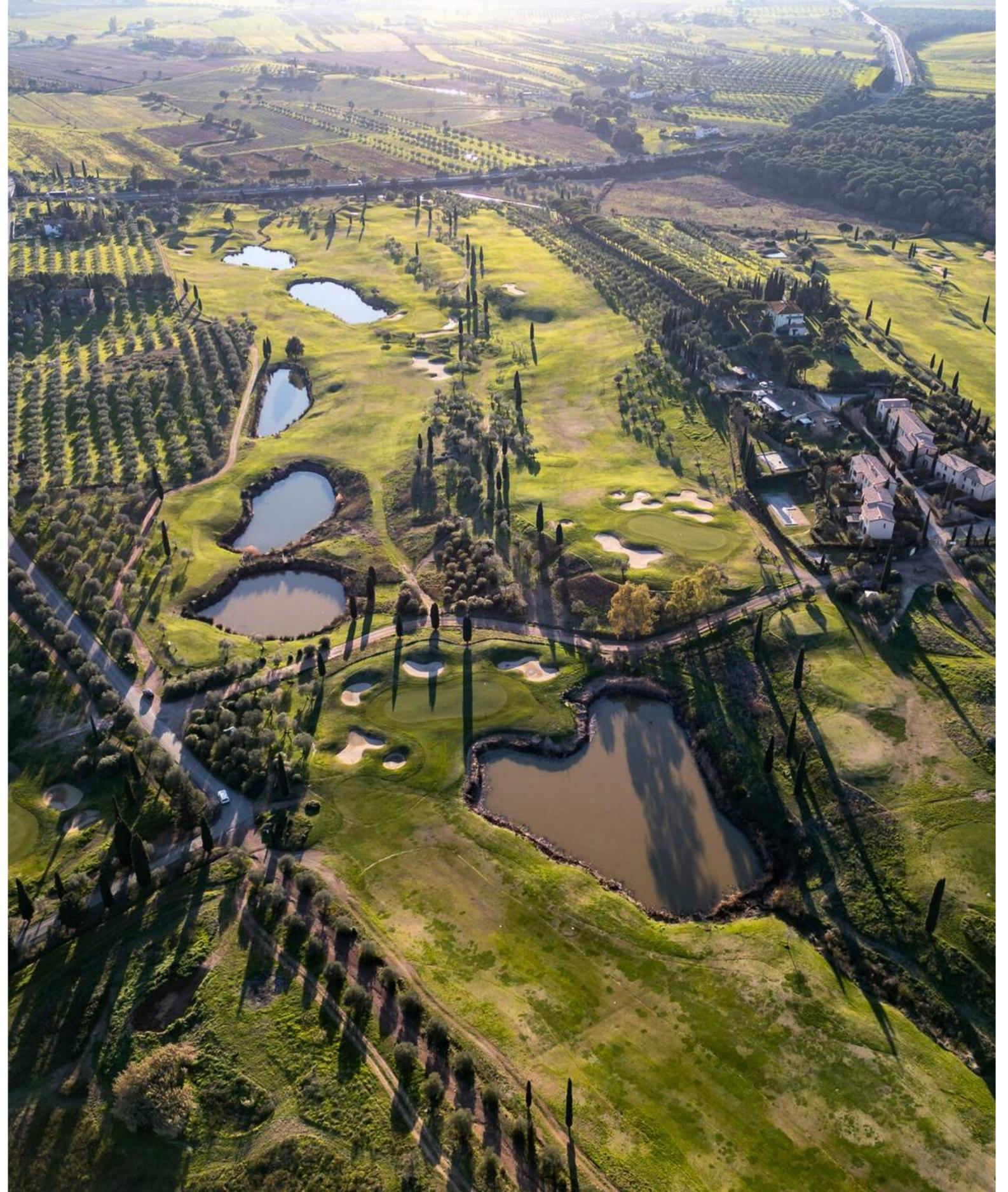
Panoramica dei costi

Modelli di locazione

Contatti

## 02 Panoramica

In una delle località più ambite d'Italia, l'esclusivo Il Pelagone Hotel and Golf Resort è un incantevole rifugio in Toscana. Offrendo agli ospiti una lussuosa residenza lontano da casa, gli appartamenti sono immersi nella bellezza di un pittoresco resort circondato dal Golf Club Toscani. Le vendite dei primi 10 di 48 appartamenti di prima classe sono già iniziate. La seconda fase prevede la ristrutturazione e l'ampliamento dei restanti 38 appartamenti. Nella fase finale di costruzione, Saranno realizzati 9 blocchi da 4 appartamenti e 8 splendide ville in stile toscano con piscine e giardini privati



## 03 Punti salienti

Godetevi i servizi di un Hotel di alto livello e vivete la vostra vacanza fin dal primo momento. La nostra offerta vi offre un concetto di benessere a tutto tondo che vi permette di godervi un periodo spensierato in Toscana, anche quando non ci siete. Un modello di affitto attraente vi offre un ritorno sul vostro investimento e la sicurezza di sapere che la vostra proprietà viene mantenuta, in modo che possiate trarre il massimo dal vostro tempo senza preoccupazioni.

Perché il tempo è il bene più prezioso.

- Spiaggia privata
- Campo da golf a 18 buche
- Impianti sportivi
- Strutture per bambini
- Delizie gastronomiche





## 04 Dintorni

Immerso nella splendida campagna Toscana, Il Pelagone Golf Resort si estende su una collina a circa 10 km dalla costa italiana. La Toscana è nota per i suoi numerosi vigneti, il clima mediterraneo e gli splendidi pascoli e distese di terra. Oltre al cibo toscano e al buon vino, Il Pelagone offre un'ampia gamma di attività e varietà. Oltre alle città storiche vicine e alla vicinanza al mare, il Pelagone è ideale per i golfisti e gli amanti dello sport, sia in estate che in inverno.

- ca. 20min da Grosseto
- ca. 1h da Pisa
- ca. 2h da Firenze
- ca. 2h da Roma



# 05 Gavorrano



Ambiente storico, autentica vita di piccole città combinata con l'esperienza della natura e del relax

## **FASCINO MEDIEVALE**

Gavorrano colpisce per la sua architettura tipica medievale ben conservata, che comprende edifici storici come il Teatro delle Rocce e la cappella di San Rocco, stretti vicoli e antiche piazze che offrono un affascinante scorcio di passato.

## **ESPERIENZA NELLA NATURA E NEL PAESAGGIO**

La città è circondata da una campagna toscana mozzafiato, ideale per le attività all'aperto come l'escursionismo e il ciclismo. I pittoreschi punti panoramici offrono un'affascinante visione delle bellezze naturali della regione.

## **SCOPERTE CULINARIE**

Gavorrano è un vero paradiso per i buongustai, con mercati locali dove acquistare prodotti freschi. Le feste tradizionali, come il Salto della Contessa o la Sagra della Polenta, offrono l'opportunità di assaggiare deliziose specialità toscane e di sperimentare il patrimonio gastronomico della regione.

## **SPIRITO COMUNITARIO ED EVENTI LOCALI**

L'affascinante vita di paese di Gavorrano è caratterizzata da un forte senso di comunità. Gli eventi locali e le feste tradizionali offrono non solo un approfondimento della cultura, ma anche l'opportunità di conoscere gli ospitali abitanti del luogo.



# 06 Punti salienti dell'oggetto

## **GOLFCLUB - TOSCANA**

Il Golf Club Toscana si estende intorno al Resort Il Pelagone con il suo campo da golf a 18 buche e il driving range.

## **SPIAGGIA PRIVATA**

A Follonica, a circa 10 minuti di auto, si trova una spiaggia privata di 2.400 m<sup>2</sup>. Qui gli ospiti dell'hotel e i proprietari possono usufruire in esclusiva dei lettini e del servizio.

## **CAMPI DA TENNIS**

Accanto alla piscina si trovano due campi da tennis, aperti tutto l'anno, che offrono un perfetto equilibrio con il centro fitness e il golf club.

## **CENTRO FITNESS/BENESSERE**

Il centro fitness dispone di attrezzature di alta qualità e può essere visitato con un personal trainer. La Wellness area Il Pelagone è il luogo ideale per il relax.

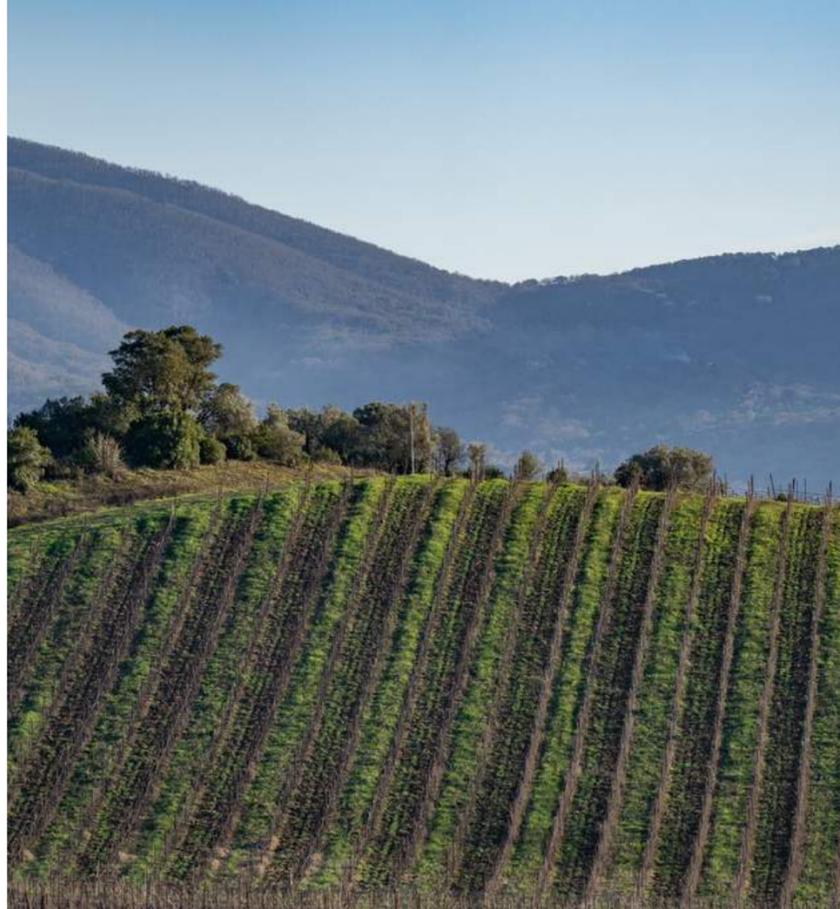
## **DUE RISTORANTI**

Le Cerretelle e il Pool Bar Pizzeria offrono qualcosa per tutti.

## **STAZIONE DI RICARICA VEICOLI ELETTRICI**

Nei nostri parcheggi sono presenti stazioni di ricarica che consentono di parcheggiare e utilizzare anche le auto elettriche.



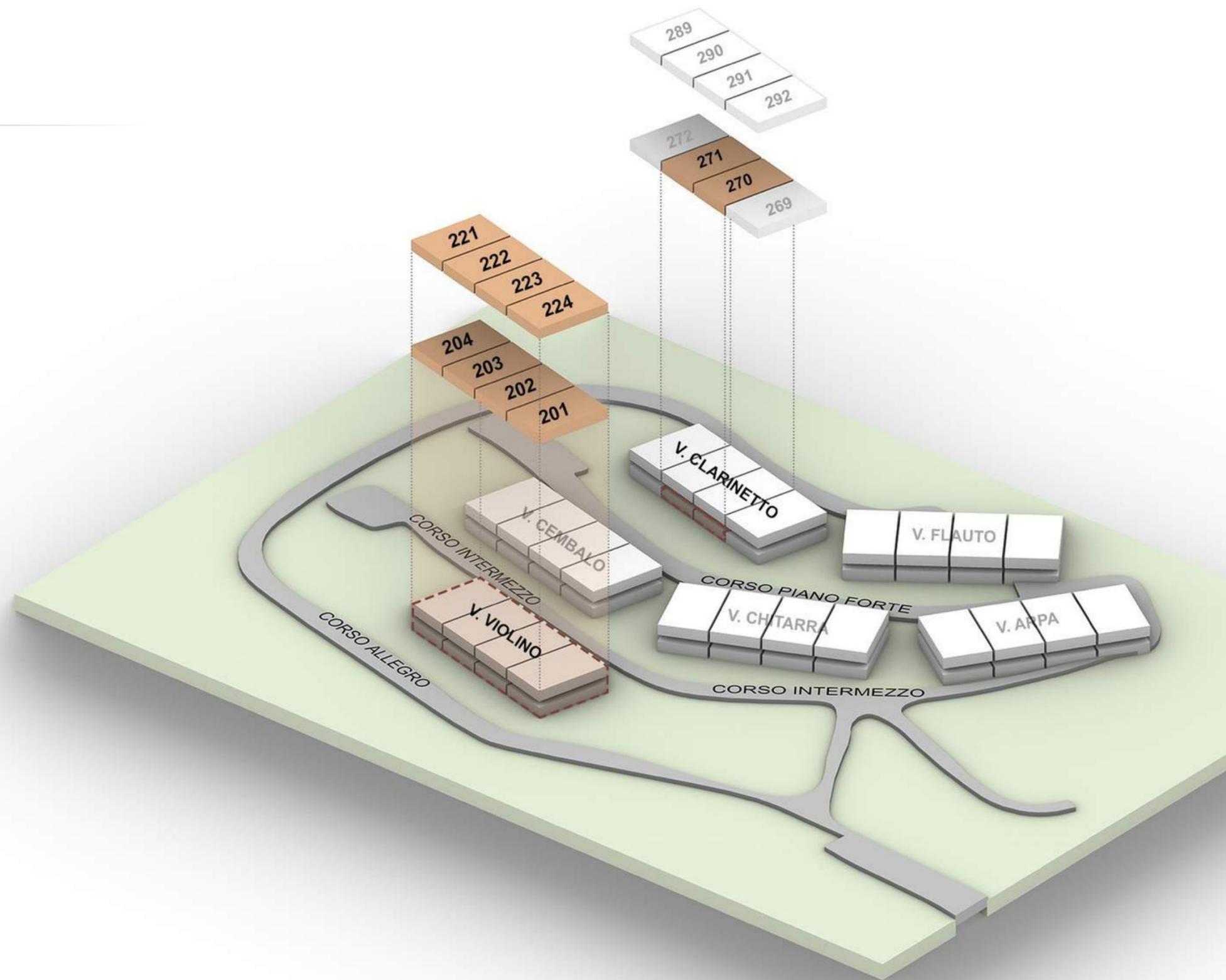


# 07 Mappa generale del resort



# <sup>08</sup> Pelagone II

- 35 - 63 m<sup>2</sup>
- 1 - 2 camere da letto
- Appartamenti da 1 a 3 camere
- Con balcone/ terrazza e giardino
- Arredamento di alta qualità
- **da 300.000,- €**

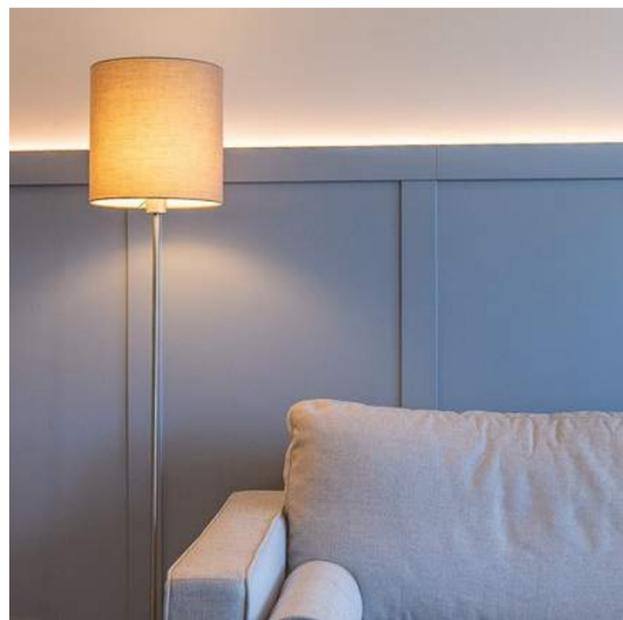


# 09 Unità disponibili

	<b>Numero dell'ap- partamento</b>	<b>Superficie abitabile/ utilizzabile in m2</b>	<b>Terrazza/ Balcone in m2</b>	<b>Giardino in m2</b>	<b>Cameradaletto/ bagno</b>	<b>All'aperto parcheggio</b>
<b>V. Violino</b> 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
<b>V. Violino 1.</b> 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
<b>V. Clarinetto</b> EG	270	39	14	10	1/1	1
	271	39	14	10	1/1	1
	272	50	14	10	1/1	1

# 10 Tipo di camera I

V. Clarinetto – Apartments 270 - 272



# Camera da letto



# Soggiorno



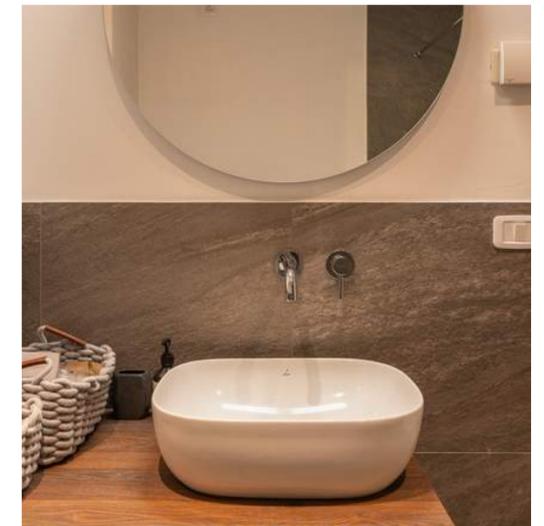
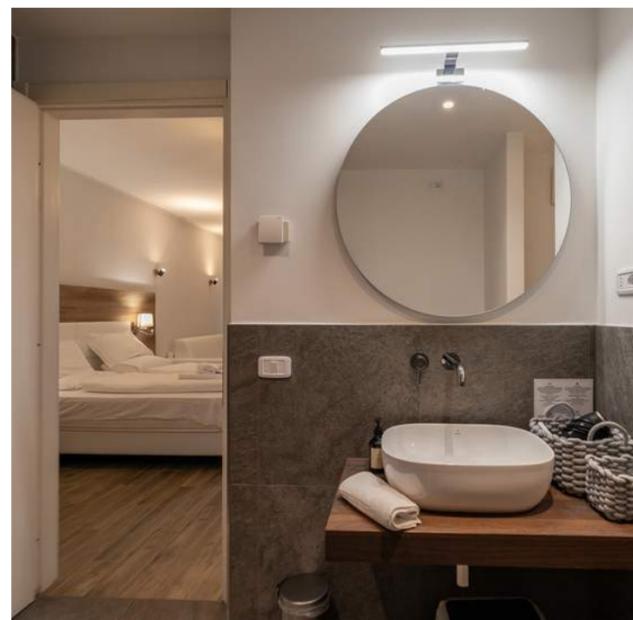
# Bagno





# 10 Tipo di camera II

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



# Camera da letto



# Soggiorno



# Bagno



# 11 Piantine



1 camera Appartamento

203, 202,  
222, 223,  
270, 271



Appartamento di 2 stanze

201, 204,  
272



Appartamento di 3 stanze

221, 224

# 12 Sviluppo del progetto

## **Pelagone II**

- Ristrutturazione di 10/48 appartamenti - completata nel 1° trimestre 2024
- Ristrutturazione di altri 38 appartamenti - completata nel 4° trimestre 2024
- Nuova costruzione di 9 edifici di 4 appartamenti ciascuno completata nel 4° trimestre 2025

## **Pelagone III**

- Nuova costruzione di 8 ville di lusso con piscina privata e giardino
- Piani e arredi personalizzabili
- Inizio a fine 2025



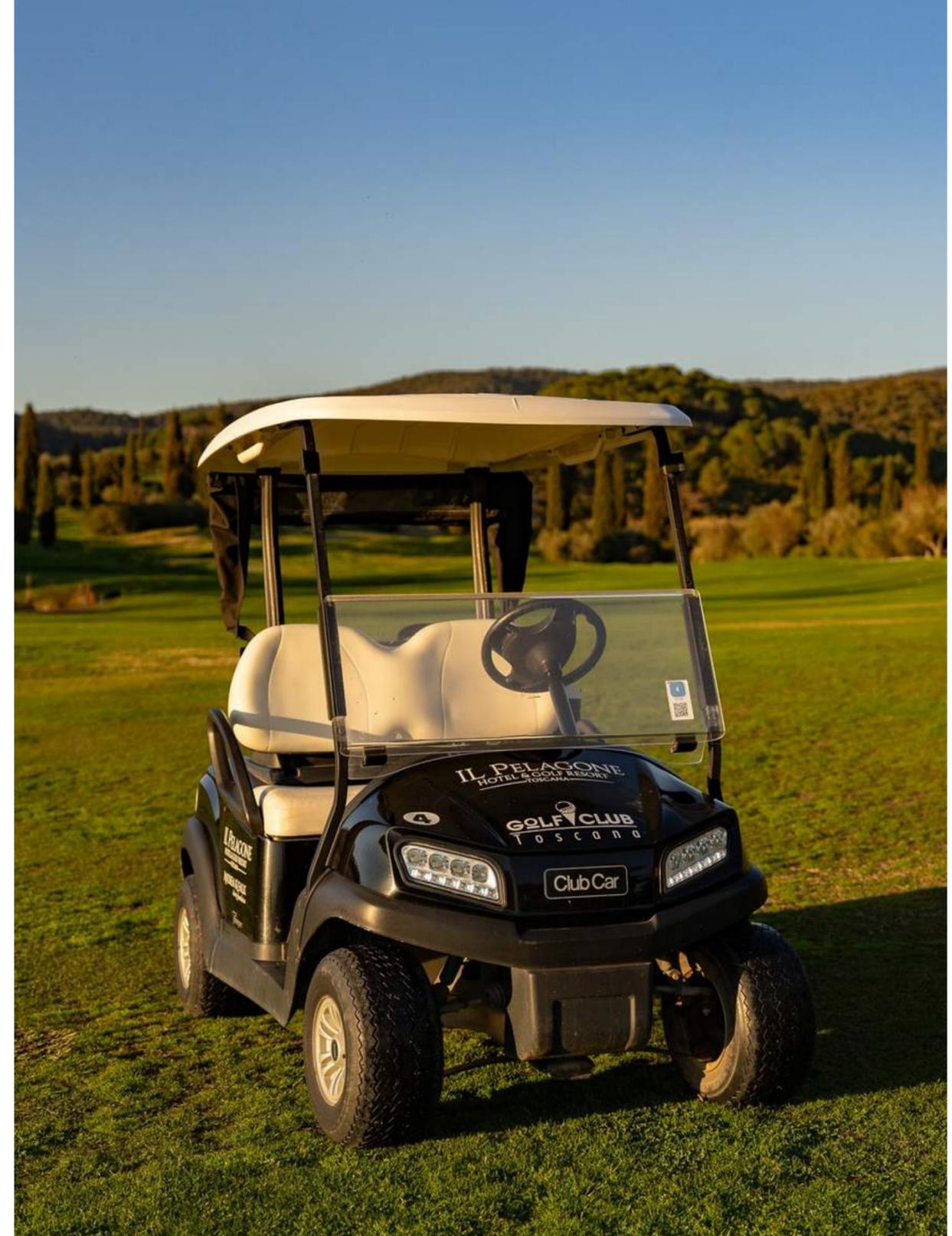
# 13 Panoramica dei costi

## Costi di acquisto accidentali

Spese notarili	1,5 - 3 % del prezzo di acquisto
Registrazione e altre spese	circa € 3.000

## Costi correnti

Costi di gestione	3,50 €/m <sup>2</sup> di superficie utile/mese
Imposte comunali (IMU)	circa 800 €/anno
Tassa di smaltimento rifiuti (TARI)	circa 400 €/anno
Costi dipendenti dal consumo come acqua/ elettricità per uso proprio*	circa 1,50€/ m2 superfice utile/mese*



\*solo per il modello classico a noleggio durante il periodo di utilizzo

# 14 Modelli di noleggio

	<b>Classic</b>	<b>Premium</b>
<b>Uso proprio</b>	Flessibile	3 settimane in bassa stagione
<b>Rendimento</b>	Suddivisione 50/50 del revenue	Previsione di rendimento di circa il 4 - 6 % annuo o più



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

# 15 Contatto

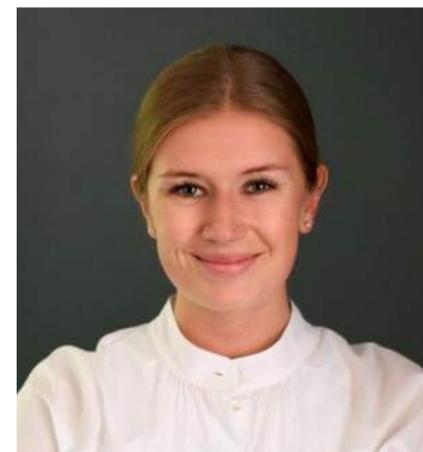
---

Per ulteriori informazioni, non esitate a contattarci personalmente.



Andrea Ruggeri  
General Manager  
E-Mail: [a.ruggeri@fcr-immobilien.de](mailto:a.ruggeri@fcr-immobilien.de)  
Tel: +39 331 6703738

IT/ EN



Paulina Richter  
Sales Director  
E-Mail: [p.richter@fcr-immobilien.de](mailto:p.richter@fcr-immobilien.de)  
Tel: +49 1721051753

DE/ EN