



## ???? Casa amb encant al costat del riu a Sant Llorenç de la Muga – Ideal com a habitatge o projecte turístic!

**\*\*Propietat única en plena natura, amb amplis espais, terreny propi i accés directe al riu: aquesta és la teva oportunitat.\*\*** Situada a Sant Llorenç de la Muga, un dels pobles més autèntics de l'Alt Empordà, aquesta casa en planta baixa de 224 m<sup>2</sup> construïts sobre una parcel·la de 510 m<sup>2</sup> combina ubicació privilegiada, privacitat i un gran potencial de reforma. **\*\*ES POT SOL·LICITAR LICÈNCIA TURÍSTICA\*\***

???? **\*\*Distribució interior còmoda i lluminosa\*\***

L'habitatge disposa de 4 dormitoris amplis, un gran saló principal amb llar de foc, un segon saló menjador molt lluminós, una cuina espaiosa amb zona de menjador i un bany complet. Tots els espais conserven un estil clàssic que es pot renovar completament al gust, partint d'una estructura sòlida i ben distribuïda.

???? **\*\*Extres: garatge i traster-soterrani\*\***

Inclou garatge privat amb accés independent i un traster en soterrani, perfectes com a magatzem o zona polivalent.

???? **\*\*Exteriors amb accés directe al riu\*\***

La casa compta amb àmplies terrasses que ofereixen agradables vistes a l'entorn natural, a més d'una terrassa frontal amb barbacoa perfecta per a reunions. Un punt excepcional és l'accés privat al riu mitjançant escales que connecten directament des del jardí —una característica molt poc habitual.

???? **\*\*Ubicació tranquil·la i ben comunicada\*\***

Situada en un carrer sense sortida al final del nucli urbà, amb accés restringit a l'estiu pel pont històric de Sant Llorenç. Una zona molt tranquil·la, habitada tot l'any, ideal tant com a residència habitual com a segona residència.

???? **\*\*Serveis i instal·lacions\*\***

L'habitatge s'abasteix actualment d'un pou comunitari compartit només per 4 cases, però ja compta amb preinstal·lació per connectar al subministrament d'aigua pública. L'immoble necessita reforma integral, fet que representa una oportunitat perfecta per crear un espai modern i adaptat a les necessitats actuals.

???? **\*\*A tenir molt en compte!\*\***

Es pot sol·licitar legalment la llicència d'ús turístic, fet que obre la possibilitat d'explotar la propietat com a allotjament rural o negoci vacacional. Un aspecte cada vegada més valorat en zones naturals d'alt interès com aquesta.

???? **\*\*Una propietat amb ànima, ideal per viure, descansar o invertir\*\***

|                 |  |
|-----------------|--|
| Operació        | Venda  |
| Tipus           | Casa   |
| Situació        | Calle DE LA RESCLOSA, Sant<br>Llorenç de la Muga |
| Sup. Construïda | 224 m <sup>2</sup>                               |
| Sup. Útil       | 200 m <sup>2</sup>                               |
| Cèdula hab.     |  |
| Estat           | Per restaurar                                    |
| Habitacions     | 4  |
| Banys           | 1 bany   |
| Garatge         | Sí   |
| Traster         | Sí   |
| Terrassa        | 40 m <sup>2</sup>                                |
| Jardí           | 500 m <sup>2</sup>                               |

370.000 €



