



## Un refuge exclusif au cœur de la Costa Brava, villa avec studio indépendant

Située dans la prestigieuse urbanisation Vizcondado de Cabanyes à Calonge, cette propriété extraordinaire incarne l'authentique art de vivre de la Costa Brava grâce à une alliance parfaite entre intimité et élégance méditerranéenne. La résidence s'étend sur une généreuse double parcelle de deux mille quatre cents mètres carrés qui garantit un environnement d'une tranquillité absolue, entouré de nature et de jardins méticuleusement entretenus où sentiers et terrasses permettent de profiter du climat local avec des vues imprenables sur les montagnes.

À l'intérieur, la demeure bénéficie d'une distribution spacieuse et lumineuse s'organisant autour de deux salons chaleureux, l'un d'eux se distinguant par ses grandes baies vitrées orientées vers le paysage. L'espace nuit principal se répartit entre une suite avec salle de bain privée au rez-de-chaussée et trois chambres additionnelles à l'étage, dont l'une dispose de sa propre terrasse indépendante. La polyvalence est l'un des points forts de ce domaine, qui dispose d'une salle de cinéma privée, d'une bibliothèque et d'un grand bureau avec accès extérieur, des

**Prix: 700.000 €**

pièces pouvant facilement être transformées en chambres supplémentaires pour augmenter la capacité de la maison.

L'expérience extérieure est complétée par une piscine design entourée d'espaces solarium et d'un poolhouse entièrement équipé, lieu idéal pour la détente et la réception d'invités dans un cadre de paix absolue. De plus, la propriété apporte une valeur ajoutée exceptionnelle en incluant un appartement totalement indépendant avec deux chambres, cuisine et terrasse privée, idéal pour accueillir la famille ou gérer une location touristique de haut standing. Enfin, l'ensemble dispose d'une cave de caractère et d'un garage pour deux véhicules, consolidant cette propriété comme une opportunité unique dans l'une des zones les plus exclusives de la région.

État du bien : Bon

Surface Utile : 193,5 m<sup>2</sup>

Surface Construite : 388 m<sup>2</sup> (selon le Cadastre)

Année de construction : 2009

Certificat d'Efficacité Énergétique (CEE) :

Consommation : E 165 kWh/m<sup>2</sup> an

Émissions : E 39 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> an

Numéro d'enregistrement CEE : SJ7QZND4C valide jusqu'au 14/07/2031

Certificat d'Habitabilité : CHG00703421001

Numéro API : 881

Numéro d'enregistrement AICAT : 12800

Non inclus dans le prix : ITP (Taxe de mutation - taux en vigueur en Catalogne), frais de notaire et d'enregistrement selon les tarifs officiels.

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

Transaction:	Vente	Type:	Villa
Situation:	Calle Milan, Calonge, Baix Empordà	Sup. Construite:	388 m <sup>2</sup>
Sup. Utile:	193 m <sup>2</sup>	Cert. habitabilité:	CHG00703421001
État:		Chambres:	4
Salles de bains:	3 salles de bains	Parking:	Oui
Garage:	Oui	Débarras:	Oui
Terrasse:	Oui	Piscine:	Oui
Terrain:	2.325 m <sup>2</sup>		