



VILLA INDIVIDUELLE AVEC VUE MER, LICENCE TOURISTIQUE ET JARDIN FRUITIER **359.000 €**

EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ AVEC VUE DÉGAGÉE SUR LA MER

Maison individuelle de style rustique située dans un quartier résidentiel calme, exposée plein sud pour profiter de la vue sur la mer et d'une belle luminosité naturelle tout au long de la journée. La disposition sur plusieurs niveaux n'est pas un hasard : elle épouse la pente du terrain et permet de séparer les accès, les pièces de vie et les espaces indépendants, optimisant ainsi l'intimité et le confort.

ACCÈS PRATIQUE ET GARAGE FONCTIONNEL AU NIVEAU DE LA RUE

Au niveau de l'entrée, on trouve un garage fermé d'environ 26 m² construits. Un espace suffisant pour une voiture et du rangement supplémentaire sans faire de compromis sur le côté pratique. L'accès direct depuis la rue est idéal, que ce soit pour y vivre à l'année ou pour les vacances. De là, un escalier mène à l'espace de vie principal, créant une transition nette entre l'entrée et la maison.

AGENCEMENT INTELLIGENT DE PLAIN-PIED

L'habitation principale, d'environ 70 m² construits sur un terrain de 425 m², s'articule sur un seul

niveau. Ce choix architectural élimine les allées et venues inutiles et facilite le quotidien, un vrai plus pour les longs séjours comme pour les vacances. Le hall d'entrée organise l'espace et distribue efficacement le coin jour et le coin nuit.

ESPACE CENTRAL OUVERT AVEC ACCÈS DIRECT À LA TERRASSE

Le salon, la cuisine et la salle à manger partagent un espace ouvert qui maximise les volumes et la praticité. La cheminée du salon est un vrai atout pour les mois les plus frais, tandis que la cuisine ouverte rend l'espace plus convivial et dynamique.

La salle à manger donne directement sur une terrasse d'environ 20 m², un espace extérieur qui prolonge la maison et permet de profiter à fond du climat et de la vue sur la mer. Parfait pour les repas, les apéros ou juste pour se détendre sans bouger de chez soi.

DEUX CHAMBRES PRATIQUES ET BIEN PENSÉES

Le coin nuit se compose de deux chambres avec placards intégrés, conçues pour optimiser le rangement sans grignoter sur l'espace. Les pièces s'adaptent à tous les besoins : usage familial, chambre d'amis ou même bureau pour le télétravail.

La salle de bain complète avec douche a été pensée pour être fonctionnelle et confortable, stratégiquement placée pour desservir tout l'étage.

STUDIO INDÉPENDANT : PLUS D'OPTIONS, PLUS DE RENTABILITÉ

Au niveau inférieur, un studio indépendant d'environ 30 m² construits a été aménagé. Il dispose de sa propre salle de bain et d'un accès totalement privé, ce qui multiplie les possibilités : chambre d'amis, espace de travail, coin privé ou logement indépendant pour la location touristique. C'est le vrai point fort qui démarque cette propriété des autres, en ajoutant de la flexibilité et un réel potentiel de revenus.

PARCELLE PRIVÉE AVEC TERRAIN EXPLOITABLE ET ARBRES FRUITIERS

La propriété repose sur un terrain clôturé qui garantit calme et sécurité. Le jardin n'est pas seulement là pour faire joli : il est planté d'arbres fruitiers (figuiers, néfliers et vignes) qui apportent de l'ombre, du cachet et permettent de vraiment profiter de l'extérieur.

DES ÉQUIPEMENTS POUR UN CONFORT TOUTE L'ANNÉE

La maison est équipée de fenêtres en aluminium. Elle dispose du chauffage au gaz de ville, une solution efficace pour garder une température agréable tout au long de l'année. La cheminée vient compléter le tout en offrant une alternative chaleureuse.

En plus du garage, la propriété dispose d'une place de parking extérieur, ce qui facilite l'accès et permet de garer plusieurs véhicules.

UNE PROPRIÉTÉ PRÊTE À ÊTRE PROFITÉE OU RENTABILISÉE DÈS LE PREMIER JOUR

De par son agencement, son emplacement et ses prestations, cette villa correspond à plein de profils différents : acheteurs de résidence secondaire, clientèle internationale cherchant un pied-à-terre sur la Costa Brava, ou investisseurs misant sur la location touristique.

Le combo vue mer, studio indépendant, terrain privé et agencement optimisé en fait une option hyper compétitive avec un vrai potentiel sur le marché actuel.

Transaction:	Vente	Type:	Villa
Situation:	Carrer ALBACETE, Roses, Alt Empordà	Sup. Construite:	108 m ²
Sup. Utile:	85 m ²	Cert. habitabilité:	
État:	Bon état	Chambres:	2
Salles de bains:	2 salles de bains	Parking:	Oui
Garage:	Oui	Terrasse:	20 m ²
Chauffage:	Oui	Terrain:	425 m ²
Meublé:	Oui		