

**MAISON EXCLUSIVE DANS UNE URBANISATION  
IDYLLIQUE DE L'ALT EMPORDÀ****550.000 €**

Exclusivité Groupe Ap<sup>l</sup>alia:

Découvrez cette magnifique maison individuelle située dans une urbanisation résidentielle exclusive et paisible de Llançà, au cœur de l'Alt Empordà. Une propriété récente conçue pour offrir confort, intimité et un lien privilégié avec la nature.

Construite sur un terrain de 880 m<sup>2</sup>, cette maison bénéficie d'un accès direct à de superbes paysages naturels ainsi qu'aux montagnes du parc naturel de l'Albera et Miralles, un cadre idéal pour ceux qui recherchent calme et qualité de vie.

La propriété dispose d'un grand garage pouvant accueillir plusieurs véhicules ainsi que d'un espace de rangement pratique. Sa cuisine indépendante, moderne et fonctionnelle, offre un accès direct au jardin, parfait pour profiter de l'extérieur tout au long de l'année.

L'espace nuit comprend deux belles chambres doubles lumineuses ainsi qu'une élégante suite parentale avec salle de bain privée. Le vaste salon-séjour avec cheminée séduit par ses grandes baies vitrées qui apportent une belle luminosité naturelle et offrent des vues panoramiques exceptionnelles sur la nature environnante.

Située dans l'un des quartiers résidentiels les plus exclusifs et paisibles de la région, cette propriété garantit intimité et sérénité tout en étant à seulement cinq minutes à pied du centre-ville et de tous les services essentiels.

Une propriété unique pour profiter pleinement de l'authenticité de la Costa Brava.

Certificat de Performance Énergétique : 3X5Y188ZM

Conformément à la réglementation en vigueur, il est précisé que le propriétaire ne possède pas le statut de grand propriétaire foncier.

Conformément à l'art. 20.1 du TRLGDCU, le prix du bien n'inclut ni les taxes ni les frais, qui seront à la charge de l'acheteur. L'opération sera soumise à l'ITP ou, selon le cas, à la TVA et à l'AJD, selon le taux en vigueur, ainsi qu'aux frais de notaire et d'enregistrement (soumis aux tarifs réglementés). L'acheteur ne paiera pas d'honoraires d'intermédiation immobilière. En cas de souscription à un service de gestion administrative de l'opération, les conditions économiques indiquées et expressément acceptées seront appliquées. En cas de financement hypothécaire, les frais correspondants seront ceux convenus avec l'établissement financier. Numéro API: 0980-GI, numéro registro: 5339

|              |                                                 |                  |                    |
|--------------|-------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Transaction: | Vente                                           | Type:            | Maison             |
| Situation:   | Calle de Sant Silvestre,<br>Llançà, Alt Empordà | Sup. Construite: | 293 m <sup>2</sup> |
| Sup. Utile:  | 270 m <sup>2</sup>                              | État:            |                    |
| Chambres:    | 3                                               | Salles de bains: | 2 salles de bains  |



























































