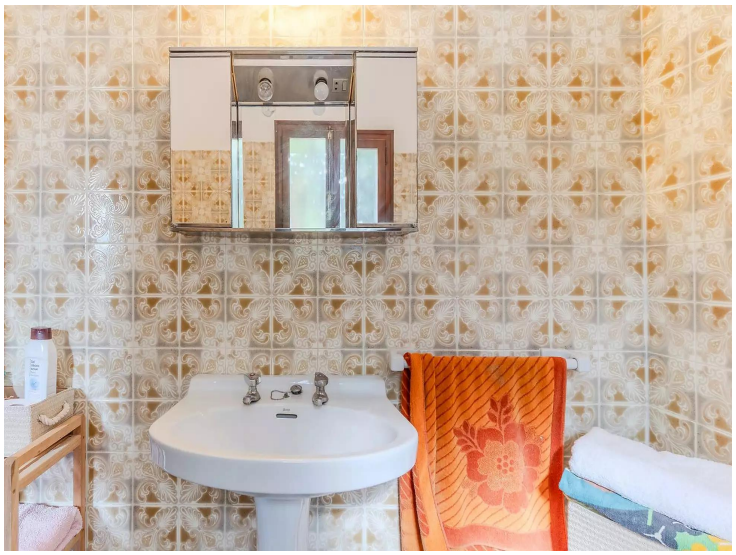
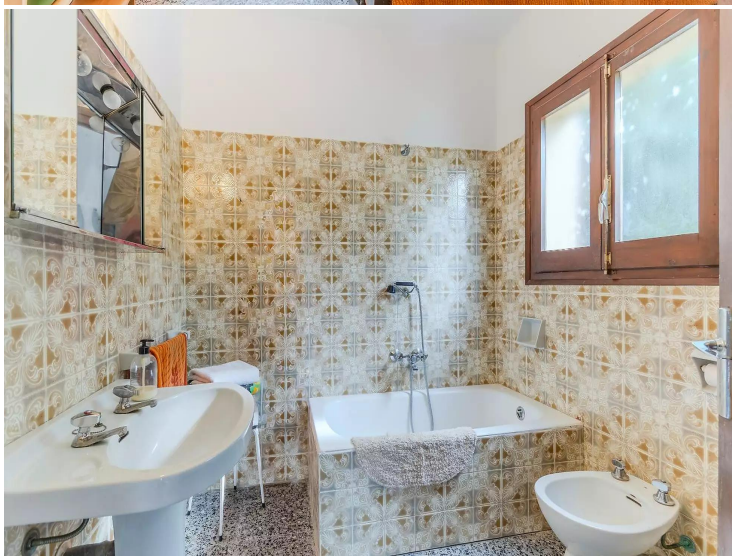
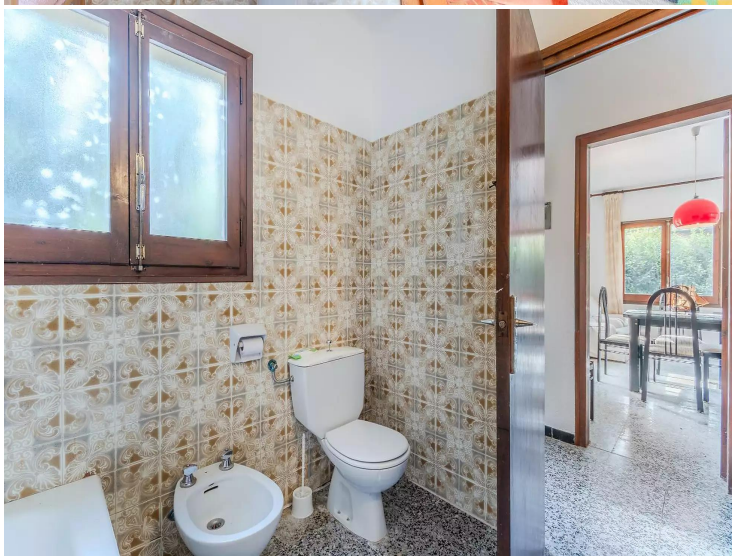








? Charmantes Haus direkt am Fluss in Sant Llorenç de la Muga - Ideal als Wohnhaus oder touristisches Projekt!

Einzigartige Immobilie inmitten der Natur, mit großzügigen Flächen, eigenem Grundstück und direktem Zugang zum Fluss – Ihre Chance. Gelegen in Sant Llorenç de la Muga, einem der authentischsten Dörfer im Alt Empordà, vereint dieses ebenerdige Haus mit 224 m² Wohnfläche auf einem 510 m² großen Grundstück eine privilegierte Lage, Privatsphäre und enormes Renovierungspotenzial. **TOURISTISCHE LIZENZ KANN BEANTRAGT WERDEN**

?? **Komfortable und helle Raumaufteilung**

Das Haus verfügt über 4 großzügige Schlafzimmer, ein großes Hauptwohnzimmer mit Kamin, ein zweites helles Wohn- und Esszimmer, eine geräumige Küche mit Essbereich sowie ein komplettes Badezimmer. Alle Räume bewahren einen klassischen Stil, der vollständig nach Ihrem Geschmack modernisiert werden kann – auf Basis einer soliden und gut durchdachten Struktur.

? **Extras: Garage und Keller-Abstellraum**

Enthalten sind eine private Garage mit unabhängigem Zugang sowie ein Abstellraum im Keller, ideal als Lagerfläche oder für vielseitige Nutzung.

? **Außenbereiche mit direktem Zugang zum Fluss**

Die Immobilie bietet großzügige Terrassen mit angenehmem Blick auf die natürliche Umgebung sowie eine vordere Terrasse mit Grillbereich, perfekt für gesellige Zusammenkünfte. Ein besonderes Highlight ist der private Zugang zum Fluss über eine Treppe direkt vom Garten – eine äußerst seltene und wertvolle Eigenschaft.

? **Ruhige und gut angebundene Lage**

Gelegen in einer Sackgasse am Ortsrand, mit eingeschränktem Zugang im Sommer über die historische Brücke von Sant Llorenç. Eine sehr ruhige Gegend, ganzjährig bewohnt, ideal sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Zweitwohnsitz.

? **Versorgung und Infrastruktur**

Die Immobilie wird derzeit über einen gemeinschaftlich genutzten Brunnen (nur 4 Häuser) versorgt und verfügt bereits über eine Vorinstallation für den Anschluss an das öffentliche Wassernetz. Das Haus benötigt eine umfassende Renovierung, was eine hervorragende Gelegenheit bietet, ein modernes Zuhause nach heutigen Ansprüchen zu schaffen.

? **Wichtiger Hinweis**

Die touristische Nutzungslizenz kann legal beantragt werden, wodurch sich die Möglichkeit eröffnet, die Immobilie als Ferienunterkunft oder Investitionsobjekt zu

ref. 9/6217

Transaktion	Verkauf
Typ	Haus
Gemeinde	Calle DE LA RESCLOSA, Sant Llorenç de la Muga
Wohnfläche	224 m^2
Nutzfläche	200 m^2
Zustand	Zur Wiederherstellung
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1 badezimmer
Garage	Ja
Abstellraum	Ja
Terrasse	40 m^2
Garten	500 m^2

370.000 €









