



Borgo SOALE — Komplex tří domů v Toskánsku u Florencie

Città Metropolitana di Firenze,

17 900 000 Kč

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 zaštít původní majitel, dle dohody.

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

Michaela De Martino
Tel.: +420 734 897 628
E-mail: demartino@fanreality.cz

Číslo nabídky: 0127
https://fanreality.cz/reality/0127/

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.

CENA

Cena domu	17 900 000 Kč
Provize	Včetně provize

LOKALITA

Okres:	
Obec	Città Metropolitana di Firenze
Ulice	Skryto
č. domovní / č. orientační	Skryto

INFORMACE O NABÍDCE

Typ smlouvy	Prodej
Číslo zakázky	0127
Datum aktualizace	02.06.2026
Poloha objektu	Samostatný
Druh objektu	Smíšená
Umístění objektu	Klidná část obce
Byty	5 a více pokojů
Vybaveno	Ano
Zastavěná plocha m^2	345
Užitná plocha m^2	226
Plocha parcely m^2	400
Počet parkovišť	5
Plocha bazénu m^2	24
Elektřina	230 V
Zástavba	Venkovská
Telekomunikace	Internet
Sítě	Satelit
Doprava	Vlak, dálnice, silnice, MHD, autobus
Komunikace	Betonová, Asfaltová, Zpevněná

Michaela De Martino
Tel.: +420 734 897 628
E-mail: demartino@fanreality.cz

Počet podlaží objektu	3

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Třída	C - Úsporná
Vyhláška	264/2020 Sb.

POPIS DOMU

Kategorie	Rodinné domy
Druh domu	Vila
Typ domu	Patrový
Stav domu	Velmi dobrý
Voda	Vodovod, Retenční nádrž na dešťovou vodu
Odpad	Septik, Trativod
Plyn	Individuální

Michaela De Martino
Tel.: +420 734 897 628
E-mail: demartino@fanreality.cz