

**Exclusiva propiedad en Empuriabrava con amarre de 12,5 metros y licencia**



### Casa Empuriabrava Canales

Ref.: 105497	<b>875.000€</b>
Interiores:	170 m2
Exteriores:	438 m2
Baño:	5
Dormitorios:	4
Amarre:	12m
Piscina:	40 m2
Parking	

## **Exclusiva propiedad en Empuriabrava con amarre de 12,5 metros y licencia**

---

Nos complace presentarle esta amplia y luminosa villa al canal con amarre privado, situada en una de las zonas más cercanas y exclusivas de Empuriabrava. Con su diseño funcional y su ubicación inmejorable, esta propiedad ofrece el equilibrio perfecto entre confort, privacidad y estilo de vida mediterráneo.

La villa, asentada sobre un terreno de 438 m<sup>2</sup>, cuenta con un amarre privado de 12,5 metros, ideal para embarcaciones de motor, y se encuentra a poca distancia de la salida del puerto, lo que la convierte en una opción ideal para los amantes de la navegación. Completamente renovada en 2015, está en un estado impecable y lista para convertirse en su próximo hogar o inversión.

Un espacio diseñado para la comodidad. Con 242 m<sup>2</sup> construidos y 170 m<sup>2</sup> habitables, esta villa ofrece una distribución pensada para aprovechar al máximo cada rincón:

En la planta baja encontrará: Un salón-comedor amplio y luminoso, con grandes ventanales que conectan con el jardín, creando un espacio perfecto para el día a día y el disfrute en familia, una cocina abierta y moderna, completamente equipada, ideal para quienes disfrutan de la gastronomía, un dormitorio en suite con baño privado con ducha, ideal para ofrecer privacidad a familiares o invitados, un aseo de cortesía.

En la primera planta, dispone de: Un dormitorio principal en suite con baño privado (con bañera) y acceso a una terraza con vistas excepcionales al canal.

Dos dormitorios adicionales, amplios y versátiles, perfectos para adaptarse a las necesidades de la familia.

Un baño completo con ducha.

La vivienda está equipada con todas las comodidades necesarias, como climatización eléctrica reversible, calefacción centralizada, ventanas de PVC con doble acristalamiento y una chimenea acogedora en el salón principal.

Exteriores para disfrutar del clima mediterráneo. El exterior de la villa es

## Exclusiva propiedad en Empuriabrava con amarre de 12,5 metros y licencia

ideal para disfrutar de momentos al aire libre. Cuenta con una piscina privada, una cómoda zona de barbacoa con aseo exterior y un jardín cuidado que proporciona tranquilidad y privacidad. Además, dispone de un práctico trastero y un garaje cubierto con acceso directo desde el interior de la vivienda.

Una oportunidad cercana y versátil. Esta villa también cuenta con licencia turística, lo que la convierte en una excelente opción para quienes buscan una inversión con alta rentabilidad en alquileres vacacionales. Su ubicación privilegiada en los canales de Empuriabrava asegura una experiencia única, tanto para vivir como para disfrutar en vacaciones.

Ya sea que desee encontrar un hogar exclusivo o una propiedad con gran potencial de inversión, esta villa al canal con amarre privado es una oportunidad que no querrá dejar escapar.

Estaremos encantados de organizar una visita para que pueda conocer en persona todo lo que esta propiedad tiene para ofrecer.

ESCALA DE LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA	CONSUMO ENERGÍA KW/H m <sup>2</sup> /AÑO	EMISIONES KG CO <sub>2</sub> m <sup>2</sup> AÑO
A más eficiente		
B		
C		
D		
E	228	59
F		
G menos eficiente		