



## Casa con gran parcela y potencial en Mas Ambros, cerca del mar

Esta acogedora casa unifamiliar se encuentra en la tranquila urbanización de Mas Ambros, en Calonge y Sant Antoni, una zona residencial muy apreciada por su calma y su proximidad del pueblo y de la costa.

Construida en 1972, ha sido cuidadosamente mantenida a lo largo de los años: el interior ha sido pintado recientemente, disponemos de calefacción de gasoil y ventanas de PVC con doble acristalamiento, lo que mejora el confort térmico y acústico.

La vivienda cuenta con 3 dormitorios, dos de ellos dobles, ideales como habitaciones principales o para invitados, y un tercero perfecto como dormitorio individual, despacho o cuarto multifuncional. Todos tienen armarios empotrados.

La cocina, aunque funcional, agradece una reforma: es un espacio con muchísimo potencial donde el nuevo propietario puede diseñar la cocina a su gusto, moderna

**Precio: 350.000 €**

y abierta si se desea. En cuanto a los baños, la casa ofrece cuartos de baño con ducha:

Un baño principal en buen estado, y un segundo baño, más sencillo, situado en la zona del local de la caldera, muy práctico como baño de servicio o emergencia.

Junto a esta zona encontramos además un trastero de aproximadamente 8 m<sup>2</sup>.

El salón-comedor, de unos 20 m<sup>2</sup>, se divide en dos ambientes separados por un pequeño escalón, lo que permite diferenciar muy bien la zona de estar y el comedor. Desde aquí se accede a una terraza cerrada, ideal como espacio adicional de invierno, sala de juegos, zona de lectura o incluso como comedor secundario.

Uno de los grandes puntos fuertes de esta propiedad es su amplio jardín de más de 900 m<sup>2</sup>, resultado de las dos parcelas que conforman la finca. Es un espacio muy generoso, con muchas posibilidades:

Sobre terreno para construir una piscina,

Crear varias zonas de estar al aire libre,

Diseñar un gran jardín mediterráneo, huerto o área infantil.

La terraza exterior está orientada al sur, lo que garantiza sol durante gran parte del día, convirtiéndola en un lugar para disfrutar del clima de la Costa Brava prácticamente todo el año.

La casa dispone además de un garaje de unos 18 m<sup>2</sup> a nivel de calle. Actualmente no tiene comunicación directa con la vivienda pero sería perfectamente viable crearla con una pequeña obra, aumentando así la comodidad y el valor de la casa.

En resumen, se trata de una vivienda sólida, y muy bien cuidada, lista para entrar a vivir desde el primer día, pero que a su vez ofrece margen de mejora y actualización (especialmente en la cocina y el baño secundario, así como en la conexión con el garaje y el diseño del jardín). Es una oportunidad ideal para quien busque una casa a un precio atractivo con potencial, terreno amplio y buena orientación en una de las zonas más agradables de Calonge y Sant Antoni.

IBI: 670 €/año

Basura: 285 €/año

Estado del inmueble: Bueno

Superficie Útil: 85 m<sup>2</sup>

Superficie Construida: 110 m<sup>2</sup>

Año de Construcción: 1972

Certificado de Eficiencia Energética (CEE):

Consumo: E 169 kWh/m<sup>2</sup> año

Emisiones: E 44 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año

Número de Registro CEE: N8J9LGS9T válido hasta 02/11/2035

Cédula de Habitabilidad: CHG01419825001

Número API: 881

Número registro AICAT: 12800 Costa Brava Realty S.L.

Se encuentra en zona tensionada.

No incluidos en el precio: ITP (tipo vigente en Cataluña), gastos notariales y registrales según arancel.

Honorarios: Los honorarios de gestión inmobiliaria están incluidos en el precio de venta.

Operación:	Venta	Tipo:	Chalet
Situación:	Calle del Ripollès, Calonge, Baix Empordà	Sup. Construida:	110 m <sup>2</sup>
Sup. Útil:	70 m <sup>2</sup>	Cédula hab.:	
Estado:		Habitaciones:	3
Baños:	2 baños	Garaje:	Sí
Trastero:	Sí	Terraza:	Sí
Terreno:	941 m <sup>2</sup>		