



Casa unifamiliar - Roses

EXPERT IMMOBILIER

ref. 27/6271



ESTA VILLA NO ES PARA TODO EL MUNDO (Y ESO ES JUSTO LO QUE LA HACE INTERESANTE) **599.000 €**

Si buscas "mirar por mirar", pasar el rato o comparar precios sin intención real, esta casa no es para ti.

Esta villa está pensada para quien sabe exactamente lo que quiere: una propiedad nueva, eficiente, cómoda, en una de las zonas más tranquilas de Mas Fumats, y con todo listo para disfrutarla muchos años sin obras, sin sorpresas y sin pérdidas de tiempo.

UBICACIÓN QUE NO SE EXPLICA, SE DISFRUTA

Situada en una calle sin tráfico, donde solo pasan los cuatro vecinos de alrededor. Sin coches ajenos, sin ruidos innecesarios, sin miradas curiosas, una privacidad total.

Mas Fumats no necesita presentación, pero esta ubicación concreta sí marca la diferencia: tranquilidad real, privacidad y una urbanización consolidada, a pocos minutos de Roses, del mar y de todos los servicios, pero lo suficientemente alejada como para desconectar de verdad.

UNA PARCELA BIEN APROVECHADA, SIN METROS INÚTILES

510 m² de parcela diseñados con un objetivo claro: vivir fuera y dentro sin mantenimiento excesivo.

Av. Rhode, 137, Roses
17480 Roses, Girona

www.reveimmoroses.com
info@reveimmoroses.com



EXPERT IMMOBILIER

ref. 27/6271

Nada de jardines imposibles ni espacios que acaban abandonados. Aquí cada metro tiene sentido: terraza, piscina, zonas exteriores y una casa que se abre al exterior de forma natural.

Porque el lujo no es tener más, es tener lo justo... bien hecho.

DISTRIBUCIÓN INTELIGENTE: LA COMODIDAD QUE CASI NADIE OFRECE EN MAS FUMATS

190 m² construidos que se traducen en una vivienda práctica y cómoda desde el primer día.

164 m² construidos de vivienda

24,50 m² de garaje con acceso directo

30 m² entre terraza superior y piscina privada de 20 m²

Y ahora viene lo importante.

En la misma planta de calle, sin escaleras, encontrarás:

Un salón amplio y acristalado de casi 50m² con vistas directas a la piscina

Cocina abierta, moderna y funcional

Dos habitaciones

Un baño completo en suite

Un aseo

Acceso directo al garaje.

Esto es muy poco habitual en Mas Fumats. Y quien piensa en jubilación, en comodidad diaria o en teletrabajar lo sabe valorar al segundo.

Menos escaleras. Más calidad de vida.

PLANTA SUPERIOR: PRIVACIDAD Y ESPACIO PARA TODOS

En la primera planta se distribuyen:

Dos habitaciones adicionales

Un baño completo

Salida a una terraza con vistas despejadas a la urbanización

Ideal para invitados, familia o simplemente para separar claramente la zona de descanso.

Cada espacio tiene su función.

UNA CASA NUEVA, DE VERDAD (NO "REFORMADA A MEDIAS")

Las obras han comenzado en octubre.

En diciembre se finaliza la planta baja.

En enero arranca la construcción de la segunda planta.



EXPERT IMMOBILIER

ref. 27/6271

Si todo sigue su curso, la vivienda estará lista para disfrutar a partir del verano de 2026.

Eso significa estrenar casa, estrenar instalaciones y olvidarte durante muchos años de reparaciones, humedades o reformas encubiertas.

CALIDADES ALTAS Y DECISIONES CLARAS (SIN CAMBIOS IMPROVISADOS)

Aquí no hay modificaciones de distribución ni experimentos de última hora. ¿Por qué? Porque el proyecto está bien pensado desde el inicio.

Si reservas antes de enero, podrás elegir:

El acabado del suelo
Los azulejos de los baños
El color de la cocina

Después de esa fecha, las obras avanzan rápido y necesitaremos todo el material de acabados en marzo.

Esto no es presión. Es organización.

EFICIENCIA, CONFORT Y BAJO CONSUMO

Placas solares
Climatización reversible
Cocina totalmente equipada con todos los electrodomésticos
Lavadero independiente
Agua caliente con acumulador eléctrico.

Una casa pensada para vivir todo el año, no solo para vacaciones. Ideal para quien quiere teletrabajar con confort o pasar largas temporadas sin sobresaltos en las facturas.

CONSTRUCCIÓN BIEN HECHA, LO QUE NO SE VE TAMBIÉN IMPORTA

Durante la ejecución de los cimientos se ha realizado una impermeabilización exterior completa, acompañada de un sistema de drenaje adecuado para evitar humedades futuras.

Este tipo de detalles no se lucen en las fotos... pero marcan la diferencia con el paso del tiempo. Iremos incorporando imágenes a medida que avance la obra para que puedas seguir la evolución y comprobar la calidad real de la construcción.

PRECIO, TASACIÓN OFICIAL Y COMPRA INTELIGENTE

Esta vivienda ya ha sido valorada por una tasadora homologada por el Banco de España en 649.000 €. No es una estimación comercial ni una cifra "inflada para negociar". Es una tasación técnica,



EXPERT IMMOBILIER

ref. 27/6271

objetiva y documentada.

Ahora viene el matiz importante —y aquí es donde muchos anuncios se callan cosas—.

Con la normativa actual, comprar por ese importe implicaría que el comprador tuviera que abonar un 11% de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, en lugar del 10%. Y esa diferencia, en una operación de este nivel, no es menor.

Por ese motivo, la propiedad se ofrece por debajo de los 600.000 €, de forma consciente y estratégica, para que el comprador tribute al 10% y no al 11%.

Resultado:

- Una vivienda tasada oficialmente muy por encima del precio de venta.
- Menor carga fiscal para el comprador.
- Una operación más eficiente, clara y bien planteada desde el inicio.

Esto no es “rebajar por necesidad”.

Es vender con inteligencia... y comprar aún mejor.

UNA ÚLTIMA COSA (Y NO, NO LA CONTAMOS AQUÍ)

Hay una sorpresa en esta villa que solo se desvela durante la visita.

No está en los planos.

No está en el anuncio.

Y es uno de esos detalles que hacen que algunos compradores digan: “Ahora lo entiendo”.

SISTEMA DE PAGOS CLARO, ORDENADO Y PENSADO PARA COMPRADORES SERIOS

Esta no es una promoción improvisada ni una operación confusa. El sistema de pagos está diseñado para quien entiende cómo se compra una vivienda de obra nueva sin sobresaltos y con seguridad jurídica.

La estructura es la siguiente:

- 10% en el momento de la reserva, para bloquear la vivienda y retirarla del mercado.
- 20% adicionales a los 30 días, una vez todo esté claro, revisado y firmado.
- Antes del 31 de mayo, deberá haberse abonado el 60% del precio total.
- El 40% restante se paga el día de la firma y entrega de llaves, prevista para junio de 2026.

La obra estará finalizada. El único factor que puede ajustar la fecha exacta de firma es la obtención del certificado final de obra por parte del Ayuntamiento, que —si conoces la zona— sabes que no destaca precisamente por su rapidez.



EXPERT IMMOBILIER

ref. 27/6271

El constructor, en cambio, sí cumple plazos. Y eso es lo que realmente importa.

Aquí no hay pagos ambiguos, ni condiciones cambiantes, ni sorpresas de última hora. Solo un calendario lógico, transparente y alineado con el avance real de la construcción.

Si estás pensando en una segunda residencia en la Costa Brava —para disfrutarla, teletrabajar o vivir tu jubilación con calma— esta villa no se compra por impulso.

Se compra cuando entiendes el proyecto, la ubicación... y lo que tendrás terminado en tus manos en 2026.

Operación:	Venta	Tipo:	Casa unifamiliar
Tipo de obra:	Obra nueva	Municipio:	Alt Empordà
Superficie:	240 m ²	Habitaciones:	4
Baños:	2 baños , 1 lavabo	Parking:	Sí
Garaje:	Sí	Lavadero:	Sí
Trastero:	Sí	Terraza:	superficie
Jardín:	superficie	Piscina:	Sí
Calefacción:	Sí	Aire acondicionado:	Sí
Terreno:	510		