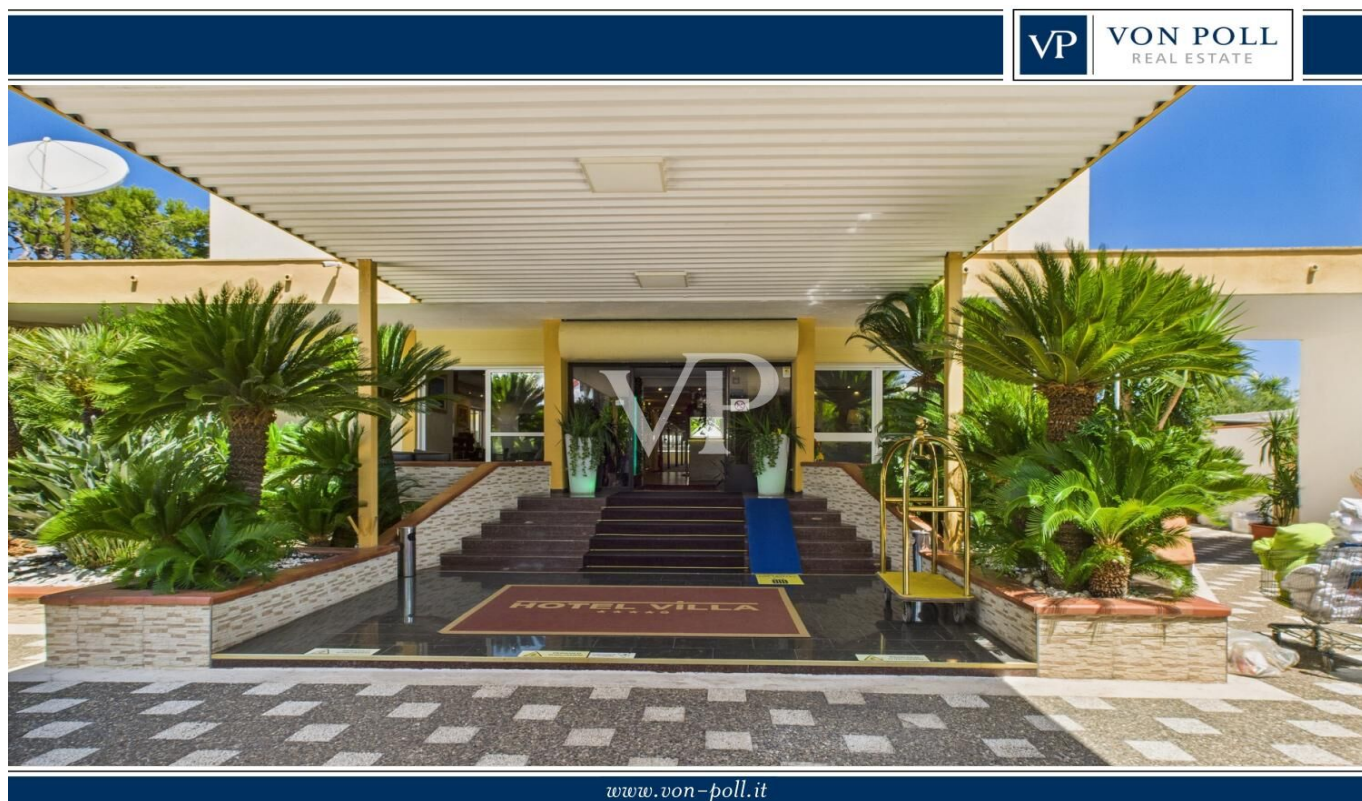


Bisceglie – Apulien

# Hôtel Villa à 400 mètres de la mer

CODE DU BIEN: IT252942306



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

PRIX D'ACHAT: 7.800.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 15.484 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## En un coup d'œil

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| CODE DU BIEN           | IT252942306 |
| Salles de bains        | 50          |
| Année de construction  | 1990        |
| Place de stationnement | 100 x Autre |

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Prix d'achat                 | 7.800.000 EUR             |
| Hospitality industry         | Hôtel                     |
| Commission pour le locataire | soumis à la commission    |
| Surface total                | ca. 15.484 m <sup>2</sup> |
| Surface de plancher          | ca. 15.484 m <sup>2</sup> |
| Aménagement                  | Piscine                   |

CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.11.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 83.53 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1990                      |

CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

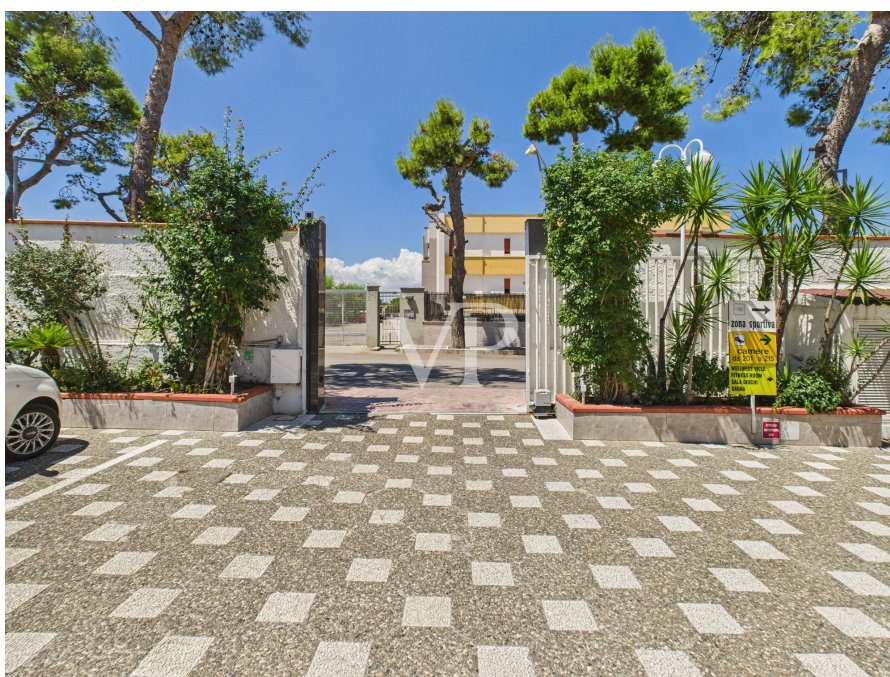
## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





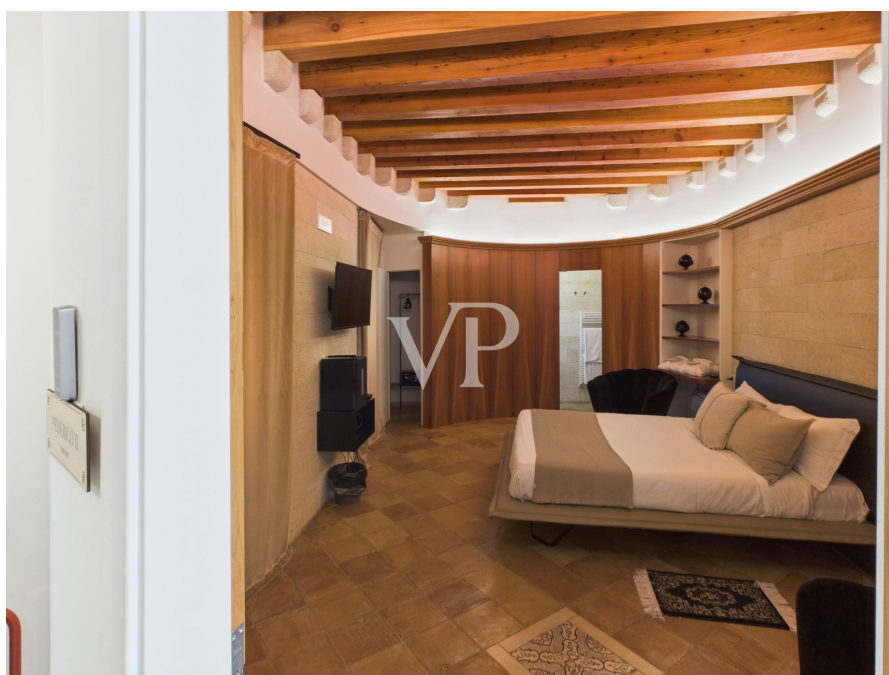
CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

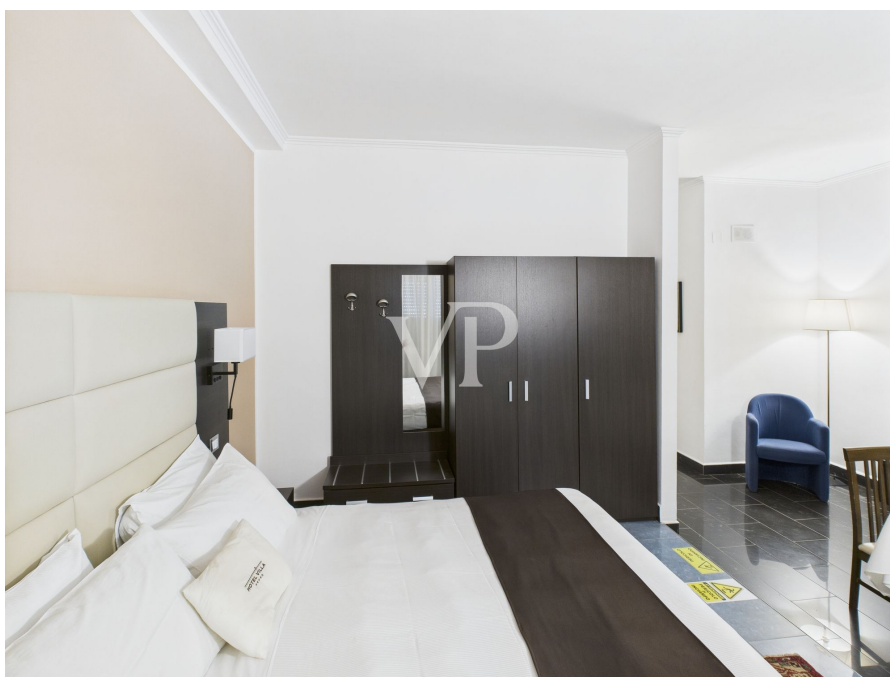
## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

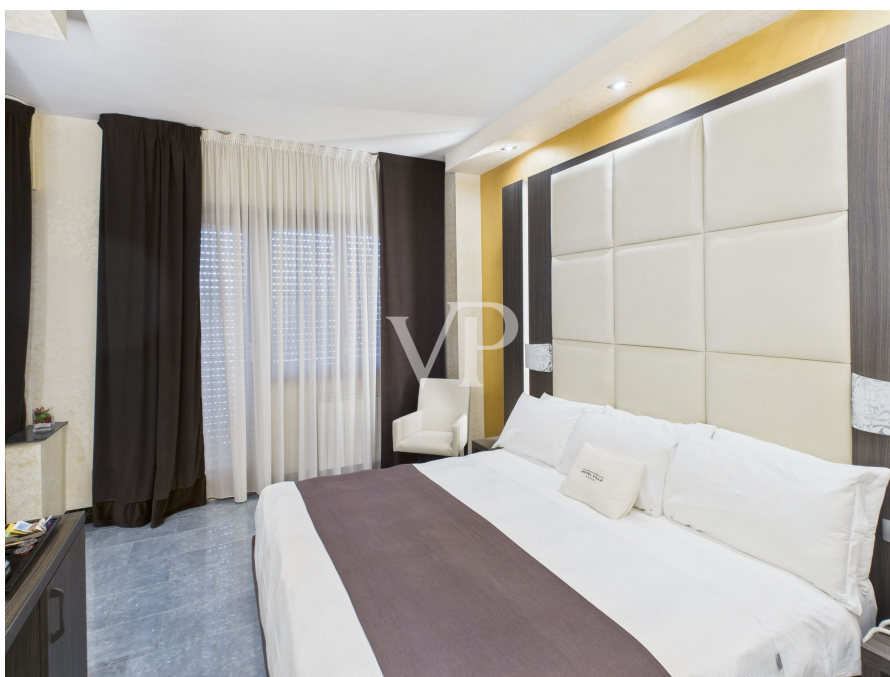
## La propriété





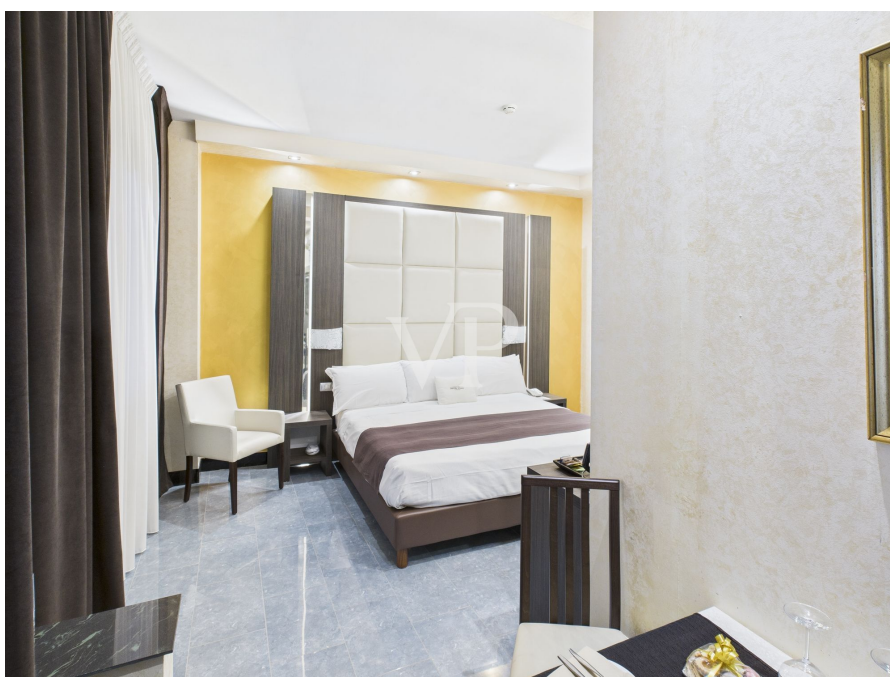
CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

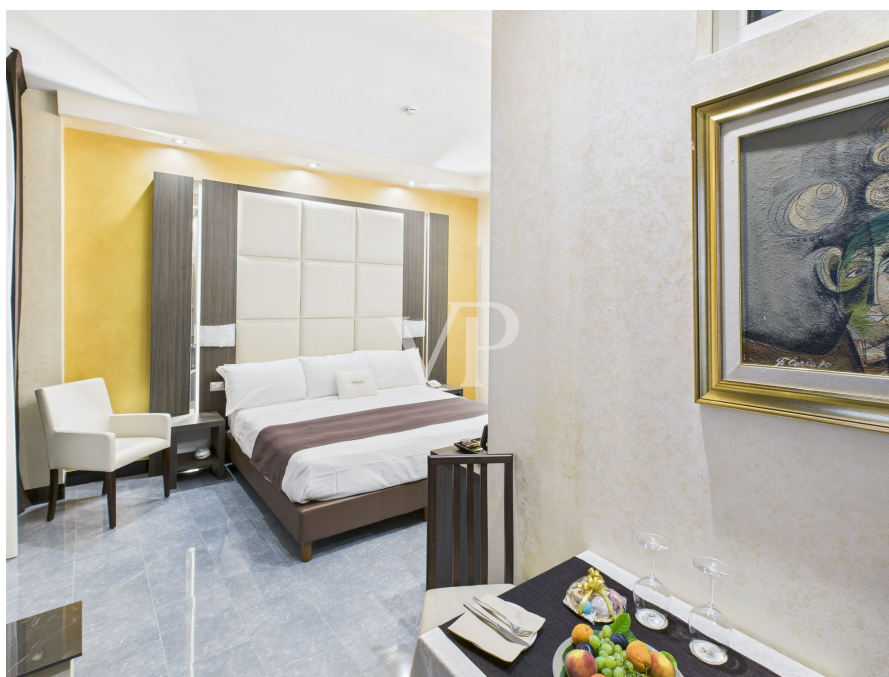
## La propriété





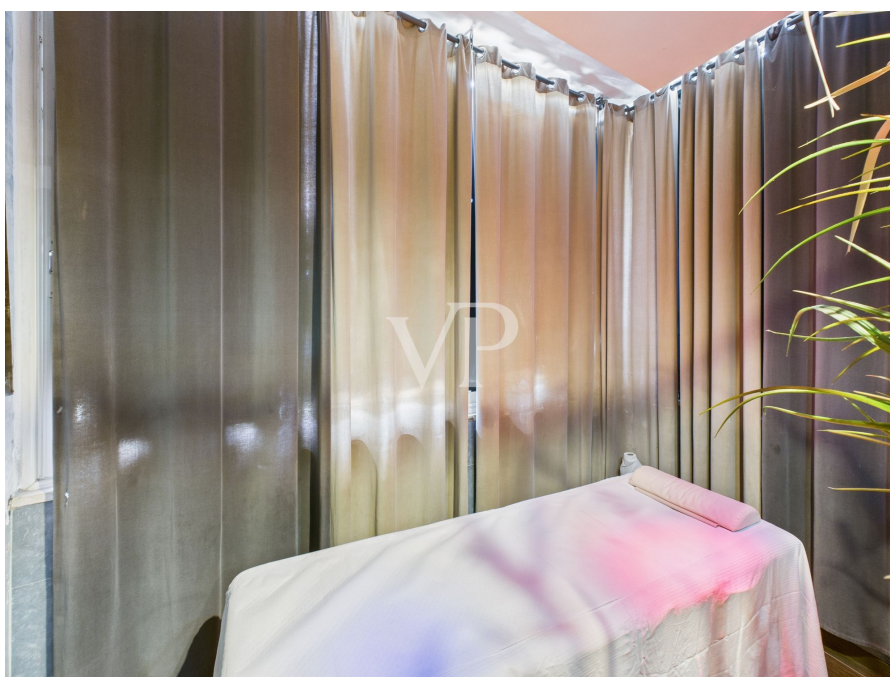
CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





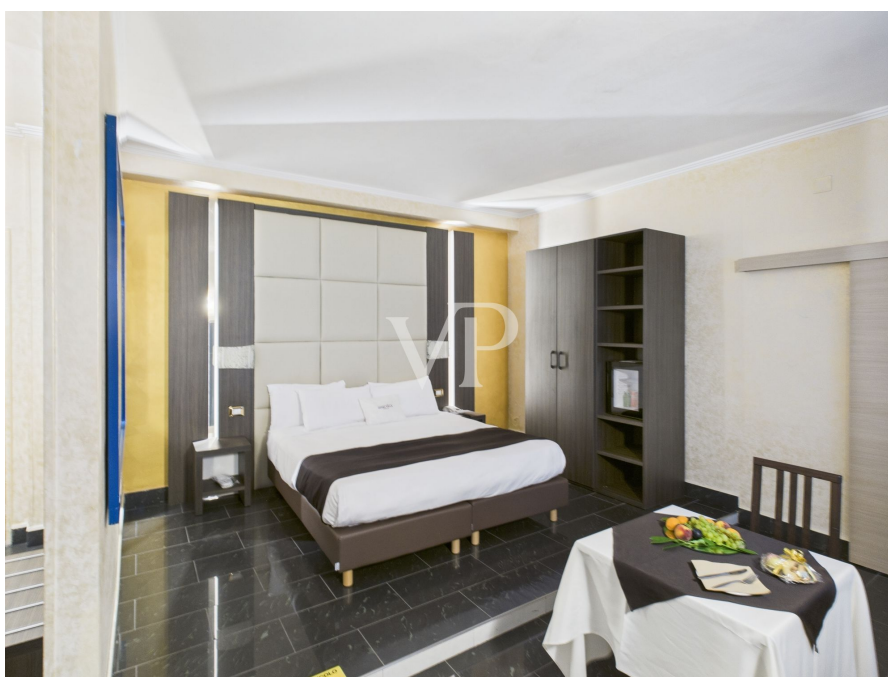
CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





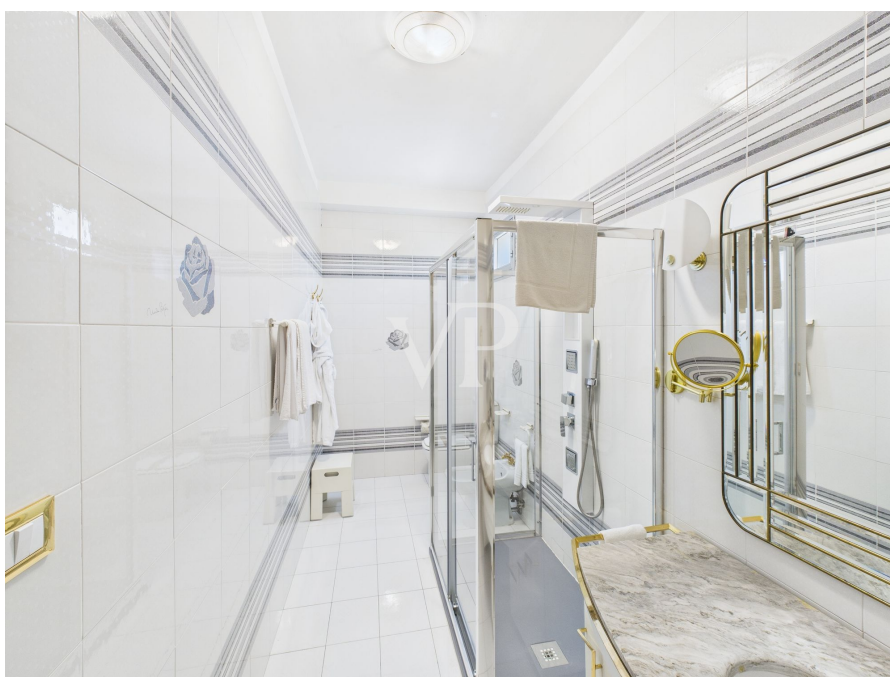
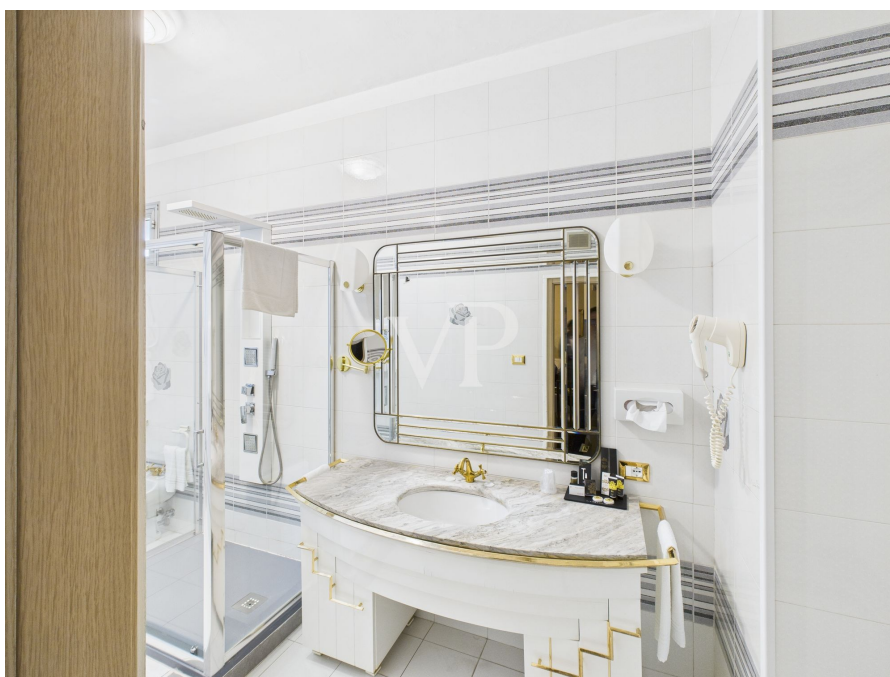
CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

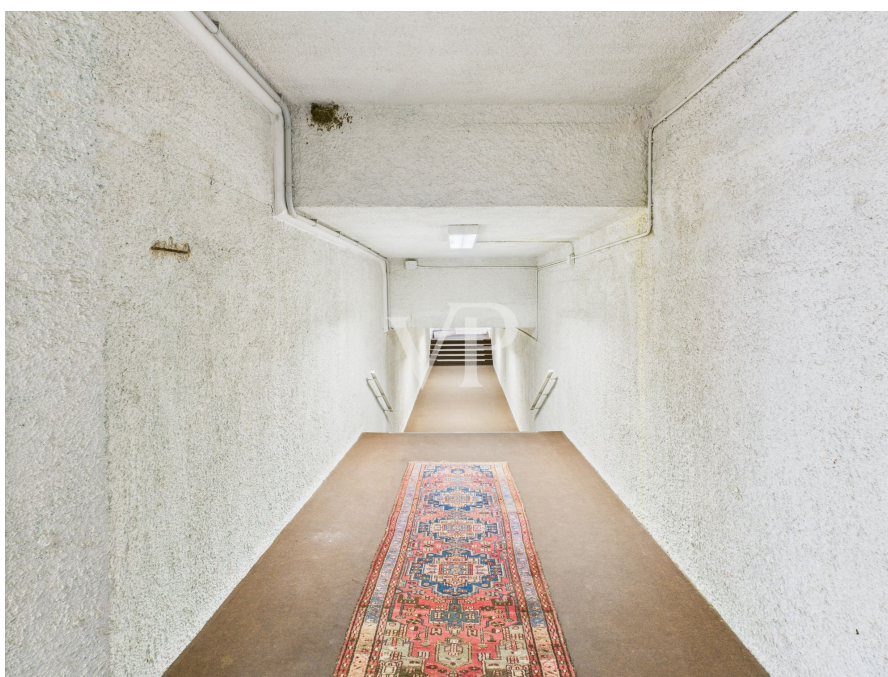
## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La proprietà





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

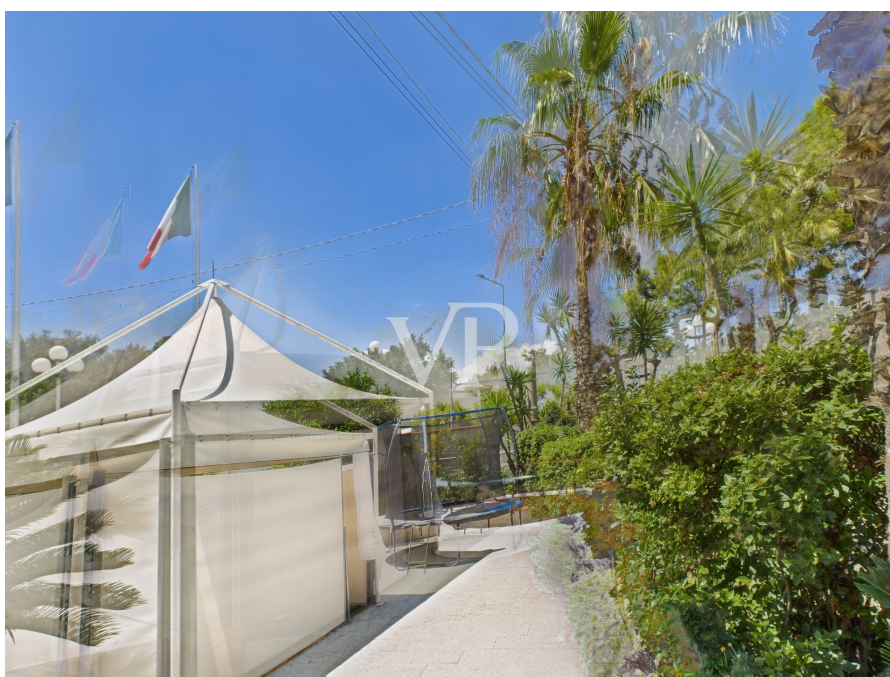
## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

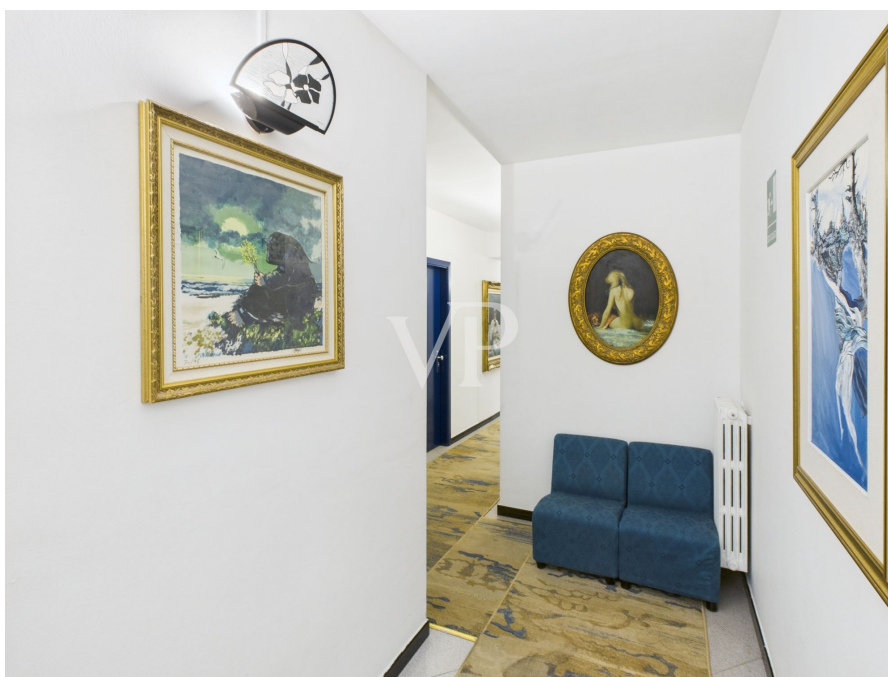
## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

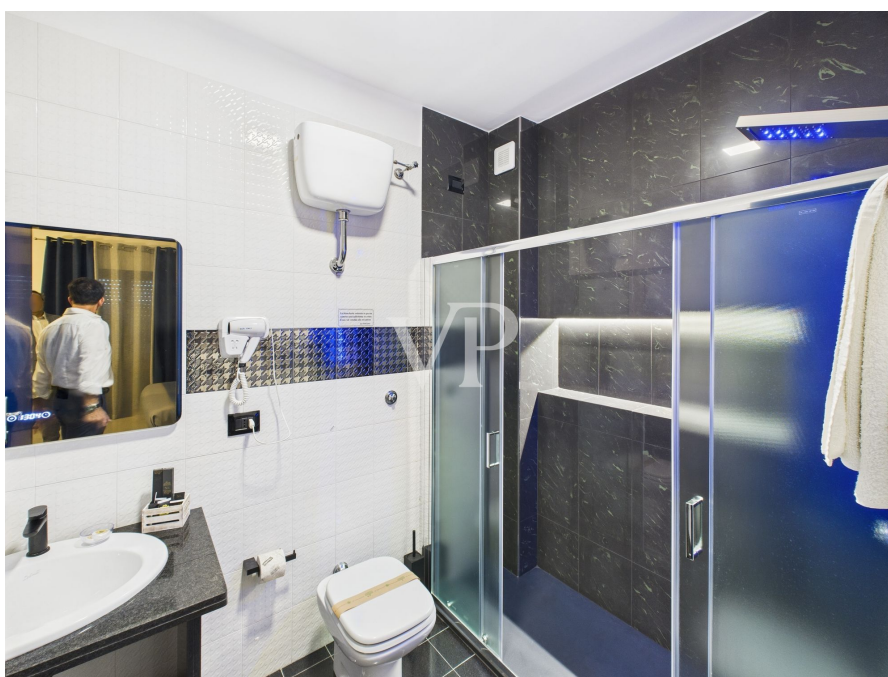
## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété





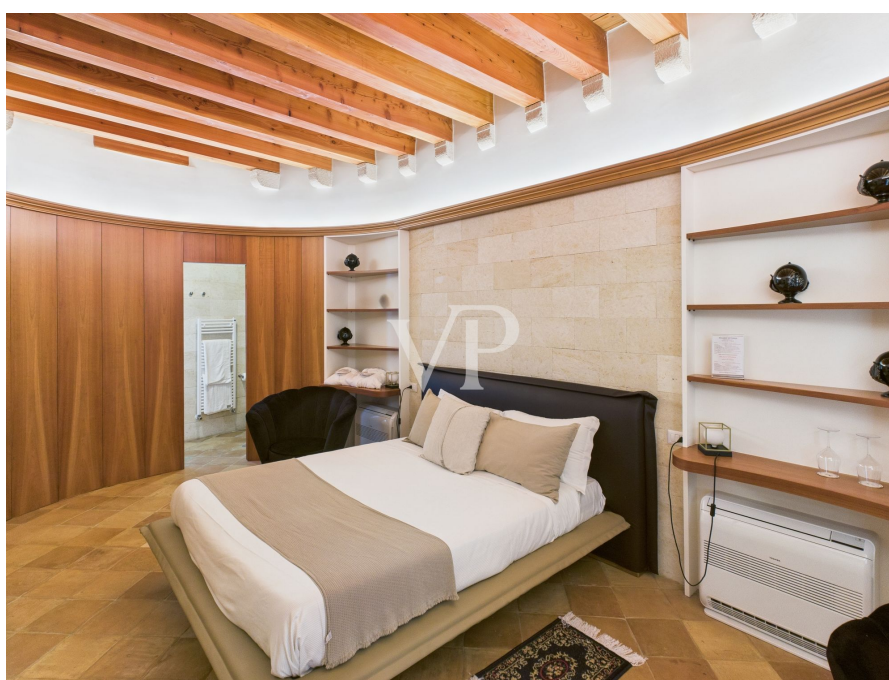
CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

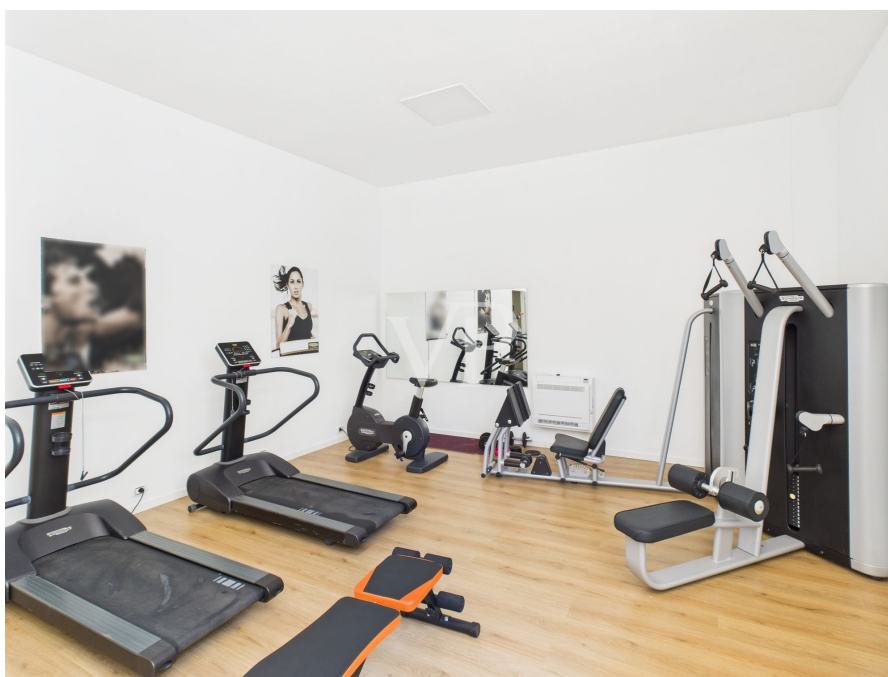
## La propriété





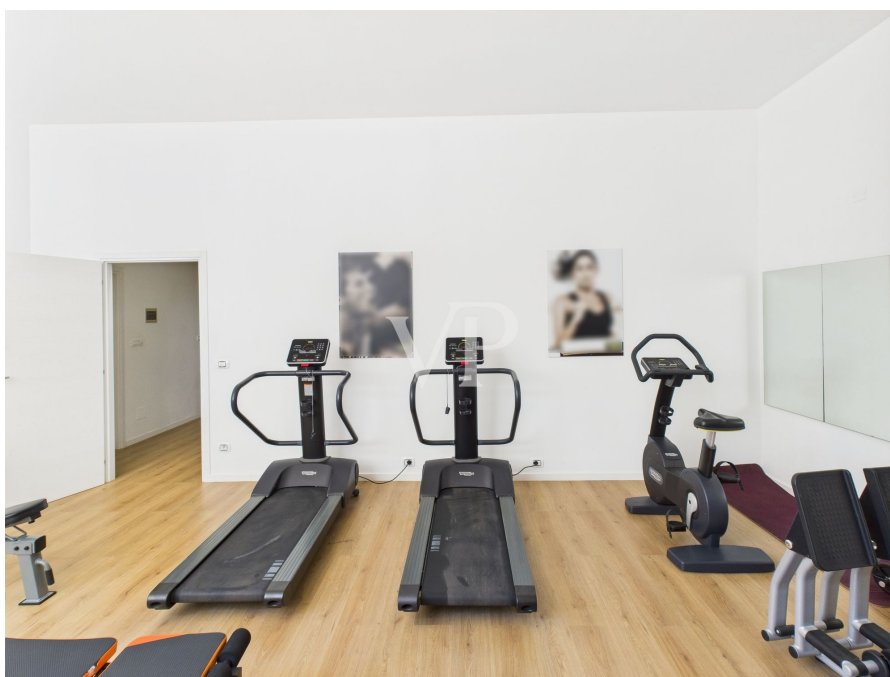
CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

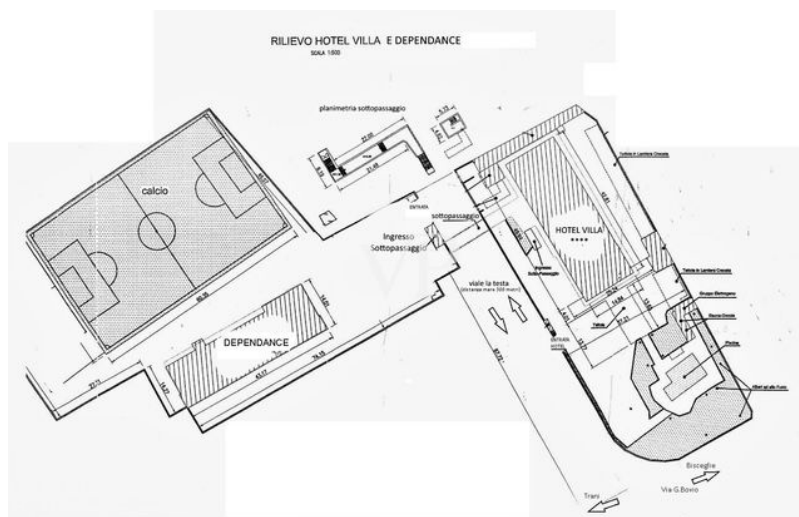
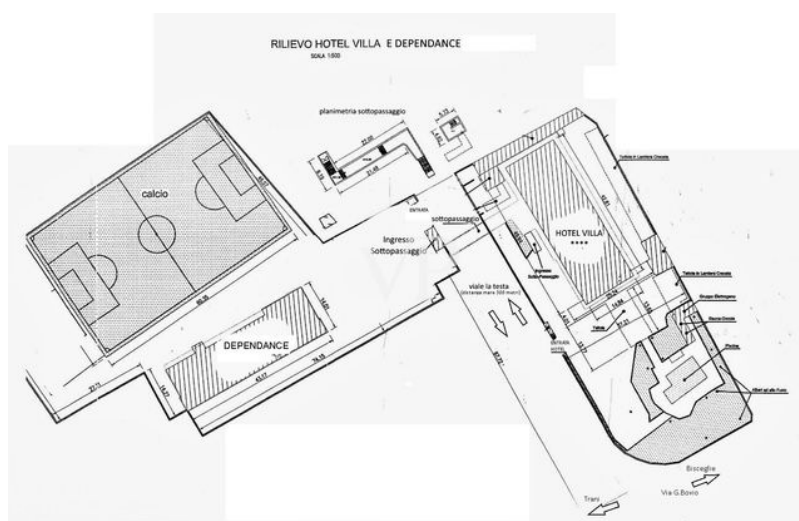
## La propriété





CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien**

## Une première impression

À 400 mètres de la mer, nous proposons à la vente l'Hôtel Villa, un complexe hôtelier exclusif composé de trois corps de bâtiments (deux corps à vendre et un troisième actuellement loué avec la possibilité de transférer le contrat).

L'hôtel se compose de 39 chambres, toutes équipées d'une salle de bain et d'un salon, ainsi que d'un appartement de 55 m<sup>2</sup>.

Le fonds de commerce s'étend sur une surface totale de 15 484 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment principal s'étend sur une surface de 3.615 mètres carrés, dont 2.300 mètres carrés sont consacrés à un jardin tropical avec de grands arbres, une piscine et des installations connexes. Ce bâtiment comporte trois niveaux : le sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage.

Au sous-sol se trouve le restaurant, d'une superficie de 740 mètres carrés, accessible à la fois par les étages supérieurs et par une entrée indépendante sur la Viale La Testa n°

4. Sur ces 740 mètres carrés, 200 mètres carrés sont consacrés aux cuisines et aux entrepôts, tandis que le reste est utilisé comme chambres.

Au rez-de-chaussée, on trouve la réception, la direction, l'administration, les bureaux, une salle de télévision, un hall d'entrée et un bar, ainsi qu'une zone pour les chambres d'hôtes. L'ensemble a une superficie de 635 mètres carrés.

Au premier étage, il y a des chambres supplémentaires pour les clients de l'hôtel.

Le bâtiment secondaire comprend un parking et une annexe au rez-de-chaussée, ainsi qu'un entrepôt de 700 mètres carrés au sous-sol, d'une hauteur de plafond de 5,5 mètres, comprenant une salle de fitness, une salle de jeux et une buanderie.

L'annexe comprend 11 chambres, toutes avec salle de bain privée, dont des suites, des suites junior et des chambres standard.

Au premier étage, il y a 5 appartements d'une superficie totale de 520 m<sup>2</sup>, mais un seul d'entre eux est à vendre, inclus dans le prix indiqué. Cet appartement a une superficie de 55 m<sup>2</sup>.

Les 4 autres unités peuvent être achetées séparément sur demande.

Les deux propriétés sont reliées par une route ordinaire avec passage de voitures à double sens et portails électriques opposés. Pour des raisons de commodité et de sécurité, un passage souterrain a été aménagé pour permettre aux clients d'accéder à la structure principale sans traverser la route.

Un terrain de football réglementaire, utilisé dans le passé par des clubs professionnels, complète la propriété, la rendant idéale à la fois comme investissement hôtelier et pour



accueillir des activités ou des événements sportifs connus et populaires.

La zone du terrain de football peut être désaffectée et, en accord avec les autorités, une structure supplémentaire peut être construite pour augmenter le nombre de chambres existantes.

En 2024, l'hôtel Ruggieri a formalisé un bail pour un bâtiment B&B, appelé Palazzo Vittoria. Ce bâtiment d'excellente facture, entièrement rénové et modernisé, dispose de 5 chambres et est situé dans le centre de Bisceglie. Le loyer est de 1 500 euros par mois, TVA incluse.

L'immeuble dispose d'un ascenseur interne, couvre une superficie d'environ 300 m<sup>2</sup> et se compose de trois niveaux (rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage) et d'une salle de stockage pour le commerce.

Cette opportunité est signalée car il est possible de procéder à un transfert de bail.

Ainsi, le nouveau gérant pourra reprendre aux conditions déjà définies, sans avoir à entamer une nouvelle négociation contractuelle, et démarrer immédiatement son activité dans une structure prête et pleinement opérationnelle.

**CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien**

## Détails des commodités

- Piscine avec chaises longues et bar
- Restaurant de 740 m2
- Salle de bar pour des moments de détente et de convivialité
- Terrain de football réglementaire
- Installations interconnectées
- Passerelle souterraine dûment autorisée
- Toutes les chambres sont équipées de l'air conditionné, d'une salle de bain privée et de tous les principaux accessoires.
- Ascenseur dans la structure propriétaire et dans la structure louée
- Places de parking couvertes et non couvertes
- Grand jardin tropical de 2 300 m<sup>2</sup> avec de grands arbres
- Salle avec appareils de fitness
- Salles pour le bien-être physique, avec sauna, jacuzzi et autres installations
- Propriété louée dans le centre de Bisceglie, avec 5 chambres supplémentaires
- Possibilité d'augmenter le nombre de salles existantes (à la place du terrain de football existant)



**CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien**

## Tout sur l'emplacement

Situation stratégique et services à portée de main

L'hôtel bénéficie d'une position privilégiée dans la zone extérieure au centre de Bisceglie : à seulement 2 km du centre historique, il est très proche de la mer et parfaitement relié aux principales infrastructures de transport, y compris la gare ferroviaire et l'aéroport de Bari.

Accessibilité garantie : l'autoroute est facilement accessible et la zone est bien desservie par les lignes de bus urbains, ce qui est idéal pour une clientèle touristique mixte (individuels et groupes).

Tout à portée de main : supermarchés, restaurants et magasins sont disponibles dans la zone, assurant une commodité quotidienne pour les clients et les entreprises.

Nature, culture et détente : à quelques minutes de la plage, du théâtre méditerranéen, de la cathédrale Saint-Pierre Apôtre, du château normand-souabe, du musée archéologique civique et d'autres témoignages historiques et architecturaux, l'offre culturelle est riche et variée.

CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## Plus d'informations

La zone du terrain de football peut actuellement être désaffectée et, en accord avec les autorités, une structure supplémentaire peut être construite pour augmenter le nombre de salles existantes.



CODE DU BIEN: IT252942306 - 76011 Bisceglie – Apulien

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano  
Tel.: +39 02 6206 9360  
E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)