



## VILLA INDIVIDUELLE AVEC VUE MER, LICENCE TOURISTIQUE ET JARDIN FRUITIER

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construits sur un terrain de 425 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

Transaction	Vente
Type	Maison
Situation	Carrer ALBACETE, Roses, Alt Empordà
Sup. Construite	108 m <sup>2</sup>
Sup. Utile	85 m <sup>2</sup>
Cert. habitabilité	CHG00681413001
État	Bon état
Chambres	2
Salles de bains	2 salles de bains
Parking	Oui
Garage	Oui
Terrasse	20 m <sup>2</sup>
Jardin	100 m <sup>2</sup>
Chauffage	Oui
Terrain	425
Meublé	Oui

359.000 €

