



## Casa amb gran parcel·la i potencial a Mas Ambros, a prop del mar

Aquesta acollidora casa unifamiliar es troba a la tranquil·la urbanització de Mas Ambros, a Calonge i Sant Antoni, una zona residencial molt apreciada per la seva calma i la seva proximitat del poble i de la costa.

Construïda en 1972, ha estat cuidadosament mantenida al llarg dels anys: l'interior ha estat pintat recentment, disposem de calefacció de gasoil i finestres de PVC amb doble vidre, la qual cosa millora el confort tèrmic i acústic.

La vivenda compta amb 3 dormitoris, dos d'ells dobles, ideals com a habitacions principals o per a convidats, i un tercer perfecte com a dormitori individual, despatx o quart multifuncional. Tots tenen armaris encastats.

La cuina, tot i ser funcional, agraeix una reforma: és un espai amb moltíssim potencial on el nou propietari pot dissenyar la cuina al seu gust, moderna i oberta si es desitja. Pel que fa als banys, la casa ofereix dos quarts de bany amb dutxa:

**Preu: 350.000 €**

Un bany principal en bon estat, i un segon bany, més senzill, situat a la zona del local de la caldera, molt pràctic com a bany de servei o d'emergència.

Junt a aquesta zona trobem a més un traster d'aproximadament 8 m<sup>2</sup>.

El sala-menjador, d'uns 20 m<sup>2</sup>, es divideix en dos ambients separats per un petit esglaó, la qual cosa permet diferenciar molt bé la zona d'estar i el menjador. Des d'aquí s'accedeix a una terrassa tancada, ideal com a espai addicional d'hivern, sala de jocs, zona de lectura o fins i tot com a menjador secundari.

Un dels grans punts forts d'aquesta propietat és el seu ampli jardí de més de 900 m<sup>2</sup>, resultat de les dues parcel·les que conformen la finca. És un espai molt generós, amb moltes possibilitats:

Sobre terreny per construir una piscina,

Crear diverses zones d'estar a l'aire lliure,

Dissenyar un gran jardí mediterrani, hort o àrea infantil.

La terrassa exterior està orientada al sud, la qual cosa garanteix sol durant gran part del dia, convertint-la en un lloc per gaudir del clima de la Costa Brava pràcticament tot l'any.

La casa disposa a més d'un garatge d'uns 18 m<sup>2</sup> a nivell de carrer. Actualment no té comunicació directa amb la vivenda, però seria perfectament viable crear-la amb una petita obra, augmentant així la comoditat i el valor de la casa.

En resum, es tracta d'una vivenda sòlida, i molt ben cuidada, llesta per entrar a viure des del primer dia, però que alhora ofereix marge de millora i actualització (especialment a la cuina i al bany secundari, així com en la connexió amb el garatge i el disseny del jardí). És una oportunitat ideal per qui busqui una casa a un preu atractiu amb potencial, terreny ampli i bona orientació en una de les zones més agradables de Calonge i Sant Antoni.

IBI: 670 €/any

Escombraries: 285 €/any

Estat de l'immoble: Bo

Superfície Útil: 85 m<sup>2</sup>

Superfície Construïda: 110 m<sup>2</sup>

Any de Construcció: 1972

Certificat d'Eficiència Energètica (CEE):

Consum: E x169 kWh/m<sup>2</sup> any

Emissions: E 44 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> any

Número de Registre CEE: N8J9LGS9T valid fins 02/11/2035

Cèdula d'Habitabilitat: CHG01419825001

Número API: 881

Número registre AICAT: 12800

No inclosos en el preu: ITP (tipus vigent a Catalunya), despeses notarials i registrals segons aranzel.

Honoraris: Els honoraris de gestió immobiliària estan inclosos en el preu de venda.

Operació:	Venda	Tipus:	Xalet
Municipi:	Baix Empordà	Superfície:	110 m <sup>2</sup>
Habitacions:	3	Bany:	2 banys
Garatge:	Sí	Traster:	Sí
Terrassa:	Sí	Terreny:	941 m <sup>2</sup>