

# RELAIS DEL COLLE

Landhaus Weingut in Italien  
Casolare con vigna in Italia

Mit Restaurant, Gästezimmern und Eigentümerapartment  
*Con ristorante, camere per ospiti e appartamento padronale*



4180/1356

Fr. 2.250.000.--

## Ubicazione

Regione: Marche Provincia di Ascoli Piceno

NAP/Località: : 63065 Ripantronsone

Tipo dell'immobile: Casolare

Superficie terreno : ca. 80.000m<sup>2</sup>

Superficie per piano : ca. 300 m<sup>2</sup>

Superficie totale: ca. 900 m<sup>2</sup>

Anno di costruzione: ca. 2006

Riattazione: si nel 2009

Piani: 3

Posteggi: esterni coperti

Locali: Totale 18 stanze, 6 appartamenti ospiti, 6 camere con bagno, 1 cucina professionale, 7 soggiorni/biblioteca, 1 sala ristorante con veranda 1 appartamento padronale di 120 m<sup>2</sup>, locali cantine sauna, bagno turco, zona relax zona massaggi, piscina interna con getto d' acqua, 1 sala degustazione, 4 cantine più bagno, 6 ripostigli, 2 stanze attrezzi, 4 bagni per ospiti

Posizione: tranquilla, soleggiata, panorama a 360°

Scuole: a 3 km

Possibilità d'acquisti: a Ripantronsone 3 km

Mezzi pubblici: no

Distanza autostrada: 14 km

Riscaldamento : Pellets, Biomassa, pannelli solari pannelli a muro

## Descrizione dell'immobile

L'agriturismo Relais del Colle è situato in un luogo semplicemente magico, in cima ad una collina dalla quale si gode una vista a 360° : lo sguardo spazia dal Gran Sasso ai Monti Sibillini e da Montalto fino a Ripantronsone. Un Relais di charme biodinamico-biologico dove il gusto per l'ospitalità si sposa con la perfezione con l'eleganza e la natura.

Con 6 camere personalizzate, ognuna con bagno privato, una suite con terrazzo, gli ospiti vivono in ambienti ricchi di atmosfera. Nella sala del camino, nella biblioteca o nella sala della musica, ci si può inoltre rilassare nella piscina riscaldata con getto di acqua, o nel bagno turco o nel Jacuzzi o nella zona massaggi. La zona ristorante si affaccia a una veranda con un pergolato con viti e rose rampicanti con una vista mozzafiato sui monti sibillini. Un ambiente per riunioni di lavoro, incontri per feste di famiglia o seminari. La gastro - cucina è professionalmente attrezzata. Si trova in una posizione tranquilla e soleggiata nella regione delle Marche a Ripantronsone in provincia di Ascoli Piceno.

Dei 900m<sup>2</sup> (600m<sup>2</sup> area abitabile su 300 m<sup>2</sup> di area), su due piani si trova inoltre l'appartamento padronale (ca. 120 m<sup>2</sup>) e può essere separato in 2 grandi suite per ospiti senza problemi. Nella cantina a 20 metri dalla casa viene prodotto il vino. Sul tetto della cantina c'è un solarium. Attualmente c'è un permesso di costruzione per un appartamento di ca. 120 m<sup>2</sup>. Inoltre nel piano di edificabilità esiste la possibilità di costruire 2 edifici; uno di 10.60 m x 12m x 3 m e l'altro di 8,00m x 7m x 3m come costruzioni annesse ad esempio una stalla o un appartamento.

L'edificio è stato costruito nel 2006 e rinnovato nel 2009 completamente con i criteri tecnologici più innovativi. Inoltre è stato utilizzato il miglior materiale da costruzione integrato sapientemente con materiali come il pavimento di cotto e legno. L'impianto di riscaldamento prevede l'uso dei pellets, biomasse, i pannelli solari e pannelli murali e l'impianto solare prevede un riscaldamento dell'acqua autonomo. Ogni scelta anche nell'arredamento è stata fatta con criteri orientati all'ecologia. Inoltre gli impianti di riscaldamenti e elettrici possono essere gestiti a distanza con il computer. Adsl, TV satellitare e un sistema d'allarme sono funzionanti.

Il giardino è dotato di un sistema di irrigazione automatica. La proprietà è di 8 ettari di cui 1,6 vigneto (certificato biologico e biodinamico) per l'utilizzo proprio di (Montepulciano DOC/Sangiovese DOC/trebbiano IGT) oltre al vino si producono dei liquori digestivi alle erbe così come l'olio extra vergine di oliva.

Su 2,5 ettari si produce grano biologico/biodinamico che viene macinato a pietra e che serve per la produzione propria di pane e pasta.

L'immobile è facilmente raggiungibile in macchina. La stazione ferroviaria e l'autostrada

A 14 km. In paese a Ripatransone a 3 km si trovano scuole e possibilità d'acquisti. In estate, da qui si possono fare innumerevoli escursioni, mentre in inverno si può sciare sulla vicina pista del Gran Sasso che dista un'ora. Le città di Cupra Marittima (15 km), Grottammare (16 km) e San Benedetto del Tronto con la bella « riviera delle palme » (20Km)

Il grande centro di Ascoli Piceno si trova a 40 minuti.

La proprietà essendo considerata un Agriturismo, ha notevoli agevolazioni fiscali. Continuando l'attività, può essere quindi considerato come un investimento per società, o come sede corporativa per diverse attività ricettive.

## Standort

Region: Marche

PLZ/Ortschaft: 63065 Ripatransone

Objekt Typ: Landhaus

Grundstückfläche: ca. 80.000m<sup>2</sup>

Geschossfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche: ca. 900 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 2006

Renovation: ja 2009

Geschosse: 3

Parkplätze: ja

Zimmer: total 18, 6 Gästezimmer, 6 Nasszellen, 1 Gastküche, 1 Speisesaal, 7 Wohnzimmer /Bibliothek, Eigentümer-Apartment 120m<sup>2</sup> mit Gästezimmer, Weinkeller 4 Räume+Bad,

1 Degustationsraum, Indoor Schwimmbad mit Gegenströmung, Wellnessbereich: Sauna/Massage/Türkisches Bad/Relaxbereich, 6 Abstellräume, 6 Wirtschaftsraum, 4 Gästebadzimmer

Lage: ruhig auf einem Hügel mit 360° Panoramablick

Schulen: in Ripatransone 3 km

Einkaufsmöglichkeiten: in Ripatransone

Öffentliche Verkehrsmittel: nein

Distanz Autobahn: 14 km

Heizung: (zentral) Holzpellets/Biomasse/Solarunterstützung/Wandheizung

Brauchwasser: (zentral) mit Solarunterstützung

## Immobilienbeschreibung

Die Relais del Colle Landhaus auf einem Hügel in der bekannten Weinbauprovinz Ascoli Piceno gelegene, exklusives Landhaus eröffnet einen atemberaubenden 360° Panoramablick über die Sibillischen Berge bis zum Bergmassiv des Gran Sasso. In 6 edlen Residenzräumen mit Bad en Suite und eigener Terrasse/Balkon genießen die Besucher und Gäste des Weingutes die einzigartige Atmosphäre eines außergewöhnlichen Ambientes. Man entspannt sich im beheizten Pool oder lässt die Seele im Türkischen Bad baumeln, weit entfernt von Alltagshektik und Stress.

Der Frühstücks-Speiseraum welcher sich in der lichtdurchfluteten Veranda des Landhauses befindet, eröffnet einen atemberaubenden Blick auf die sibillischen Berge – ein eindrucksvolles Ambiente für Geschäftsessen, Familienfeiern und Seminargruppen. Im Sommer pflegt man unter einer mit Weintrauben umrankten Pergola zu speisen. Die Gäste werden mit kulinarischen Genüssen verwöhnt.

Das sich über 2 Geschosse erstreckende Eigentümerapartment (ca. 120 m<sup>2</sup>) kann problemlos in 2 zusätzliche große Suiten und 2 Gästezimmer umgewidmet werden. In einem Keller (20 m vom Haupthaus entfernt) wird der hauseigene Wein produziert. Auf dem Dach des Kellers befindet sich eine Sonnenterrasse. In diesem Bereich besteht die Möglichkeit, durch eine bauliche Erweiterung zusätzlich ca. 120 m<sup>2</sup> Fläche für weitere Gäste- Suiten zu generieren (Genehmigung liegt bereits vor) Zusätzlich werden im Bebauungsplan des Landgutes 2 Zonen ausgewiesen, die eine weitere Bebauung mit Seitengebäuden erlauben. Ein Gebäude mit einem Bauvolumen von 10.60 m x 12m x 3 m und ein zweites mit 8,00m x 7m x 3m wären denkbar. Als Seitengebäude sind z.B. ein Reitstall und ein Wohnhaus möglich.

Die Sandstrände der Adria-Küste und die Anbindung an die Autobahn A14 sind nur 15 km entfernt und die Küstenstädte Cupra Marittima (15 km), Grottammare (16 km) und San Benedetto del Tronto, liebevoll „Riviera delle Palme“ (20 km) genannt, sind innerhalb von 15 bis 30 Minuten erreichbar. Eine Flugverbindung besteht über die Flughafen Ancona Falconara und Pescara (jeweils ca. 97 km) und Rom (ca. 240 km).

Für Liebhaber des Wintersports liegen hunderte von Pistenkilometern des eindrucksvollen und schneesicheren Gran Sasso Massiv (knapp 3000 m) praktisch ca. 80 km entfernt.

Das exquisite Landhaus in den italienischen Marken wurde vor kurzem aufwändig restauriert und zum Teil neu errichtet. Bauweise und Haustechnik entsprechen höchstem technologischen Standard unter konsequenter Berücksichtigung baubiologischer und energieeffizienter Planungskriterien sowie der typischen Merkmale eines herrschaftlichen Landhauses. Es wurden nur beste Baumaterialien verwendet. Vorhandene, alte Materialien wie Cotto-Fliesen wurden liebevoll integriert. Die hochmoderne, zentrale Heizungsanlage wird mit nachhaltigen Brennstoffe (Pellets, Holz und Biomasse) und Solarenergie betrieben. Auch die zusätzliche solare Unterstützung der Warmwasseraufbereitung ist selbstverständlich. Der Einsatz von effektiven und innovativen Wandheizungssystemen sorgt für eine gleichmäßige und äusserst angenehme Strahlungswärme. Die gesamten elektrischen Anlage des Anwesens sind automatisch gesteuert und können am Computer kontrollierte werden. Moderne Kommunikationssysteme wie ADSL, Kabel-TV sowie eine Alarmanlage sind Standard.

Auf 900 m<sup>2</sup> (600 m<sup>2</sup> Wohn- und 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche) verteilen sich das elegante und großzügige Eigentümer Apartment über 2 Geschosse (ca. 120 m<sup>2</sup>) die Gästelounge, der Speisesaal mit verglaster Panorama Veranda, sechs außergewöhnlich und hochwertig eingerichtete Gästezimmer mit eigener Terrasse oder Patio und Designerbad en-suite, der Wellness-Bereich mit Schwimmbad

(Gegenstromanlage), Jacuzzi und Türkisches Bad, Massageraum, ein Seminarraum, Kaminzimmer, Musikzimmer, Lesezimmer/Bibliothek und eine professionelle Gastro-Küche.

Interieur-Konzept des Relais übertragen klare Linien ausnahmslos, natürliche Materialien aus zertifizierter Produktion und harmonische Farben bestimmen den Charakter des Interieurs. In allen relevanten Planungspunkten des exklusiven Relais wurden ökologisch orientierte Lösungen konsequent umgesetzt. Die landschaftsarchitektonisch formvollendete Gartenanlage ist mit automatischem Bewässerungssystem ausgestattet.

Das italienische Weingut umfasst 8 Hektar Land, davon stehen 1,6 Hektar Qualitätsweinberg (biologisch und biodynamisch zertifiziert) für die eigene Weinproduktion zur Verfügung (Montepulciano DOC / Sangiovese DOC/ Trebbiano IGT). Neben den Weinen werden für den Eigenbedarf Liköre aus Kräutern und Beeren sowie Olivenöl aus den eigenen Olivenheinen produziert. Das Meer und das im Westen liegende Gebirge der Marche gigantischen Apenninen schaffen für das Weingut ein kühles, gemäßigtes Klima. Die Weingärten liegen fast ausschließlich auf Hängen mit lehmhaltiger Erde, der „terra marchigiana“. Der zertifizierte Anbau erfolgt nach streng biologisch-biodynamischen Richtlinien.

Auf 2,5 Hektar Anbaufläche erfolgt auch die Produktion von Getreide. Das steingemahlene Biomehl wird zur Zubereitung des hauseigenen Brotes, Nudeln und Teigwaren, Kuchen verwendet.

Das Anwesen ist mit entsprechenden Steuervorteilen als Agrotourismus-Betrieb eingetragen und bietet sich somit für eine Weiterführung des erfolgreichen Businesskonzeptes an. Aufgrund der durchdachten Grundrisse und Ausbaumöglichkeiten eröffnen sich auch mannigfaltige Nutzungsmöglichkeiten als exklusive Privatresidenz in Italien (auch Corporate), Gästehaus mit Restaurant, Reiterhof, Weingut oder als repräsentativer Sitz eines internationalen Dienstleisters (Consulting, Marketing, Seminare etc.)



Casolare, vista dell'appartamento padronale



Ingresso visto dall'orto



Ingresso



Sala ristorante con veranda



Ingresso visto dalla scalinata



Camera da letto/Schlafzimmer



Camera da letto/ Schlafzimmer



Camera da letto/ Schlafzimmer



Camera da letto/ Schlafzimmer



Camera da letto/ Schlafzimmer



Biblioteca





Sala conferenze



Soggiorno, Sala musica



Pianerottolo



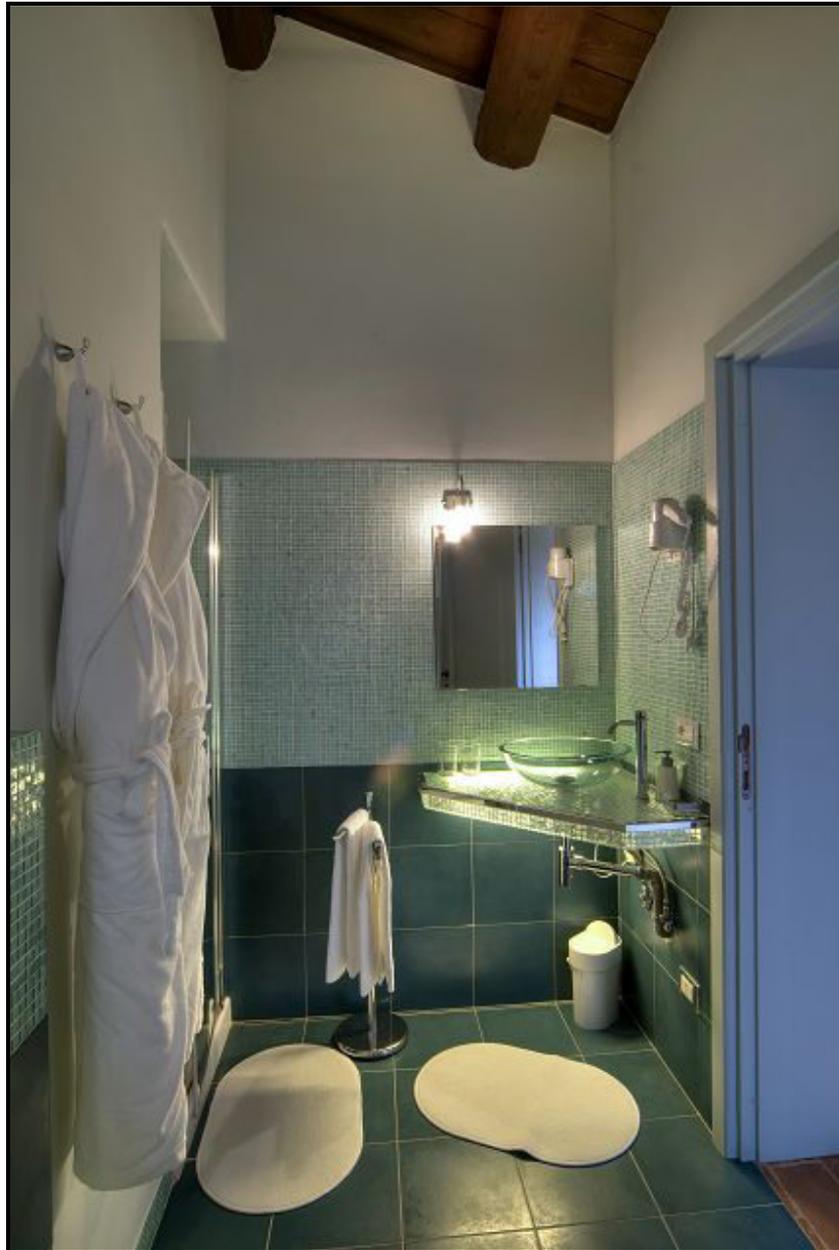
Sala primo piano



Bagno camera piano terreno



Bagno camera



Bagno camera



Bagno turco



Vista del ristorante – pergola



Facciata ovest / Westfassade



Facciata est / Ostfassad



Facciata ovest / Westfassade



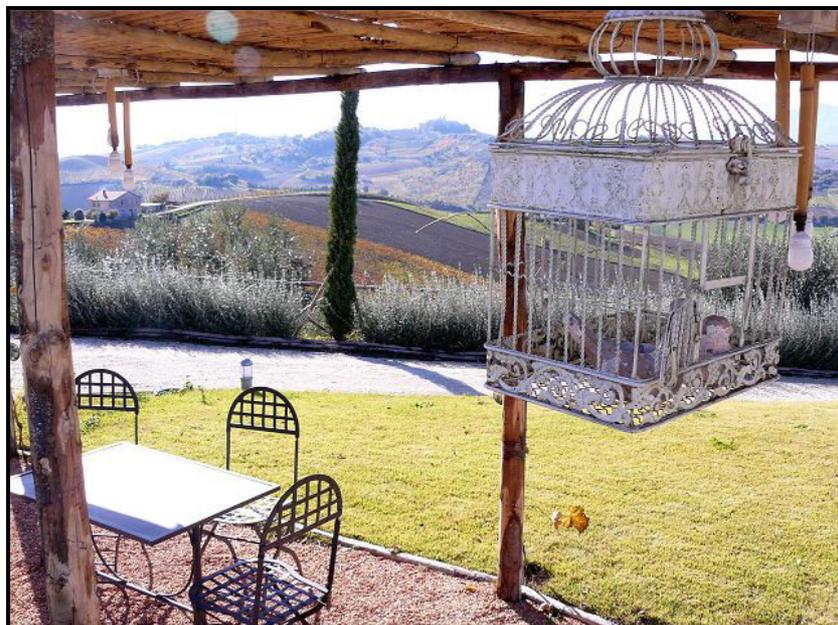
Facciata ovest / Westfassade



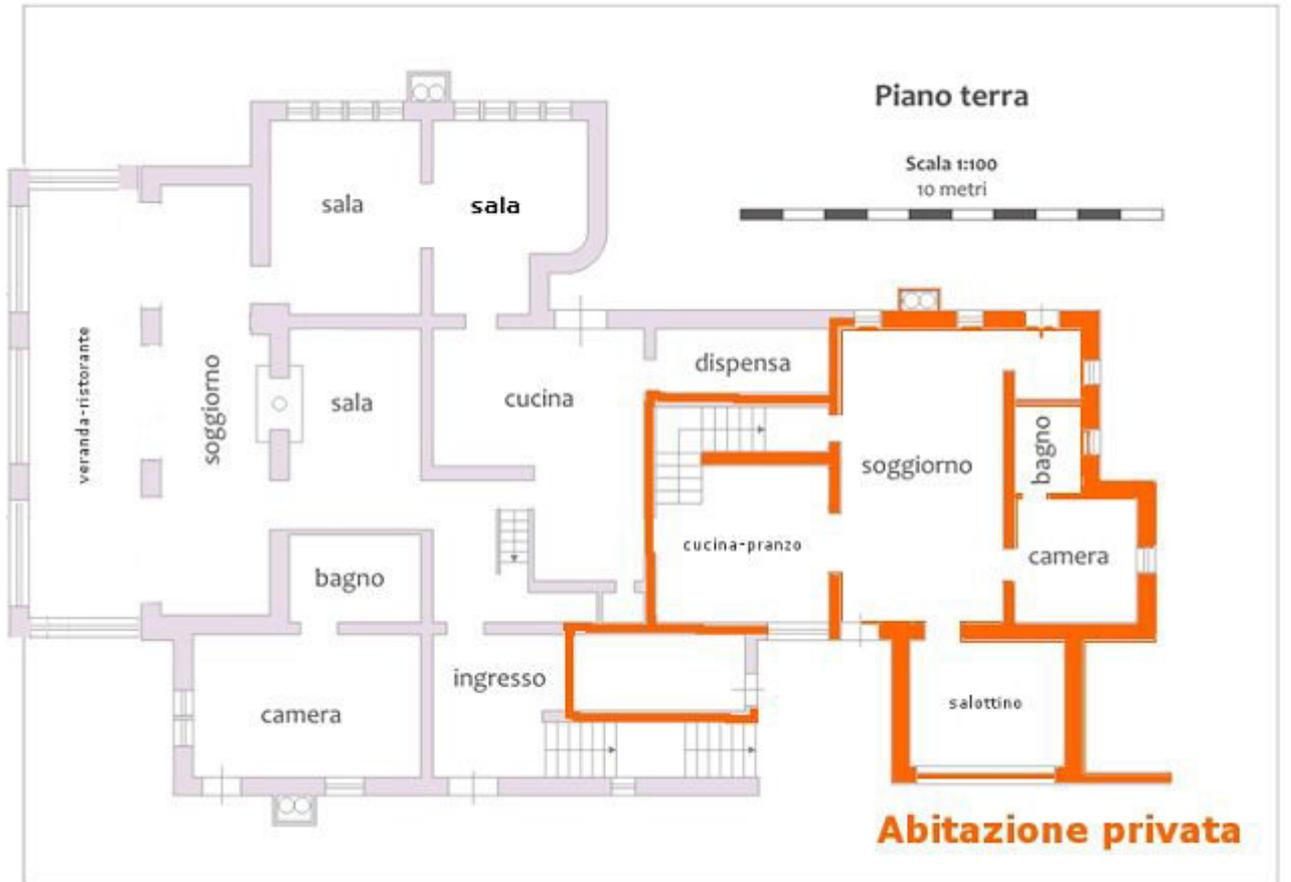
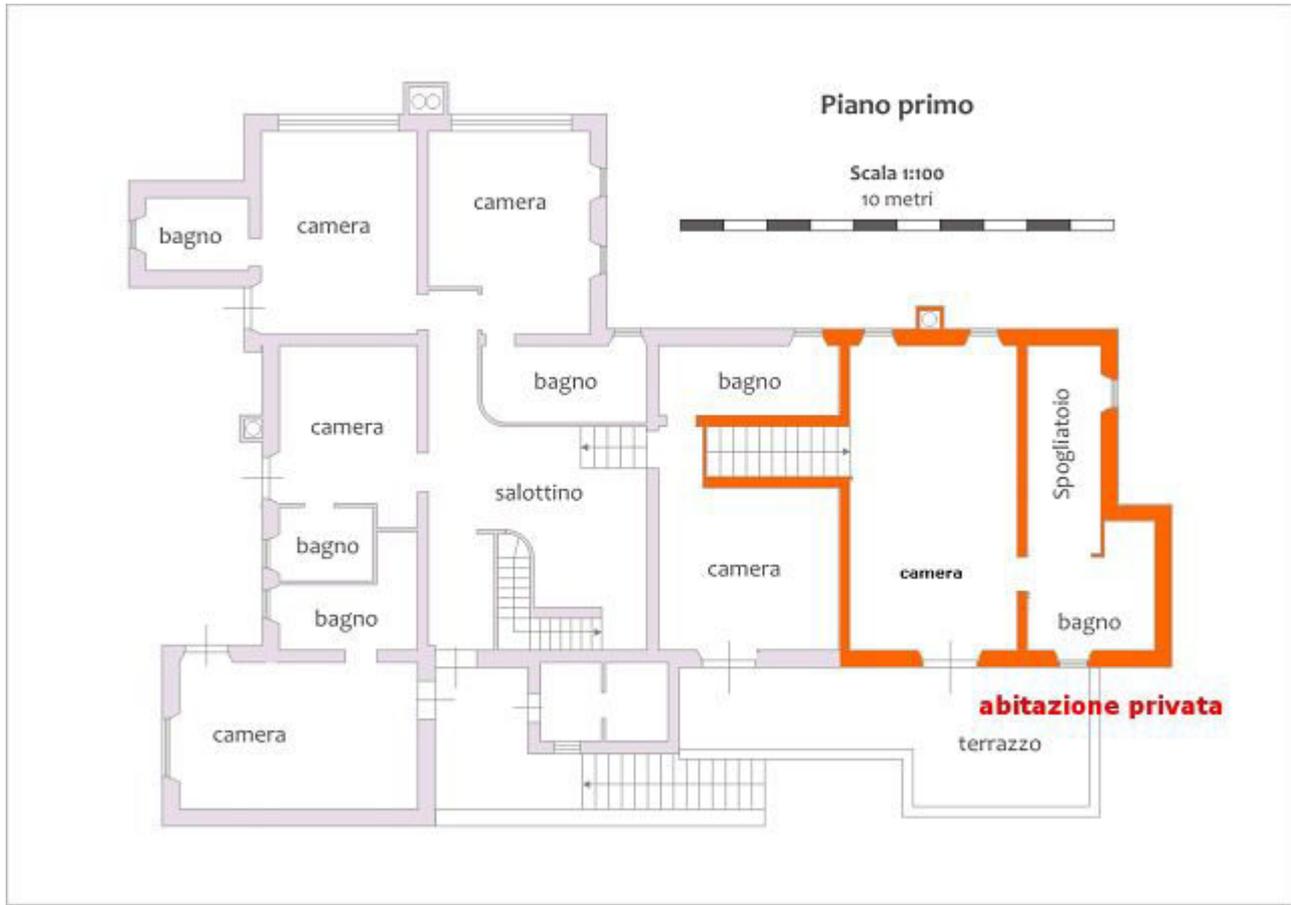
Panorama dal ristorante – pergola



Pergola







# Piano terra

Scala 1:100  
10 metri

