



**VIL•LA INDEPENDENT AMB VISTES AL MAR, LLICÈNCIA TURÍSTICA I UN JARDÍ AMB ARBRES FRUITERS**

**359.000 €**

**UBICACIÓ PRIVILEGIADA AMB VISTES OBERTES AL MAR**

Casa unifamiliar d'estil rústic situada en una zona residencial tranquil•la, amb orientació sud que permet gaudir de vistes al mar i d'una molt bona entrada de llum natural durant tot el dia. La disposició en diferents nivells no és casual: respon al pendent del terreny i permet separar accessos, zones de dia i espais independents, millorant la privacitat i el confort.

**ACCÉS CÒMODE I GARATGE FUNCIONAL A PEU DE CARRER**

A la planta d'accés hi trobem un garatge tancat d'uns 26 m<sup>2</sup> construïts. Espai de sobres per a un cotxe i emmagatzematge addicional sense renunciar a la comoditat. Accés directe des del carrer, súper pràctic tant per al dia a dia com per a les estades de vacances. Des d'aquí, unes escales pugen a la zona principal de l'habitatge, creant una transició molt clara entre l'entrada i la zona habitable.

**DISTRIBUCIÓ INTEL•LIGENT EN UNA SOLA PLANTA**

L'habitatge principal, d'uns 70 m<sup>2</sup> construïts sobre un terreny de 425 m<sup>2</sup>, es desenvolupa en una única planta. Aquest enfocament estalvia recorreguts innecessaris i facilita moltíssim l'ús diari, un

gran avantatge tant per a llargues estades com per a les vacances. El rebedor organitza l'accés i distribueix l'espai de manera eficient cap a la zona de dia i la de nit.

## ESPAI CENTRAL OBERT AMB SORTIDA DIRECTA A LA TERRASSA

La sala d'estar, la cuina i el menjador comparteixen un espai obert que maximitza l'amplitud i la funcionalitat. La llar de foc a la sala d'estar aporta un toc acollidor i pràctic per als mesos més freds, mentre que la cuina integrada fa que tot sigui molt més dinàmic i social.

El menjador connecta directament amb una terrassa d'uns 20 m<sup>2</sup>, un espai exterior que amplia la casa i permet aprofitar a fons el clima i les vistes al mar. Perfecte per fer àpats, trobades o simplement per relaxar-se sense sortir de casa.

## DOS DORMITORIS PRÀCTICS I BEN RESOLTS

La zona de nit consta de dues habitacions amb armaris encastats, pensades per aprofitar al màxim l'emmagatzematge sense menjar-se l'espai. Són habitacions versàtils que s'adapten a tot: ús familiar, convidats o fins i tot com a despatx per teletreballar.

El bany complet amb dutxa està dissenyat per ser còmode i funcional, ubicat estratègicament per donar servei a tota la planta.

## ESTUDI INDEPENDENT: MÉS USOS, MÉS RENDIBILITAT

A la planta inferior s'hi ha habilitat un estudi independent d'uns 30 m<sup>2</sup> construïts. Té el seu propi bany i accés totalment privat, la qual cosa multiplica les opcions: allotjament per a convidats, espai de treball, zona privada o unitat independent per a lloguer turístic.

Això marca una diferència brutal respecte a altres propietats, afegint versatilitat i un gran potencial d'ingressos.

## PARCEL·LA PRIVADA AMB TERRENY APROFITABLE I ARBRES FRUITERS

La propietat s'assenta sobre una parcel·la vallada que garanteix privacitat i seguretat. El terreny no és només de decoració: està ben aprofitat amb arbres fruiters com figueres, nespres i ceps, que donen ombra, caràcter i permeten donar un ús real a l'espai exterior.

## EQUIPAMENT QUE GARANTEIX CONFORT TOT L'ANY

La casa compta amb finestres d'alumini i disposa de calefacció de gas ciutat, una opció eficient per mantenir una temperatura ideal durant tot l'any. La llar de foc complementa aquest sistema i ofereix una alternativa fantàstica.

A més del garatge, la parcel·la inclou espai d'aparcament exterior, facilitant l'accés i donant cabuda a més d'un vehicle.

UNA PROPIETAT PENSADA PER GAUDIR-NE O RENDIBILITZAR-LA DES DEL PRIMER DIA

Per la seva distribució, ubicació i característiques, aquesta vil·la encaixa a la perfecció amb diferents perfils: compradors de segona residència, clients internacionals que busquen un punt a la Costa Brava o inversors orientats al lloguer turístic.

La combinació de vistes al mar, estudi independent, parcel·la privada i distribució eficient la converteix en una opció supercompetitiva i amb molt de recorregut al mercat actual.

Operació:	Venda	Tipus:	Casa unifamiliar
Situació:	Carrer ALBACETE, Roses, Alt Empordà	Sup. Construïda:	108 m <sup>2</sup>
Sup. Útil:	85 m <sup>2</sup>	Cèdula hab.:	
Estat:	Bon estat	Habitacions:	2
Bany:	2 banys	Pàrquing:	Sí
Garatge:	Sí	Terrassa:	20 m <sup>2</sup>
Calefacció:	Sí	Terreny:	425 m <sup>2</sup>
Moblat:	Sí		