



## Ein exklusiver Rückzugsort im Herzen der Costa Brava, Chalet mit separatem Studio

In der prestigeträchtigen Urbanisation Vizcondado de Cabanyes in Calonge gelegen, verkörpert dieses außergewöhnliche Anwesen den authentischen Lebensstil der Costa Brava durch eine perfekte Kombination aus Privatsphäre und mediterraner Eleganz. Die Residenz erstreckt sich über ein großzügiges Doppelgrundstück von zweitausendvierhundert Quadratmetern, das eine Umgebung absoluter Ruhe garantiert, umgeben von Natur und sorgfältig gepflegten Gärten, deren Wege und Terrassen dazu einladen, das lokale Klima mit unübertrefflichem Bergblick zu genießen.

Im Inneren besticht das Haus durch eine weitläufige und lichtdurchflutete Aufteilung, die sich um zwei gemütliche Wohnzimmer gruppiert, von denen eines durch seine großen, zum Panorama hin orientierten Fenster besticht. Der Hauptschlafbereich verteilt sich auf eine Suite mit eigenem Bad im Erdgeschoss und drei weitere Schlafzimmer im Obergeschoss, von denen eines über eine eigene separate Terrasse verfügt. Die Vielseitigkeit ist eine der Stärken dieses Anwesens,

Preis: **700.000 €**

da es über einen privaten Kinosaal, eine Bibliothek und ein großes Büro mit Außenzugang verfügt – Räume, die bei Bedarf leicht in zusätzliche Schlafzimmer umgewandelt werden können.

Das Outdoor-Erlebnis wird durch einen Designer-Pool vervollständigt, der von Solarien und einem voll ausgestatteten Poolhouse umgeben ist, das zum idealen Ort für Freizeit und den Empfang von Gästen in einer friedvollen Umgebung wird. Darüber hinaus bietet das Anwesen einen außergewöhnlichen Mehrwert durch ein völlig unabhängiges Apartment mit zwei Schlafzimmern, Küche und eigener Terrasse, das sich ideal zur Unterbringung von Familienmitgliedern oder für eine gehobene touristische Vermietung eignet. Schließlich verfügt die Anlage über einen Weinkeller mit Charakter und eine Garage für zwei Fahrzeuge, was diese Immobilie zu einer einzigartigen Gelegenheit in einer der exklusivsten Gegenden der Region macht.

Zustand der Immobilie: Gut

Nutzfläche: 193,5 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: 388 m<sup>2</sup> (laut Kataster)

Baujahr: 2009

Energieausweis (CEE):

Verbrauch: E 165 kWh/m<sup>2</sup> Jahr

Emissionen: E 39 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Jahr

CEE-Registrierungsnummer: SJ7QZND4C gültig bis 14.07.2031

Bewohnbarkeitsbescheinigung: CHG00703421001

API-Nummer: 881

AICAT-Registrierungsnummer: 12800

Nicht im Preis enthalten: ITP (Grunderwerbsteuer - aktueller Satz in Katalonien),

Notar- und Registergebühren gemäß Gebührenordnung.

Honorar: Die Immobilienverwaltungsgebühren sind im Verkaufspreis enthalten.

Transaktion:	Verkauf	Typ:	Ferienhaus
Gemeinde:	Calle Milan, Calonge, Baix Empordà	Wohnfläche:	388 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	193 m <sup>2</sup>	Bewohnb. Zeugnis:	
Zustand:		Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	3 badezimmer	Parking:	Ja
Garage:	Ja	Abstellraum:	Ja
Terrasse:	Ja	Schwimmbad:	Ja
Grundstück:	2.325 m <sup>2</sup>		