



[maisonprestigerealestate.com](https://maisonprestigerealestate.com)





# VILLASIMIUS I VIA EMILIO LUSSU – PIANO TERRA

Un immobile che ripaga il mutuo e genera reddito ogni anno.

Nel cuore di Villasimius, questa proprietà al piano terra rappresenta un investimento intelligente: acquistabile a **185.000 €**, con una rendita potenziale di circa **25.000 €** lordi a stagione.

Un equilibrio ideale tra valore immobiliare stabile e ritorno economico concreto, perfetto per chi desidera un bene reale che si auto-sostiene e nel tempo aumenta di valore.

Situata in Via Emilio Lussu, a pochi passi da Via del Mare, la zona pedonale più vivace del paese, la casa offre la combinazione vincente di posizione strategica, domanda costante e gestione semplificata.

- Centralità: ristoranti, negozi e servizi raggiungibili in pochi minuti.
- Atmosfera autentica e vivace, amata dal turismo di qualità.
- Collegamenti rapidi alle spiagge più iconiche della costa.

Ogni settimana estiva può tradursi in profitto, con un tasso di occupazione medio che supera l'85% nelle stagioni piene.

# L'asset in sintesi

Comodità, luce e potenziale.

Appartamento al piano terra con doppio affaccio, spazi funzionali e un'atmosfera calda e accogliente. La disposizione è ottimale per soggiorni brevi o stagionali, con ingresso indipendente e assenza di scale.

- Zona giorno luminosa con finestra panoramica.
- Cucina funzionale con rivestimenti classici e luce LED sottopensile.
- 2 Camere matrimoniali ampie.
- Stanza di deposito
- Bagno finestrato.

Una soluzione ideale per coppie o piccole famiglie.



# Il pubblico e il potenziale turistico



## Il target principale

Chi sceglie questa casa.

L'immobile si rivolge a un pubblico preciso: persone che cercano autenticità, comfort e praticità nel cuore di Villasimius.

Il target è composto da ospiti che amano vivere il paese a piedi, senza rinunciare alla privacy e all'atmosfera di una casa vera.

- Coppie e famiglie: perfetta per soggiorni estivi o weekend prolungati.
- Turisti italiani e stranieri con livello medio-alto di spesa.
- Ospiti abituali che tornano ogni anno, attratti dalla posizione centrale e dai servizi.

Questa combinazione garantisce una domanda costante e un tasso di occupazione elevato per tutta la stagione.

## Il turista moderno

Comfort, semplicità e digitalizzazione.

Il viaggiatore di oggi cerca esperienze autentiche ma gestioni smart: prenotazioni facili, check-in veloci e spazi funzionali.

Un'esperienza coerente con i nuovi standard del turismo digitale, che unisce efficienza e accoglienza.

## Il valore dell'esperienza locale

Ospitalità vera, vissuta nel cuore del paese.

Via Emilio Lussu è una delle vie più caratteristiche di Villasimius, a pochi passi da Via del Mare, la passeggiata principale dove la sera si anima la vita del borgo.

Chi soggiorna qui può vivere il territorio senza usare l'auto, scoprendo la cucina sarda, i prodotti locali e la dimensione autentica del paese.

Questo è ciò che rende la casa diversa da una semplice struttura turistica: una scelta di vita temporanea, un'immersione nella Sardegna vera.

# Perché è un investimento intelligente

**Un bene reale, che si valorizza nel tempo.**

Questa proprietà unisce accessibilità di prezzo e alta redditività, con una combinazione rara nel mercato di Villasimius:

un immobile da 185.000 € capace di generare fino a 25.000 € lordi a stagione in locazioni brevi, mantenendo un valore stabile e crescente nel tempo. L'acquirente ideale può scegliere di utilizzarlo come seconda casa o come bene da reddito, beneficiando in entrambi i casi di una posizione centrale e di una domanda turistica che cresce ogni anno.

- Mercato in crescita: Villasimius registra un aumento costante dei flussi turistici e dei canoni stagionali.
- Rendimenti superiori alla media: il rapporto investimento/rientro è tra i migliori del Sud Sardegna.
- Valore patrimoniale protetto: posizione centrale, piano terra e doppio affaccio lo rendono un bene sempre liquido.

Un acquisto che unisce emozione e logica, perfetto per chi desidera investire nel bello, in un contesto solido e sempre richiesto.



# Rendimento e numeri chiave

## **Prezzo accessibile, rendimento alto**

Questa proprietà, proposta a 185.000 €, rappresenta una delle migliori opportunità d'investimento nel cuore di Villasimius.

L'equilibrio tra costo d'acquisto e potenziale di reddito stagionale garantisce un ritorno superiore alla media del mercato locale.

## **Costi contenuti e gestione semplice**

Grazie alla metratura equilibrata, le spese di manutenzione restano basse.

## **Ricavi stagionali stimati**

La posizione centrale, unita alla crescente domanda turistica, consente una rendita potenziale di circa 25.000 € lordi a stagione.

Il tasso medio di occupazione per immobili analoghi si mantiene tra l'80% e il 90% da maggio a ottobre, con tariffe giornaliere che raggiungono i 200 € in alta stagione

## **Rendimento netto e solidità dell'investimento**

Rendimento netto e solidità Considerando i costi medi e le proiezioni realistiche di mercato, il rendimento netto stimato è del 10-11% annuo, un valore raro per immobili di fascia centrale in Sardegna.



# Posizione e vantaggi competitivi

## **Vivere e investire nel cuore di Villasimius.**

Via Emilio Lussu è una delle zone più ricercate del centro, grazie alla prossimità a Via del Mare, la passeggiata principale del paese, animata da locali, boutique e ristoranti.

Questa posizione consente di raggiungere tutto a piedi, mantenendo la tranquillità di una via residenziale curata e vissuta tutto l'anno.

- A 50 metri da Via del Mare, cuore pulsante della vita serale.
- Vicino a supermercati, farmacia e parcheggi pubblici.
- Collegamento diretto alle spiagge più amate: Simius, Campulongu, Porto Giunco.
- Contesto residenziale ordinato, con immobili di qualità e servizi turistici consolidati.

La posizione è ciò che determina la differenza tra un buon immobile e un investimento straordinario.

Qui, ogni elemento lavora a favore della valorizzazione futura del bene.



# Il potenziale di crescita



Un investimento che si rafforza nel tempo.  
Il mercato immobiliare di Villasimius è in costante crescita, trainato da:

- l'espansione del turismo internazionale;
- il miglioramento delle infrastrutture locali;
- la domanda crescente di seconde case di qualità.

Gli immobili situati in posizione centrale e vicini alla passeggiata principale registrano una rivalutazione media del 3–5% annuo, oltre ai rendimenti locativi stagionali.

Acquistare oggi significa bloccare un prezzo competitivo in un'area che continua a crescere in valore e in desiderabilità.

# Dati e performance attese

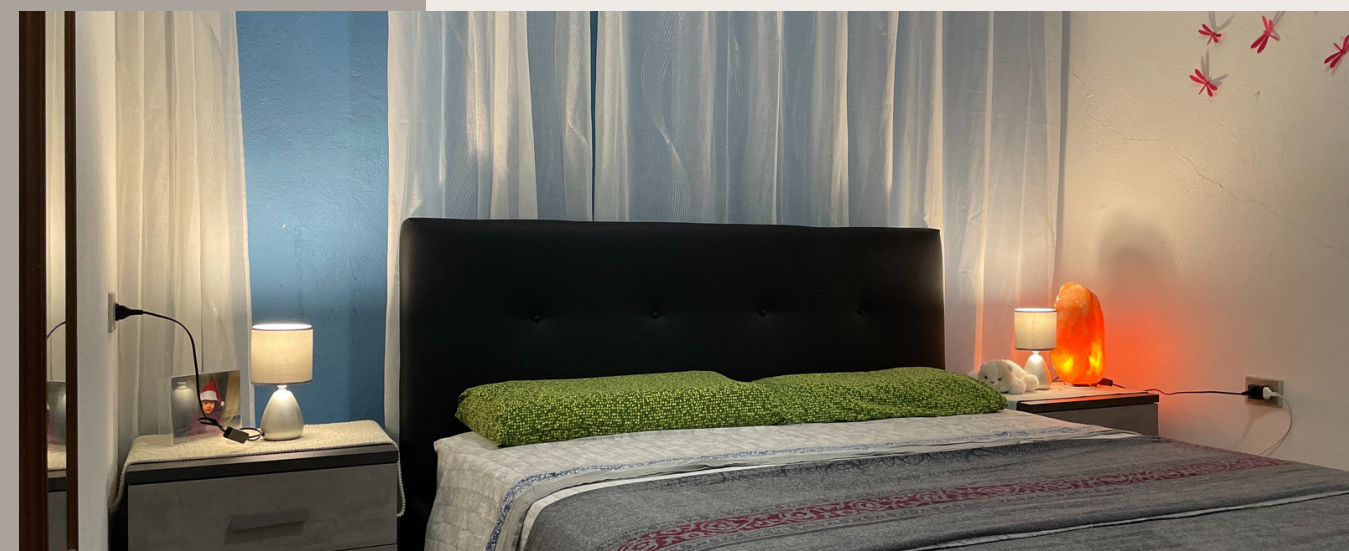
Analisi, controllo, risultati.

Maison Prestige basa ogni proposta su numeri concreti e misurabili:

- Tasso medio di occupazione: 80–90% nei mesi da maggio a ottobre.
- Tariffa media giornaliera: 150–200 € in alta stagione.
- Tempo medio di prenotazione anticipata: 45–60 giorni.
- Tasso di ritorno stimato: fino all'11% netto annuo.

Ogni dato deriva da analisi reali di mercato e dal monitoraggio delle performance degli immobili gestiti nell'area.

Questo garantisce una proiezione credibile e verificabile, non una promessa.





Investire a Villasimius significa investire nel bello, nel sicuro, nel reale.

La casa di Via Emilio Lussu racchiude tutti gli elementi di un investimento ideale:

posizione centrale, accesso comodo, domanda costante e rendimento stabile.

Maison Prestige Real Estate mette a disposizione la sua esperienza per accompagnare ogni acquirente nella scelta, nella valutazione e nell'acquisto, con trasparenza e metodo.

# Contatti

*Yuri Secci Claudia Sechi*

Maison Prestige Real Estate — Via Regina Elena n.  
27 Villasimius, Sardegna



+39 351 7907526



info@maisonprestigerealestate.com



www.maisonprestigerealestate.com

Prezzo di presentazione: €185.000