



## ???? Charmantes Haus direkt am Fluss in Sant Llorenç de la Muga - Ideal als Wohnhaus oder touristisches Projekt!

Einzigartiges Anwesen inmitten der Natur mit großzügigen Räumlichkeiten, eigenem Grundstück und direktem Flusszugang – hier bietet sich Ihnen eine einmalige Gelegenheit. Gelegen in Sant Llorenç de la Muga, einem der authentischsten Orte im Alt Empordà, vereint dieses ebenerdige Haus mit 224 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 510 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine privilegierte Lage, Privatsphäre und ein enormes Umgestaltungspotenzial. Eine Touristenlizenz kann beantragt werden

????? Komfortable und helle Raumaufteilung: Das Haus verfügt über vier geräumige Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit Kamin, ein sehr helles zweites Wohnzimmer, eine geräumige Wohnküche und ein Badezimmer. Alle Räume sind im klassischen Stil gehalten und können dank der soliden und gut durchdachten Bauweise ganz nach Ihren Wünschen renoviert werden.

???? Extras: Garage und Kellerabstellraum: Zum Anwesen gehören eine private Garage mit separatem Zugang und ein Kellerabstellraum, der sich ideal als Lagerraum oder Mehrzweckraum eignet.

???? Außenbereich mit direktem Flusszugang: Das Haus verfügt über große Terrassen mit herrlichem Blick auf die Natur sowie eine vordere Terrasse mit Grillplatz – ideal für gesellige Runden. Ein besonderes Highlight ist der private Zugang zum Fluss über eine Treppe, die direkt vom Garten aus führt – eine echte Rarität.

???? Ruhige Lage und gute Anbindung: Das Haus liegt in einer Sackgasse am Rande des Ortskerns. Im Sommer ist die Zufahrt durch die historische Brücke von Sant Llorenç eingeschränkt. Die Gegend ist ganzjährig sehr ruhig und bewohnt und eignet sich sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Ferienhaus.

???? Ausstattung: Das Haus wird derzeit über einen Gemeinschaftsbrunnen versorgt, der von nur vier Häusern genutzt wird. Die Vorinstallation für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist jedoch bereits vorhanden. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und bietet somit die perfekte Gelegenheit, einen modernen Wohnraum zu schaffen, der den heutigen Bedürfnissen entspricht.

???? Wichtig: Eine touristische Nutzungsgenehmigung kann beantragt werden. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, die Immobilie als ländliche Unterkunft oder Ferienimmobilie zu betreiben. Ein zunehmend geschätzter Aspekt in naturbelassenen Gebieten von hohem Interesse wie diesem.

???? Eine Immobilie mit Charakter, ideal zum Wohnen, Entspannen oder als Kapitalanlage.

Transaktion	Verkauf
Typ	Haus
Fläche	224 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1 badezimmer
Garage	Ja
Abstellraum	Ja
Terrasse	Fläche
Garten	Fläche

370.000 €





