



## MAISON RESTAURÉE À ULTRAMORT AVEC GRAND JARDIN, PISCINE D'EAU SALÉE ET TERRASSE AVEC VUE SUR L'EMPORDÀ.

EXCLUSIVITÉ APIALIA COSTA BRAVA. Dans le paisible village d'Ultramort, cette magnifique propriété se distingue par son harmonieux équilibre entre confort moderne, tradition et un emplacement offrant des vues imprenables. Sise sur un terrain de 1 538 m<sup>2</sup> et restaurée en 2002, la propriété a été conçue pour profiter pleinement de la tranquillité des environs et de ses aménagements soigneusement pensés.

La maison, d'une surface habitable totale de 372 m<sup>2</sup>, se déploie sur trois niveaux. Au sous-sol, on trouve un garage de 25 m<sup>2</sup> et un espace supplémentaire de 83 m<sup>2</sup> aux multiples possibilités d'aménagement, pouvant servir de rangement ou être adapté à vos besoins, ainsi qu'une salle de bain complète. Au rez-de-chaussée, véritable cœur de la maison, un espace spacieux et fonctionnel s'ouvre sur un séjour, une cuisine-salle à manger, trois chambres, une salle de bain, une salle de sport et une buanderie. Deux vérandas complètent cet espace, dont l'une, vitrée,

Prix: **850.000 €**

offre une vue sur le jardin et la piscine, idéale pour admirer les magnifiques couchers de soleil.

Le premier étage est un havre de paix où la suite ouverte, avec dressing et salle de bains, s'ouvre sur une spectaculaire terrasse de 70 m<sup>2</sup>. De là, la vue s'étend des îles Medes au mont Canigou, un véritable régal pour les sens.

L'extérieur prolonge la tranquillité de cette propriété. Un vaste jardin avec arrosage automatique sectorisé est agrémenté d'une piscine d'eau salée de 36 m<sup>2</sup>, équipée d'un système de chloration au sel et d'un détecteur de pH automatique, idéale pour se détendre à tout moment. Un éclairage extérieur sectorisé met en valeur les détails du paysage, créant une ambiance magique à la tombée de la nuit.

De plus, la propriété bénéficie de nombreux équipements garantissant confort et sécurité : porte d'entrée en fer forgé avec vitrage renforcé, volets en fer aux fenêtres, portes et fenêtres coulissantes à double vitrage, chauffage central au fioul, climatisation, pompe à chaleur, système d'alimentation en eau combinant eau de ville, récupération des eaux de pluie et puits, et adoucisseur d'eau optimisant la consommation.

Cette propriété est bien plus qu'une simple maison : c'est un véritable art de vivre, dans l'un des coins les plus prisés de l'Empordà. Idéale pour ceux qui recherchent un havre de paix où calme, intimité et vues imprenables rythment le quotidien.

État de l'immeuble : Bon état

Surface utile : 176 m<sup>2</sup>

Surface construite : m<sup>2</sup>

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) :

Consommation : E 268 kWh/m<sup>2</sup> an

Émissions : F 70 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> an

Numéro d'enregistrement DPE : M782KF6BN

Certificat d'habitabilité : CHG01185524001

Numéro API : 881

Numéro de registre AICAT : 12800 Costa Brava Realty S.L.

Localisation : Situé en zone tendue. Statut de grand propriétaire foncier.

Non inclus dans le prix : ITP (taxe de mutation en vigueur en Catalogne), frais de notaire et d'enregistrement selon le barème officiel.

Honoraires : Les honoraires de gestion immobilière sont inclus dans le prix de vente.

Transaction:	Vente	Type:	Villa
Situation:	Major, Ultramort, Baix Empordà	Sup. Construite:	372 m <sup>2</sup>

Sup. Utile: 176 m<sup>2</sup>  
État:  
Salles de bains: 4 salles de bains  
Piscine: Oui

Cert. habitabilité:  
Chambres: 4  
Buanderie: Oui  
Terrain: 1.538 m<sup>2</sup>