

Borgo Santa Caterina

Immobilieninvestment in Asolo

17 Wohnungen in fünf Gebäuden im Gesamtpaket



Borgo Santa Caterina in der Hügellandschaft von Asolo

Kaufpreis für das Gesamtpaket 6.000.000 EUR

Zum Verkauf steht ein Immobilienpaket mit 17 Wohnungen und 17 zugeordneten Garagen in Borgo Santa Caterina, Asolo, in der Provinz Treviso. Das Angebot verbindet eine zentrale Lage im historischen Ort mit einem landschaftlich geprägten Umfeld und unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Angebot im Überblick	
Standort	Via Santa Caterina, Asolo, Venetien, Italien
Verkaufsumfang	17 Wohnungen in fünf Gebäuden mit 17 Garagen
Wohnfläche insgesamt	ca. 1.448,52 m ² laut Einzelangaben
Wohnungsgrößen	ca. 48 bis 166,30 m ²
Gesamtareal	ca. 1 ha mit Wald, Hangflächen und Olivenbäumen
Verkaufsform	Verkauf ausschließlich als Gesamtpaket

Asolo und die Lage des Borgo



Ausblick über das Wohnensemble in die umliegende Landschaft

Historischer Ort in Venetien

Asolo liegt in der hügeligen Landschaft Venetiens und gehört zu den „Borghi più belli d'Italia“, den schönsten historischen Orten Italiens. Als „Stadt der hundert Horizonte“ ist der Ort für seine weiten Ausblicke und seine reiche Geschichte bekannt. Die Rocca, das Schloss der Caterina Cornaro, historische Palazzi und schmale Gassen prägen das Stadtbild.

Robert Browning, Eleonora Duse und Freya Stark waren eng mit Asolo verbunden. Diese kulturelle Geschichte gehört bis heute zum Charakter des Ortes. Das Hotel Villa Cipriani liegt nur wenige Schritte vom Borgo Santa Caterina entfernt.

Zentrale Lage mit eigener Zufahrt

Borgo Santa Caterina befindet sich an der Via Santa Caterina im historischen Umfeld von Asolo. Neben dem Fußgängerzugang zum Platz des Borgo besteht eine eigene Zufahrt zu den Garagen. Die in der Präsentation dargestellte Anfahrt führt über Via Strada Muson/SP6 und Via Santa Anna; sie ermöglicht den Zugang, ohne durch die Altstadt zu fahren.

Waldflächen und mediterrane Vegetation

Das zum Angebot beschriebene Gesamtareal umfasst ungefähr einen Hektar mit Wald, Hangflächen und Olivenbäumen. Innenhöfe, Gärten, Terrassen und die Einbindung in die Hügellandschaft geben dem Ensemble einen eigenständigen Wohncharakter. Die Umgebung eröffnet Ausblicke in Richtung Monte Grappa und Rocca d'Asolo, abhängig von Lage und Ausrichtung der jeweiligen Einheit.

Architektur und Wohnen

Borgo Santa Caterina entstand im Rahmen der Neugestaltung des ehemaligen Filippin-Areals und steht in engem architektonischem Zusammenhang mit der historischen Villa De Mattia. Die Bau- und Restaurierungsmaßnahmen erfolgten unter den Vorgaben der zuständigen Behörde für Architektur- und Landschaftsschutz. Das angebotene Paket umfasst die in der Präsentation bezeichneten Gebäude 1 bis 5.

Fünf Gebäude mit kulturellem Bezug

Gebäude	Bezeichnung	Wohnungen	Wohnfläche
1	Freya Stark	3	262,30 m ²
2	Gianfranco Malipiero	4	337,15 m ²
3	Giosuè Carducci	4	337,15 m ²
4	Robert Browning	3	248,12 m ²
5	Elizabeth Barrett	3	263,80 m ²

Die Namen erinnern an Persönlichkeiten, die mit Asolo verbunden sind.

Grundrisse und Ausstattung

Das Spektrum reicht von kompakten Wohnungen auf einer Ebene bis zu großzügigen Wohnungen über zwei Etagen. Die Grundrisse zeigen Wohnbereiche, Schlafzimmer und Bäder sowie je nach Einheit zusätzliche Arbeits-, Wasch-, Abstell- oder Dachräume. Terrassen, Loggien und private Höfe ergänzen einzelne Wohnungen.



Beispiel eines Innenraums der Wohnung H31; die Ausstattung variiert je nach Einheit.

Garagen und Energieangaben

Jeder Wohnung ist eine separate Garage mit Schwingtor zugeordnet. Die Garagen sind hangseitig ebenerdig erreichbar und werden in der Präsentation als Garagen im Erdgeschoss beschrieben; die Grundrisse führen diese Ebene teilweise als Untergeschoss. Die angegebenen Garagenflächen reichen von 19,15 bis 62,44 m².

Die Präsentation nennt die italienische Energieklasse A1. Der darin gezeigte Energieausweis betrifft die Einheit H29 und weist 23,59 kg CO₂/m² pro Jahr aus. Die aktuelle Einstufung ist anhand gültiger Energieausweise der einzelnen Einheiten zu bestätigen.

Übersicht der 17 Wohnungen

Alle nachstehenden Wohnungen und die jeweils zugeordneten Garagen sind Bestandteil des angebotenen Gesamtpakets. Die Wohnflächen und Garagenflächen sind getrennt ausgewiesen.

Einheit	Haus	Wohnen m ²	Garage m ²	Ebenen	Außenflächen
G25	1	48,00	38,46	1	Hof 77 m ²
G26	1	48,00	19,15	1	Hof 29 m ²
G27	1	166,30	37,72	2	Terrasse
H28	2	64,26	34,20	1	Höfe 26 + 36 m ²
H29	2	64,26	34,20	1	Höfe 23 + 44 m ²
H30	2	98,05	53,86	2	Terrasse
H31	2	110,58	42,87	2	siehe Grundriss
I32	3	64,26	34,80	1	Höfe 45 + 22 m ²
I33	3	64,26	34,20	1	Höfe 27 + 44 m ²
I34	3	110,58	42,27	2	Terrasse
I35	3	98,05	62,44	2	siehe Grundriss
L36	4	49,80	29,15	1	Höfe 55 + 5 m ²
L40	4	99,16	35,60	2	Laubengang
L41	4	99,16	35,78	2	Laubengang
M42	5	48,75	38,46	1	Hof und Grünfläche*
M43	5	48,75	25,00	1	Hof und Grünfläche*
M44	5	166,30	50,34	2	Terrasse und Loggia
Gesamt		1.448,52	648,50		

Haus = Gebäude gemäß der Übersicht auf Seite 3. Ebenen beziehen sich auf die Wohnfläche. Flächen und Zuordnungen gemäß Präsentation, vorbehaltlich Prüfung anhand der aktuellen Objektunterlagen.

* Die Plandarstellung für M42 und M43 zeigt jeweils einen Hof zum Vorplatz von 18 m², Grünflächen sowie weitere mit 36 m² und 134 m² bezeichnete Hofflächen. Die genaue Zuordnung dieser Flächen ist anhand der Eigentums- und Katasterunterlagen zu bestätigen.

Flächenangaben

Die Summe der angegebenen Wohnflächen beträgt 1.448,52 m²; die separat ausgewiesenen Garagenflächen ergeben 648,50 m². Die italienischen gewichteten Verkaufsflächen in der Ausgangspräsentation sind nicht mit der Wohnfläche gleichzusetzen. Verbindlich sind die im Kaufvertrag vereinbarten Flächen und Zuordnungen.

Das Immobilienpaket als Investment

Mit einem Kaufpreis von 6.000.000 EUR bietet das Paket die Möglichkeit, 17 Wohnungen unterschiedlicher Größe an einem Standort zu erwerben. Die Kombination aus historischen Bezügen, zentraler Lage, privaten Außenflächen und Garagen erlaubt eine differenzierte Positionierung der einzelnen Einheiten innerhalb eines zusammenhängenden Portfolios.

Unterschiedliche Größen für verschiedene Wohnbedürfnisse

Die kleineren Wohnungen mit etwa 48 bis 64 m² können auf Einzelpersonen und Paare ausgerichtet werden. Die Einheiten von rund 98 bis 111 m² und die beiden Wohnungen mit 166,30 m² bieten größere Wohnflächen, teilweise über zwei Ebenen. Dadurch lässt sich das Portfolio auf unterschiedliche Nutzergruppen abstimmen.

Gemeinsame Bewirtschaftung

Der Erwerb im Paket ermöglicht eine koordinierte Verwaltung der angebotenen Wohnungen, ihrer Garagen und der zugehörigen Flächen. Ein langfristiges Vermietungskonzept ist ebenso als Nutzungsperspektive zu prüfen wie eine Kombination aus Vermietung und Eigennutzung. Eine touristische Nutzung oder ein späterer Einzelverkauf setzt die Prüfung der rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen voraus.

Lage und Charakter als Grundlage der Positionierung

Das historische Umfeld von Asolo, die landschaftliche Einbindung und die überschaubare Zahl von Wohnungen je Gebäude sind prägende Eigenschaften des Angebots. Die Innenhöfe, unterschiedlichen Grundrisse und eigenen Garagen geben den einzelnen Einheiten eine erkennbare Identität. Das Gesamtareal mit Wald, Hang und Olivenbäumen ergänzt den Wohnbestand um einen landschaftlichen Bezug.

Konditionen des Angebots	
Kaufpreis	6.000.000 EUR für das Gesamtpaket
Umfang	17 Wohnungen mit 17 zugeordneten Garagen
Wohnfläche	ca. 1.448,52 m ²
Garagenflächen	ca. 648,50 m ² separat
Gesamtareal	ca. 10.000 m ² laut Anbieterangabe

Grundlage der Wirtschaftlichkeitsprüfung

Für eine konkrete Ertragsrechnung sind der aktuelle Vermietungs- und Belegungsstand, erzielbare Mieten, laufende Kosten, Instandhaltungsbedarf sowie Erwerbsnebenkosten zu ermitteln. Der Kaufpreis ist ein Angebotspreis für das Gesamtpaket; eine bestimmte Rendite oder Wertsteigerung wird damit nicht zugesichert.

Historisches Erbe und Erwerbsinformationen

Eintrag im italienischen Kulturgüterkatalog

Der historische Gesamtkomplex an der Via Santa Caterina ist im „Catalogo Generale dei Beni Culturali“, dem offiziellen italienischen Kulturgüterkatalog, unter der Bezeichnung „Villa Beltrami - De Mattia, loggetta e Scuola Convitto Filippin“ erfasst. Die Katalognummer lautet 0500365064-0. Die amtliche Dokumentation beschreibt einen Villenkern aus dem 16. Jahrhundert und spätere Umbauten; sie verweist auf einen Schutzbescheid vom 3. Juni 2000.

Bedeutung des Eintrags

Der Katalog dokumentiert die Geschichte sowie die kulturelle und architektonische Bedeutung des Komplexes. Der konkrete rechtliche Schutz ergibt sich aus dem jeweiligen Schutzbescheid. Ziel ist die Erhaltung der charakteristischen Gebäude, Freiräume und historischen Zusammenhänge.

Bauliche Arbeiten an geschützten Bestandteilen benötigen grundsätzlich die Genehmigung der zuständigen Soprintendenza, der italienischen Denkmalbehörde. Welche Vorgaben für eine einzelne angebotene Wohnung gelten, richtet sich nach dem genauen Schutzbereich und den aktuellen Objektunterlagen. Der Katalogeintrag des historischen Gesamtkomplexes ersetzt diese objektbezogene Prüfung nicht.

Unterlagen für den Erwerb

Vor Vertragsabschluss sind der genaue Umfang des Gesamtpakets, die Grundstücksgrenzen und Eigentumsanteile, die Zuordnung von Gärten, Höfen und Zufahrten sowie Kataster- und baurechtliche Unterlagen abzugleichen. Ebenso sind der aktuelle Zustand, der Belegungsstand, etwaige Gemeinschaftsregelungen und gültige Energieausweise zu prüfen.

Die Angaben zur Gesamtfläche von ungefähr einem Hektar beruhen auf der Anbieterinformation. Die beigefügten Pläne und Bilder dienen der Veranschaulichung. Der verbindliche Verkaufsgegenstand einschließlich aller zugehörigen Grundstücke, Nebenflächen und Rechte wird im Kaufvertrag festgelegt.

Besichtigung und weitere Informationen

Eine Besichtigung des angebotenen Ensembles und die Einsicht in die weiterführenden Objektunterlagen können nach Vereinbarung organisiert werden. Das Angebot richtet sich an Käufer, die das gesamte beschriebene Immobilienpaket erwerben möchten.

Gesamtkaufpreis 6.000.000 EUR