



AQUESTA VILA NO ÉS PER A TOTHOM (I AIXÒ ÉS JUST EL QUE LA FA INTERESSANT)

**599.000 €**

Si busques "mirar per mirar", passar l'estona o comparar preus sense una intenció real, aquesta casa no és per a tu.

Aquesta vila està pensada per a qui sap exactament què vol: una propietat nova, eficient, còmoda, en una de les zones més tranquil·les de Mas Fumats, i amb tot a punt per gaudir-la durant molts anys sense obres, sense sorpreses i sense pèrdues de temps.

#### UBICACIÓ QUE NO S'EXPLICA, ES GAUDEIX

Situada en un carrer sense trànsit, on només passen els quatre veïns del voltant. Sense cotxes aliens, sense sorolls innecessaris, sense mirades curioses: privacitat total.

Mas Fumats no necessita presentació, però aquesta ubicació concreta sí que marca la diferència: tranquil·litat real, privacitat i una urbanització consolidada, a pocs minuts de Roses, del mar i de tots els serveis, però prou allunyada per desconnectar de veritat.

#### UNA PARCEL·LA BEN APROFITADA, SENSE METRES INÚTILS

510 m<sup>2</sup> de parcel·la dissenyats amb un objectiu clar: viure fora i dins sense manteniment excessiu. Res de jardins impossibles ni espais que acaben abandonats. Aquí cada metre té sentit: terrassa, piscina, zones exteriors i una casa que s'obre a l'exterior de manera natural.

Perquè el luxe no és tenir més, és tenir el just... ben fet.

DISTRIBUCIÓ INTEL·LIGENT: LA COMODITAT QUE GAIREBÉ NINGÚ OFEREIX A MAS FUMATS

190 m<sup>2</sup> construïts que es tradueixen en un habitatge pràctic i còmode des del primer dia.

164 m<sup>2</sup> construïts d'habitatge

24,50 m<sup>2</sup> de garatge amb accés directe

30 m<sup>2</sup> entre terrassa superior i piscina privada de 20 m<sup>2</sup>

I ara ve el més important.

A la mateixa planta de carrer, sense escales, trobaràs:

- Un saló ampli i envidrat de gairebé 50 m<sup>2</sup> amb vistes directes a la piscina
- Cuina oberta, moderna i funcional
- Dues habitacions
- Un bany complet en suite
- Un bany complet
- Accés directe al garatge

Això és molt poc habitual a Mas Fumats. I qui pensa en la jubilació, en la comoditat diària o en teletreballar ho sap valorar al moment.

Menys escales. Més qualitat de vida.

PLANTA SUPERIOR: PRIVACITAT I ESPAI PER A TOTHOM

A la primera planta es distribueixen:

- Dues habitacions addicionals
- Dos banys complets en suite
- Sortida a una terrassa amb vistes obertes a la urbanització

Ideal per a convidats, família o simplement per separar clarament la zona de descans.

Cada espai té la seva funció.

UNA CASA NOVA, DE VERITAT (NO "REFORMADA A MITGES")

Les obres han començat a l'octubre.

Al desembre es finalitza la planta baixa.

Al gener comença la construcció de la segona planta.

Si tot segueix el seu curs, l'habitatge estarà llest per gaudir a partir de l'estiu de 2026.

Això significa estrenar casa, estrenar instal·lacions i oblidar-te durant molts anys de reparacions, humitats o reformes encobertes.

QUALITATS ALTES I DECISIONS CLARES (SENSE CANVIS IMPROVISATS)

Aquí no hi ha modificacions de distribució ni experiments d'última hora. Per què? Perquè el projecte està ben pensat des de l'inici.

Si reserves abans del gener, podràs escollir:

- L'acabat del terra
- Els rajoles dels banys
- El color de la cuina

Després d'aquesta data, les obres avancen ràpid i necessitarem tot el material d'acabats al març. Això no és pressió. És organització.

#### EFICIÈNCIA, CONFORT I BAIX CONSUM

- Plaques solars
- Climatització reversible
- Cuina totalment equipada amb tots els electrodomèstics
- Safareig independent
- Aigua calenta amb acumulador elèctric

Una casa pensada per viure-hi tot l'any, no només per vacances. Ideal per a qui vol teletreballar amb confort o passar llargues temporades sense ensurts a les factures.

#### CONSTRUCCIÓ BEN FETA: EL QUE NO ES VEU TAMBÉ IMPORTA

Durant l'execució dels fonaments s'ha realitzat una impermeabilització exterior completa, acompanyada d'un sistema de drenatge adequat per evitar humitats futures.

Aquest tipus de detalls no llueixen a les fotos... però marquen la diferència amb el pas del temps. Anirem incorporant imatges a mesura que avanci l'obra perquè puguis seguir l'evolució i comprovar la qualitat real de la construcció.

#### PREU, TAXACIÓ OFICIAL I COMPRA INTEL·LIGENT

Aquest habitatge ja ha estat valorat per una taxadora homologada pel Banc d'Espanya en 649.000 €. No és una estimació comercial ni una xifra "inflada per negociar". És una taxació tècnica, objectiva i documentada.

Ara ve el matís important.

Amb la normativa actual, comprar per aquest import implicaria que el comprador hagués d'abonar un 11% d'Impost de Transmissions Patrimonials, en lloc del 10%. I aquesta diferència, en una operació d'aquest nivell, no és menor.

Per aquest motiu, la propietat s'ofereix per sota dels 600.000 €, de manera conscient i estratègica, perquè el comprador tributi al 10% i no a l'11%.

Resultat:

- Un habitatge taxat oficialment molt per sobre del preu de venda
- Menor càrrega fiscal per al comprador
- Una operació més eficient, clara i ben plantejada des de l'inici

Això no és "baixar el preu per necessitat".  
És vendre amb intel·ligència... i comprar encara millor.

UNA ÚLTIMA COSA (I NO, NO LA EXPLIQUEM AQUÍ)

Hi ha una sorpresa en aquesta vila que només es descobreix durant la visita.

No està als plànols.  
No està a l'anunci.

I és un d'aquells detalls que fan que alguns compradors diguin: "Ara ho entenc".

SISTEMA DE PAGAMENTS CLAR, ORDENAT I PENSAT PER A COMPRADORS SERIOSOS

Aquesta no és una promoció improvisada ni una operació confusa. El sistema de pagaments està dissenyat per a qui entén com es compra una obra nova amb seguretat jurídica.

L'estructura és la següent:

- 10% en el moment de la reserva
- 20% addicionals als 30 dies
- Abans del 31 de maig, el 60% del preu total
- El 40% restant a la signatura i lliurament de claus (previst per al juny de 2026)

L'obra estarà finalitzada. L'únic factor que pot ajustar la data exacta és el certificat final d'obra de l'Ajuntament, que —si coneixes la zona— no destaca per la seva rapidesa.

El constructor, en canvi, sí que compleix terminis. I això és el que realment importa.

Aquí no hi ha pagaments ambigus, ni condicions canviants, ni sorpreses d'última hora. Només un calendari lògic, transparent i alineat amb l'evolució real de l'obra.

Operació:	Venda	Tipus:	Casa unifamiliar
Tipus d'obra:	Obra nova	Situació:	Carrer HUELVA, 10, Mas Fumats, Roses, Alt Empordà
Sup. Construïda:	240 m <sup>2</sup>	Sup. Útil:	165 m <sup>2</sup>
Cèdula hab.:		Estat:	
Habitacions:	4	Banys:	4 banys
Pàrquing:	Sí	Garatge:	Sí
Rentador:	Sí	Traster:	Sí
Terrassa:	30 m <sup>2</sup>	Jardí:	250 m <sup>2</sup>
Piscina:	Sí	Calefacció:	Sí
Aire condicionat:	Sí	Terreny:	510