



T'agradaria viure en un dels carrers amb més història i personalitat de Roses, pràcticament amb els peus a l'aigua i gaudint de l'autèntica essència m

240.000 €

Et presentem aquest ampli pis de 96 m² construïts, situat al bell mig del Carrer Major, al cor del nucli històric de Roses, a escassos metres de la platja, del passeig marítim, dels comerços i de tots els serveis. Ubicat en un edifici amb encant on la construcció original data de l'any 1951 i que l'any 1957 es va ampliar amb la construcció de la segona planta i la seva espectacular terrassa privada, la finca ha superat favorablement la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE). Aquest segon pis sense ascensor ofereix 3 àmplies habitacions dobles, un gran saló-menjador amb llar de foc, cuina independent i un bany complet. Els seus espais generosos i la seva distribució permeten adaptar l'habitatge a les necessitats actuals mantenint el seu caràcter original. El gran protagonista d'aquesta propietat és la seva impressionant terrassa privada d'aproximadament 55 m², un privilegi extraordinari al centre històric de Roses i una característica pràcticament impossible de trobar avui dia. Aquest espai exterior exclusiu disposa de safareig, un segon bany complet i múltiples possibilitats per crear una zona chill-out, un menjador d'estiu, un estudi, un espai de teletreball o simplement un racó on gaudir del clima mediterrani durant tot l'any. A més, segons la normativa urbanística vigent de l'Ajuntament de Roses, la finca disposa de dret de vol, aportant un valor afegit molt interessant tant per a ús propi com per a futurs projectes. Viure aquí és gaudir de l'essència més autèntica de Roses, una població amb més de dos mil anys d'història, una de les badies més belles de la Mediterrània, excel·lent gastronomia, ports esportius, platges, cales i una qualitat de vida excepcional durant tot l'any. Una propietat singular, amb història, espais amplis, una terrassa excepcional i una ubicació immillorable, ideal tant com a residència habitual, segona residència o

inversió.

? Contacta amb nosaltres i descobreix tot el potencial d'aquest habitatge únic al centre de Roses.

Cost aproximat total de compra (impostos i despeses inclosos): 267. 000 €. Zona tensionada: Sí. Gran tenidor: No, - Certificat energètic: Vigent 2BP3K73DF Consum energètic: 382 kWh/m² any, Emissions CO₂: 80 kg CO₂/m² any - Despeses de comunitat i IBI: Aproximadament 500 € anuals.

En compliment de la normativa vigent de protecció de consumidors i usuaris, s'informa que els honoraris d'intermediació immobiliària es troben inclosos en el preu anunciat. El preu publicat no inclou impostos, despeses notariales, registrals, de gestoria, finançament ni qualsevol altra despesa inherent a la compravenda que correspongui legalment a la part compradora. La informació publicada té caràcter orientatiu, no contractual i pot estar subjecta a modificacions, errors o omissions involuntàries.

Operació:	Venda	Tipus:	Pis
Situació:	Carrer Sant Elm, Roses, Alt Empordà	Sup. Construïda:	96 m ²
Sup. Útil:	86 m ²	Estat:	Per restaurar
Habitacions:	3	Bany:	1 bany
Traster:	Sí	Calefacció:	Sí