

## Villa kaufen Roses, Alt Empordà



Wenn Sie nur „mal schauen“, Zeit vertreiben oder Preise vergleichen wollen, ohne ernsthafte Kaufabsicht, ist dieses Haus nichts für Sie. Diese Villa richtet sich an diejenigen, die genau wissen, was sie wollen: eine neue, effiziente und komfortable Immobilie in einer der ruhigsten Gegenden von Mas Fumats, mit allem geplant, um sie viele Jahre lang ohne Renovierungen, Überraschungen oder Zeitverlust zu genießen. EIN STANDORT, DER SICH NICHT ERKLÄRT, SONDERN ERLEBT WERDEN MUSS. Gelegen in einer verkehrsfreien Straße, die nur von den vier Nachbarhäusern genutzt wird. Keine fremden Autos, keine unnötigen Geräusche, keine neugierigen Blicke — absolute Privatsphäre. Mas Fumats ist bekannt, aber dieser spezielle Standort macht den Unterschied: echte Ruhe, Privatsphäre und eine etablierte Wohngegend, nur wenige Minuten von Roses, dem Meer und allen Annehmlichkeiten entfernt, aber weit genug, um wirklich abzuschalten. EIN GUT GENUTZTES GRUNDSTÜCK, OHNE VERSCHWENDETE QUADRATMETER 510 m<sup>2</sup> Grundstück, mit einem klaren Ziel konzipiert: sowohl drinnen als auch draußen leben, ohne übermäßigen Pflegeaufwand. Keine unüberschaubaren Gärten oder ungenutzten Flächen. Jeder Quadratmeter hat hier einen Sinn: Terrasse, Pool, Außenbereiche und ein Haus, das sich natürlich nach außen öffnet. Denn Luxus bedeutet nicht, mehr zu haben, sondern genau das Richtige... gut gemacht. INTELLIGENTE AUFTEILUNG: DER KOMFORT, DEN FAST NIEMAND IN MAS FUMATS BIETET 190 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, die ein praktisches und komfortables Wohnen von Anfang an ermöglichen. 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche 24,50 m<sup>2</sup> Garage mit direktem Zugang 30 m<sup>2</sup> Kombination aus Oberterrasse und privatem 20 m<sup>2</sup> Pool Und jetzt zum Wesentlichen. Auf derselben Ebene wie die Straße, ohne Treppen, finden Sie: Ein geräumiges, fast 50 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Glasfront und direktem Blick auf den Pool Eine offene, moderne und funktionale Küche Zwei Schlafzimmer Ein komplettes Badezimmer en Suite Ein Gästetoilette Direkter Zugang zur Garage Das ist in Mas Fumats sehr selten. Wer an Ruhestand, täglichen Komfort oder Homeoffice denkt, erkennt sofort den Wert. Weniger Treppen. Mehr Lebensqualität. OBERGESCHOSS: PRIVATSPHÄRE UND PLATZ FÜR ALLE Im ersten Stock befinden sich: Zwei zusätzliche Schlafzimmer Ein komplettes Badezimmer Zugang zu einer Terrasse mit freiem Blick auf die Wohnanlage Ideal für Gäste, Familie oder einfach, um den Schlafbereich klar zu trennen. Jeder Raum hat seine Funktion. EIN ECHTES NEUBAUHAUS (NICHT „HALB RENOVIERT“) Die Bauarbeiten haben im Oktober begonnen. Das Erdgeschoss wird im Dezember fertiggestellt. Der Bau des Obergeschosses beginnt im Januar. Wenn alles nach Plan läuft, wird das Haus ab Sommer 2026 bezugsfertig sein. Das bedeutet: ein brandneues Haus, neue Installationen und viele Jahre ohne Reparaturen, Feuchtigkeitsprobleme oder versteckte Renovierungen. HOCHWERTIGE AUSFÜHRUNG UND KLARE ENTSCHEIDUNGEN (OHNE LETZTMINUTENÄNDERUNGEN) Es gibt keine Änderungen am Grundriss oder

Experimente in letzter Minute. Warum? Weil das Projekt von Anfang an gut durchdacht ist. Wenn Sie vor Januar reservieren, können Sie wählen: Bodenbelag Fliesen in den Bädern Farbe der Küche Nach diesem Datum schreiten die Arbeiten schnell voran und alle Materialien für die Fertigstellung müssen bis März bestellt werden. Das ist kein Druck. Das ist Organisation. EFFIZIENZ, KOMFORT UND NIEDRIGER ENERGIEVERBRAUCH Solaranlagen Umkehrbare Klimaanlage (Heizen und Kühlen) Voll ausgestattete Küche mit allen Geräten Separater Hauswirtschaftsraum Warmwasser über Elektroboiler Ein Haus, das für das ganze Jahr konzipiert ist, nicht nur für den Urlaub. Ideal, um komfortabel im Homeoffice zu arbeiten oder längere Aufenthalte ohne unangenehme Überraschungen bei den Rechnungen zu genießen. SORGFÄLTIGE KONSTRUKTION – WAS MAN NICHT SIEHT, IST EBENFALLS WICHTIG Während der Fundamentarbeiten wurde eine vollständige Außenabdichtung installiert, zusammen mit einem geeigneten Entwässerungssystem, um zukünftige Feuchtigkeitsprobleme zu vermeiden. Diese Details fallen auf Fotos nicht auf... aber sie machen mit der Zeit den Unterschied. Wir werden Fotos hinzufügen, während der Bau fortschreitet, damit Sie die Entwicklung verfolgen und die tatsächliche Bauqualität überprüfen können. PREIS, OFFIZIELLE BEWERTUNG UND INTELLIGENTER KAUF (ZUM VORTEIL DES KÄUFERS) Die Villa wurde bereits von einem vom Banco de España anerkannten Gutachter mit **649.000 €** bewertet. Dies ist keine Marketing-Schätzung oder eine „aufgeblähte“ Zahl zum Verhandeln – es ist eine technische, objektive und dokumentierte Bewertung. Hier kommt der wichtige Punkt – den viele Anzeigen verschweigen. Nach aktueller Gesetzeslage würde ein Kauf zu diesem Preis für den Käufer **11 % Grunderwerbsteuer** bedeuten, statt **10 %**. Bei einem Objekt dieser Größenordnung ist der Unterschied erheblich. Aus diesem Grund wird die Immobilie **unter 600.000 €** angeboten, bewusst und strategisch, damit der Käufer mit **10 % statt 11 %** besteuert wird. Ergebnis: – Eine offiziell bewertete Villa weit über dem Verkaufspreis – Geringere Steuerbelastung für den Käufer – Ein effizienter, transparenter und gut strukturierter Kaufprozess von Anfang an Dies ist kein „Rabatt aus Notwendigkeit“. Es ist intelligentes Verkaufen... und noch besseres Kaufen. NOCH ETWAS (UND NEIN, WIR SAGEN ES HIER NICHT) Diese Villa hat eine Überraschung, die erst bei der Besichtigung enthüllt wird. Sie steht nicht auf den Plänen. Sie wird nicht in der Anzeige erwähnt. Und es ist eines dieser Details, bei dem einige Käufer sagen: „Jetzt verstehe ich.“ KLARES, STRUKTURIERTES ZAHLUNGSSYSTEM – FÜR ERNSTHAFTE KÄUFER Dies ist keine improvisierte Aktion oder verwirrende Transaktion. Der Zahlungsplan ist für diejenigen konzipiert, die wissen, wie man eine Neubauimmobilie sicher und rechtlich geschützt kauft. Der Ablauf ist wie folgt: – 10 % bei Reservierung, um die Villa zu sichern und vom Markt zu nehmen – Weitere 20 % nach 30 Tagen, sobald alles klar, geprüft und unterschrieben ist – Vor dem 31. Mai müssen 60 % des Gesamtpreises bezahlt sein – Die verbleibenden 40 % werden am Tag der Unterzeichnung und Schlüsselübergabe gezahlt, geplant für **Juni 2026** Die Bauarbeiten werden abgeschlossen sein. Der einzige Faktor, der den genauen Unterzeichnungstermin beeinflussen könnte, ist die Ausstellung der Fertigstellungsbescheinigung durch die Gemeinde, die – wenn Sie die Gegend kennen – nicht gerade für ihre Schnelligkeit bekannt ist. Der Bauunternehmer hingegen hält die Termine ein. Und darauf kommt es wirklich an. Keine zweideutigen Zahlungen, keine sich ändernden Bedingungen, keine Überraschungen in letzter Minute. Nur ein logischer, transparenter Zeitplan, der mit dem tatsächlichen Baufortschritt übereinstimmt. Wenn Sie über eine Zweitwohnung an der Costa Brava nachdenken – um sie zu genießen, im Homeoffice zu arbeiten oder Ihren Ruhestand entspannt zu verbringen – wird diese Villa nicht impulsiv gekauft. Sie wird gekauft, wenn Sie das Projekt, die Lage... und das, was Sie 2026 fertig in Händen halten werden, verstanden haben.

## gegevens woning

Spanienimmo id: **6324550**  
Referenz: **2427**  
In der Nähe oder in: **Roses**

## Kontakt

Makler: **Agencia Eureka**  
Name: **Catrin Kohl**  
Spricht: **Deutsch, Englisch,**

Region: **Alt Empordà**  
Objekttype: **Villa**  
Zimmer: **4**  
Wohnfläche: **240 m2**  
Grundstücksfläche: **510 m2**  
Preis: **€ 599.000**

Telefon:

**Französisch, Spanisch**  
**+34 972 257 590**