



## EXCLUSIVITÉ APIALIA COSTA BRAVA.

Magnifique propriété surplombant le golf de Costa Brava. Située à seulement 10 minutes des plages, cette maison se distingue par son terrain plat unique de 3 000 m<sup>2</sup>, offrant une vue imprenable sur les montagnes et le 4e trou, ainsi que par son authenticité et son confort.

Elle comprend :

Un hall d'entrée

Un séjour avec cheminée et accès à une terrasse couverte de 70 m<sup>2</sup>

Une salle à manger lumineuse et spacieuse

Une cuisine séparée

Des toilettes invités

Deux chambres doubles

Une salle de bain complète

Une suite avec salle de bain et douche attenantes

Au premier étage :

**Prix: 895.000 €**

Une chambre avec accès à la terrasse  
Au sous-sol :

Deux pièces de rangement  
Une pièce polyvalente actuellement aménagée en salle de billard  
Une buanderie  
La maison est équipée d'un chauffage au gaz, d'un grand garage et de fenêtres à double vitrage.

Un jardin plat et arboré, offrant une grande intimité, et une grande piscine.

Une propriété exclusive de caractère, chargée d'histoire, facile d'entretien et offrant des vues exceptionnelles.

Ne manquez pas cette propriété d'exception et venez la visiter en nous contactant dès maintenant. L'urbanisation Golf Costa Brava à Santa Cristina d'Aro, près de Gérone, est un quartier résidentiel exclusif niché en pleine nature. Les propriétés sont principalement des villas de luxe avec jardins et piscines privés, alliant architecture moderne et méditerranéenne. L'urbanisation offre des services haut de gamme et une sécurité renforcée, créant ainsi un cadre de vie privilégié et paisible.

Santa Cristina d'Aro, située sur la Costa Brava à Gérone, se distingue par son environnement naturel exceptionnel, entre les monts Gavarres et le massif des Ardennes.

État de l'immeuble : Nécessite des réformes

Surface utile : 244,05 m<sup>2</sup>

Surface construite : 335 m<sup>2</sup>

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) :

Consommation : E 260 kWh/m<sup>2</sup> an

Émissions : F 66 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> an

Numéro d'enregistrement DPE : R1KP9YJ0R

Certificat d'habitabilité : CHG00145726001

Numéro API : 881

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

Localisation : Situé en zone tendue.

Grand propriétaire (Gran Tenedor) : Non

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

Honoraires : Les commissions de l'agence immobilière sont incluses dans le prix de vente.

Transaction:	Vente	Type:	Villa
Situation:	Avenida MONTSERRAT, Santa Cristina d'Aro, Baix Empordà	Sup. Construite:	360 m <sup>2</sup>
Sup. Utile:	244 m <sup>2</sup>	Cert. habitabilité:	
État:		Chambres:	4
Salles de bains:	3 salles de bains	Parking:	Oui
Terrain:	3.000 m <sup>2</sup>		