



Villa - Roses

EXPERT IMMOBILIER

réf. 27/6271



CETTE VILLA N'EST PAS FAITE POUR TOUT LE MONDE (ET C'EST PRÉCISEMENT CE QUI LA REND INTÉRESSANTE)

**599.000 €**

Si vous cherchez simplement à « regarder pour regarder », à passer le temps ou à comparer des prix sans intention réelle, cette maison n'est pas pour vous.

Cette villa s'adresse à ceux qui savent exactement ce qu'ils veulent : une propriété neuve, efficace, confortable, située dans l'un des secteurs les plus calmes de Mas Fumats, avec tout prévu pour en profiter pendant de nombreuses années, sans travaux, sans surprises et sans perte de temps.

#### UN EMPLACEMENT QUI NE S'EXPLIQUE PAS, IL SE VIT

Située dans une rue sans circulation, fréquentée uniquement par les quatre voisins alentour. Sans voitures étrangères, sans bruits inutiles, sans regards indiscrets : une intimité totale.

Mas Fumats n'a plus besoin d'être présenté, mais cet emplacement précis fait toute la différence : un calme réel, de la confidentialité et une urbanisation consolidée, à quelques minutes de Roses, de la mer et de tous les services, tout en étant suffisamment à l'écart pour vraiment déconnecter.

#### UNE PARCELLE BIEN OPTIMISÉE, SANS MÈTRES INUTILES



EXPERT IMMOBILIER

réf. 27/6271

510 m<sup>2</sup> de terrain conçus avec un objectif clair : vivre dedans et dehors sans entretien excessif.

Pas de jardins ingérables ni d'espaces qui finissent à l'abandon. Ici, chaque mètre a une raison d'être : terrasse, piscine, espaces extérieurs et une maison qui s'ouvre naturellement sur l'extérieur.

Parce que le luxe, ce n'est pas d'avoir plus, c'est d'avoir juste ce qu'il faut... bien fait.

#### UNE DISTRIBUTION INTELLIGENTE : LE CONFORT QUE PRESQUE PERSONNE N'OUFFRE À MAS FUMATS

190 m<sup>2</sup> construits qui se traduisent par une maison pratique et confortable dès le premier jour.

164 m<sup>2</sup> construits de surface habitable

24,50 m<sup>2</sup> de garage avec accès direct

30 m<sup>2</sup> entre la terrasse supérieure et la piscine privée de 20 m<sup>2</sup>

Et maintenant, l'essentiel.

Au même niveau que la rue, sans escaliers, vous trouverez :

Un salon spacieux et entièrement vitré d'environ 50 m<sup>2</sup> avec vue directe sur la piscine

Une cuisine ouverte, moderne et fonctionnelle

Deux chambres

Une salle de bain complète en suite

Un WC indépendant

Un accès direct au garage

C'est très rare à Mas Fumats. Et ceux qui pensent à la retraite, au confort quotidien ou au télétravail en mesurent immédiatement la valeur.

Moins d'escaliers. Plus de qualité de vie.

#### ÉTAGE SUPÉRIEUR : INTIMITÉ ET ESPACE POUR TOUS

Au premier étage se trouvent :

Deux chambres supplémentaires

Une salle de bain complète

Un accès à une terrasse avec vue dégagée sur l'urbanisation

Idéal pour les invités, la famille ou simplement pour bien séparer l'espace nuit.

Chaque espace a une fonction précise.

#### UNE MAISON NEUVE, UNE VRAIE (PAS "RÉNOVÉE À MOITIÉ")



EXPERT IMMOBILIER

réf. 27/6271

Les travaux ont commencé en octobre.

En décembre, le rez-de-chaussée sera terminé.  
En janvier, la construction du premier étage commencera.

Si tout se déroule comme prévu, la maison sera prête à être appréciée à partir de l'été 2026.

Cela signifie inaugurer une maison neuve, des installations neuves et oublier pendant de longues années les réparations, l'humidité ou les rénovations dissimulées.

#### DES FINITIONS HAUT DE GAMME ET DES DÉCISIONS CLAIRES (SANS CHANGEMENTS IMPROVISÉS)

Ici, pas de modifications de distribution ni d'expérimentations de dernière minute. Pourquoi ? Parce que le projet est bien pensé dès le départ.

Si vous réservez avant janvier, vous pourrez choisir :

Le revêtement de sol  
Les carrelages des salles de bain  
La couleur de la cuisine

Passé ce délai, les travaux avanceront rapidement et tout le matériel de finition devra être disponible en mars.

Ce n'est pas de la pression. C'est de l'organisation.

#### EFFICACITÉ, CONFORT ET FAIBLE CONSOMMATION

Panneaux solaires  
Climatisation réversible  
Cuisine entièrement équipée avec tous les électroménagers  
Buanderie indépendante  
Eau chaude avec ballon électrique

Une maison pensée pour y vivre toute l'année, et pas seulement pour les vacances. Idéale pour télétravailler confortablement ou pour de longs séjours sans mauvaises surprises sur les factures.

#### UNE CONSTRUCTION SOIGNÉE, CE QUI NE SE VOIT PAS COMPTE AUSSI

Lors de la réalisation des fondations, une étanchéité extérieure complète a été effectuée, accompagnée d'un système de drainage adapté pour éviter toute humidité future.

Ce sont des détails qui ne se remarquent pas sur les photos... mais qui font toute la différence avec le temps.



EXPERT IMMOBILIER

réf. 27/6271

Nous ajouterons des images au fur et à mesure de l'avancement des travaux afin que vous puissiez suivre l'évolution et constater la qualité réelle de la construction.

#### PRIX, ÉVALUATION OFFICIELLE ET ACHAT INTELLIGENT (À L'AVANTAGE DE L'ACQUÉREUR)

Cette villa a déjà été évaluée par un expert agréé par la Banque d'Espagne à 649 000 €. Il ne s'agit pas d'une estimation commerciale ni d'un chiffre « gonflé pour négocier », mais d'une évaluation technique, objective et documentée.

Voici le point important — celui que beaucoup d'annonces passent sous silence.

Avec la réglementation actuelle, acheter à ce prix impliquerait pour l'acquéreur de payer 11 % de droits de mutation, au lieu de 10 %. Et sur une opération de ce niveau, la différence est loin d'être négligeable.

C'est pourquoi la propriété est proposée à moins de 600 000 €, de manière réfléchie et stratégique, afin que l'acquéreur soit imposé à 10 % et non 11 %.

Résultat :

- Une villa officiellement évaluée bien au-dessus du prix de vente
- Une charge fiscale réduite pour l'acheteur
- Une opération plus efficace, claire et bien structurée dès le départ

Il ne s'agit pas de « baisser le prix par nécessité ». C'est vendre intelligemment... et acheter encore mieux.

#### UNE DERNIÈRE CHOSE (ET NON, NOUS NE LA DÉVOILONS PAS ICI)

Cette villa réserve une surprise qui ne sera révélée que lors de la visite.

Elle n'apparaît pas sur les plans.

Elle n'est pas mentionnée dans l'annonce.

Et c'est l'un de ces détails qui font dire à certains acheteurs : « Maintenant, je comprends ».

#### UN SYSTÈME DE PAIEMENT CLAIR, STRUCTURÉ ET DESTINÉ À DES ACHETEURS SÉRIEUX

Il ne s'agit pas d'une promotion improvisée ni d'une opération confuse. Le système de paiement est conçu pour ceux qui comprennent comment acheter un bien neuf en toute sérénité et avec une sécurité juridique.

La structure est la suivante :

- 10 % à la réservation, pour bloquer la villa et la retirer du marché
- 20 % supplémentaires à 30 jours, une fois que tout est clair, vérifié et signé



EXPERT IMMOBILIER

réf. 27/6271

- Avant le 31 mai, 60 % du prix total devra avoir été payé
- Les 40 % restants seront réglés le jour de la signature et de la remise des clés, prévue pour juin 2026

Les travaux seront terminés. Le seul élément pouvant ajuster la date exacte de signature est l'obtention du certificat de fin de travaux par la mairie, qui — si vous connaissez la région — n'est pas réputée pour sa rapidité.

Le constructeur, en revanche, respecte les délais. Et c'est bien cela qui compte.

Ici, pas de paiements ambigus, pas de conditions changeantes, pas de surprises de dernière minute. Seulement un calendrier logique, transparent et aligné sur l'avancement réel des travaux.

Si vous envisagez une résidence secondaire sur la Costa Brava — pour en profiter, télétravailler ou vivre votre retraite sereinement — cette villa ne s'achète pas sur un coup de tête.

Elle s'achète lorsque vous comprenez le projet, l'emplacement... et ce que vous aurez entre les mains, achevé, en 2026.

Transaction:	Vente	Type:	Villa
Type de construction:	Nouveau	Commune:	Alt Empordà
Surface :	240 m <sup>2</sup>	Chambres:	4
Salles de bains:	2 salles de bains , 1 toilette	Parking:	Oui
Garage:	Oui	Buanderie:	Oui
Débarras:	Oui	Terrasse:	surface
Jardin:	surface	Piscine:	Oui
Chauffage:	Oui	Climatisation:	Oui
Terrain:	510		