

Villa kaufen Roses, Alt Empordà



PRIVILEGIERTE LAGE MIT FREIEM BLICK AUFS MEERRustikales Einfamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend. Durch die Südausrichtung können Sie den ganzen Tag über den Meerblick und viel natürliches Licht genießen. Die Aufteilung auf verschiedene Ebenen ist kein Zufall: Sie passt sich der Hanglage an und ermöglicht die intelligente Trennung von Zugängen, Wohnbereichen und unabhängigen Räumen – für mehr Privatsphäre und Komfort.**BEQUEMER ZUGANG UND PRAKTISCHE GARAGE AUF STRASSEN NIVEAU**Auf der Zugangsebene befindet sich eine geschlossene Garage von ca. 26 m² bebauter Fläche. Genug Platz für ein Auto und zusätzlichen Stauraum, ohne dass es eng wird. Der direkte Zugang von der Straße ist super praktisch für den Alltag oder den Urlaub. Von hier aus führt eine Treppe in den Hauptwohnbereich und schafft einen fließenden Übergang zwischen Eingang und Wohnraum.**INTELLIGENTE AUFTEILUNG AUF EINER ETAGE**Das Haupthaus mit ca. 70 m² bebauter Fläche auf einem 425 m² großen Grundstück erstreckt sich über eine einzige Etage. Das erspart unnötiges Treppensteigen und macht den Alltag total entspannt – ein echter Pluspunkt für längere Aufenthalte oder die Ferien. Der Eingangsbereich organisiert den Zugang und geht effizient in den Wohn- und Schlafbereich über.**OFFENER ZENTRALER BEREICH MIT DIREKTEM ZUGANG ZUR TERRASSE**Wohnzimmer, Küche und Esszimmer teilen sich einen offenen Bereich, der Großzügigkeit und Funktionalität maximiert. Der Kamin im Wohnzimmer ist ein gemütliches Highlight für die kühleren Monate, während die offene Küche für ein dynamisches und geselliges Miteinander sorgt.**Das Esszimmer ist direkt mit einer ca. 20 m² großen Terrasse verbunden – ein Außenbereich, der den Wohnraum erweitert und es Ihnen ermöglicht, das Wetter und den Meerblick voll auszukosten. Perfekt für gemeinsame Mahlzeiten, Drinks oder einfach zum Entspannen, ohne das Haus zu verlassen.****ZWEI PRAKTISCHE UND GUT DURCHDACHTE SCHLAFZIMMER**Der Schlafbereich besteht aus zwei Zimmern mit Einbauschränken, die den Stauraum maximieren, ohne wertvollen Platz zu beanspruchen. Die Räume lassen sich flexibel nutzen: für die Familie, für Gäste oder sogar als Homeoffice.**Das voll ausgestattete Badezimmer mit Dusche ist absolut funktional gestaltet und strategisch so platziert, dass es die gesamte Etage abdeckt.****UNABHÄNGIGES STUDIO: MEHR NUTZEN, MEHR RENDITE**Im Untergeschoss wurde ein unabhängiges Studio mit ca. 30 m² bebauter Fläche eingerichtet. Es verfügt über ein eigenes Bad und einen komplett separaten Zugang. Das eröffnet Ihnen unzählige Möglichkeiten: Gästeunterkunft, Arbeitsbereich, privater Rückzugsort oder als eigenständige Einheit für die touristische Vermietung.**Das ist ein echter Gamechanger im Vergleich zu anderen Immobilien und bietet enorme Flexibilität und tolles Einnahmepotenzial.****PRIVATES GRUNDSTÜCK MIT NUTZBARER FLÄCHE UND OBSTBÄUMEN**Die Immobilie steht auf einem eingezäunten Grundstück, das Ihnen Privatsphäre und Sicherheit garantiert. Der Garten ist nicht nur Dekoration: Er ist mit

Obstbäumen wie Feigen, Mispeln und Weinreben bepflanzt, die Schatten und Charakter spenden und den Außenbereich wirklich nutzbar machen. AUSSTATTUNG FÜR KOMFORT RUND UMS JAHR Das Haus ist mit Aluminiumfenstern ausgestattet und verfügt über eine Stadtgasheizung – eine effiziente Lösung, um das ganze Jahr über eine angenehme Temperatur zu halten. Der Kamin ergänzt dieses System und bietet eine fantastische Wärmequelle. Neben der Garage bietet das Grundstück auch einen Außenstellplatz, der das Parken kinderleicht macht und Platz für mehr als ein Fahrzeug bietet. EINE IMMOBILIE, DIE MAN VOM ERSTEN TAG AN GENIESSSEN ODER RENTABEL NUTZEN KANN Dank ihrer Aufteilung, Lage und Ausstattung passt diese Villa perfekt zu verschiedenen Profilen: Käufer von Zweitwohnsitzen, internationale Kunden, die einen perfekten Stützpunkt an der Costa Brava suchen, oder Investoren, die auf touristische Vermietung setzen. Die Kombination aus Meerblick, unabhängigem Studio, privatem Grundstück und cleverer Raumaufteilung macht sie zu einer äußerst attraktiven Option mit großem Potenzial auf dem aktuellen Markt.

gegevens woning

Spanienimmo id: **6383103**
Referenz: **2592**
In der Nähe oder in: **Roses**
Region: **Alt Empordà**
Objekttype: **Villa**
Zimmer: **2**
Wohnfläche: **108 m2**
Grundstücksfläche: **425 m2**
Preis: **€ 359.000**

Kontakt

Makler: **Agencia Eureka**
Name: **Catrin Kohl**
Spricht: **Deutsch, Englisch,
Französisch, Spanisch**
Telefon: **+34 972 257 590**