

HOTEL VAL GARES



POSIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di questa presentazione è ubicato a Canale d'Agordo in Via Giuseppe Xaiz, 15.

Canale d'Agordo è un Comune italiano di circa 1300 abitanti, della Provincia di Belluno, in Veneto.

Sorge nella Valle del Biois nel cuore delle Dolomiti. Situato all'imbocco della suggestiva Valle di Gares è circondato dalle maestose vette del Civetta, Cima Pape, Lastéi (Focobon), dall'imponente Altopiano delle Comèlle e dalle Cime d'Auta.

Canale d'Agordo dista pochi chilometri dalle piste da sci di Falcade, che fa parte del comprensorio Tre Valli – Dolomiti Superki il più vasto carosello al mondo con oltre 1200 km. di piste e 450 di impianti.

In fondo alla Valle di Gares si trova la pista da sci di fondo. Il tracciato sempre perfettamente battuto, si snoda per 7,5 km tra boschi incontaminati e sotto le splendide cascate ghiacciate. Grazie alla conformazione della valle, che mantiene basse le temperature, si scia sempre su neve naturale fino a tarda stagione.

La stagione invernale convenzionalmente inizia nel mese di novembre per concludere a maggio.

Canale d'Agordo non è solo inverno, infatti d'estate, si possono percorrere i numerosi itinerari escursionistici, a piedi, a cavallo o in mountain bike, che offrono affascinanti scorci naturali come la cascata delle Comelle con un salto d'acqua di 70 metri.

Canale d'Agordo è famosa soprattutto per aver dato i natali ad Albino Luciani, divenuto **Papa Giovanni Paolo I**, di cui è in corso la causa di canonizzazione.

Ad oggi quindi Canale d'Agordo è meta di pellegrini provenienti da ogni parte del mondo, tramite anche la Fondazione Papa Luciani Giovanni Paolo I.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile è articolato in 3 piani fuori terra e un piano seminterrato, per un totale di 23 camere, di diverse tipologie (singole, matrimoniali e familiari), tutte dotate di servizi privati, telefono, tv-lcd, connessione a internet e balconi con vista panoramica sulle montagne.

Parcheggio privato e coperto di fronte all'Hotel, ski-box al piano terra riscaldato, ideale anche nel periodo estivo per il ricovero di bici e moto.

Il piano terra è composto dalla ricezione, ufficio, bar, diversi locali per rilassarsi ed usufruire dei servizi dell'hotel, ristorante, sala da pranzo, servizi/bagni, cucina.

L'ambiente è caldo e confortevole. Gli interni sono arredati nel più classico stile alpino, con saletta TV con Sky Sport, bar riservato con collegamento Wi-Fi (disponibile anche in tutte le camere) e soggiorno con tipica stube tirolese.

Ricezione



Bar



Stube



Il Ristorante è disponibile per pranzi, cene, cerimonie e banchetti per ogni occasione



Ai piani superiori si trovano le camere, di diverse tipologie, tutte con servizi privati.

Rispondono ad ogni tipo di esigenza, adatte anche alle famiglie o ai gruppi di amici, che possono disporre di stanze tra loro comunicanti.



Al piano primo c'è l'appartamento ad uso dei gestori, composto da ingresso, cucina/soggiorno, bagno e due camere, terrazzo panoramico.



Il piano seminterrato è adibito a centrale termica, lavanderia, magazzini, stireria, servizi, camere per i dipendenti e locali ad usi vari.

Identificazione catastale: N.CE.U. al Fg. 15 mappale nr. 490

-sub. 3, Via G. Xaiz nr. 15, P1, cat. A/2, classe 3, vani 5.5, R.C. € 596,51.=

-sub. 4, Via G. Xaiz nr, 15, PS1-PT-P1-P2, cat. D/2, R.C. € 16.180,00.=

Dati superficiali:

L'area totale lorda è di mq. 2.225, della quale:

-coperta (escluso tettoie) mq. 618

-tettoie mq. 152;

-piazzale mq. 870;

-parcheggio mq. 288, (posti auto 24);

-a verde mq. 297.

Volume totale mc. 4.528.

Tabella superfici lorde

PIANO	SUP. LORDA
S1	274
TERRA	617
PRIMO (154+237)	391
SECONDO (124+237)	361
TOTALE	1643

PERCHE' INVESTIRE NEL BUSINESS

- Gli investimenti nel settore alberghiero, con particolare riferimento a location turistiche di questo tipo presentano ampi margini di crescita;
- L'hotel si trova in una posizione geografica strategica che offre una garanzia sia nel rendimento, sia nell'occupazione;
- I rendimenti immobiliari della zona sono in fase di crescita;
- Si investe in un'attività che gode di un buon avviamento e una ottima immagine;
- La società presenta margini di miglioramento in termini di utili e redditività con qualche intervento nella gestione;
- Fondamentale è il turismo religioso, a Canale d'Agordo giungono pellegrini da tutto il mondo e in ogni periodo dell'anno.