



Villa exclusive avec vue panoramique sur la mer et intimité maximale à Les Teules

Un balcon exclusif sur la Vall d'Aro et la Méditerranée

Finques Gineró a le privilège de vous présenter cette magnifique propriété au style intemporel. Édifiée en 2011, cette villa d'architecte jouit d'un emplacement dominant très prisé au sommet du domaine résidentiel de Les Teules (Santa Cristina d'Aro). Nichée au fond d'une impasse paisible, la propriété garantit une intimité totale, sans aucun vis-à-vis ni nuisance sonore. Orientée plein sud, elle surplombe majestueusement le paysage, offrant des vues panoramiques époustouflantes sur la Vall d'Aro et le bleu infini de la mer.

Implantée sur une rare double parcelle de plus de 1 600 m², la villa s'ouvre sur un véritable oasis de tranquillité. L'espace extérieur s'articule autour d'une superbe piscine bordée d'un vaste auvent et de terrasses ensoleillées. C'est le cadre rêvé pour se détendre, organiser des réceptions estivales ou contempler la nature environnante.

Avec ses 367 m² de surface habitable aux finitions soignées, la maison propose de beaux volumes pensés pour un confort optimal tout au long de l'année. Les trois niveaux sont desservis par un ascenseur privé :

Rez-de-chaussée (L'Espace de Vie): Ce niveau conjugue parfaitement convivialité et quiétude. Le véritable cœur de la maison est sa vaste cuisine dînatoire indépendante, qui communique directement avec la terrasse et la piscine, offrant une circulation fluide idéale pour les repas en plein

air. Dans une aile plus en retrait et paisible, on découvre un majestueux salon-salle à manger, véritable bain de lumière propice à la détente. Des toilettes invités complètent ce niveau.

L'Étage (L'Espace Nuit): Dédié au repos, il abrite trois grandes chambres, toutes conçues en suites avec salles de bains privatives. La Master Suite se distingue par ses volumes généreux, son grand dressing et sa vue mer imprenable. Une seconde suite bénéficie également de ce panorama exceptionnel.

Le Sous-sol (Espace et Modularité): Ce niveau inférieur offre une vaste superficie d'environ 150 m². Il comprend un grand garage pouvant accueillir plusieurs véhicules, une quatrième chambre (idéale pour recevoir ou y aménager un bureau), une salle d'eau complète, un cellier et un local technique, multipliant ainsi le potentiel de la maison.

La qualité de construction se reflète dans les équipements de pointe choisis pour allier performance énergétique et confort absolu : plancher chauffant, climatisation réversible, double vitrage haute isolation, volets roulants électriques dans toute la villa, et panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire.

Résider ici, c'est choisir le calme absolu tout en restant à proximité des commodités. Vous êtes à quelques minutes du prestigieux Golf Costa Brava, du centre équestre et des plus belles criques de la région. De plus, son accès rapide à la ville de Gérone (Girona) facilite les déplacements internationaux (Aéroport, TGV).

Surface utile : 367 m².

Surface construite : 489 m².

Année de construction : 2011.

Certificat de performance énergétique (DPE) : Consommation : D : 138 KWh/m² an. Émissions : E-36 kg CO₂/m² an.

Numéro d'enregistrement : 6H50GWST.

Certificat d'habitatilité : CHG057191001.

Situé en zone tendue.

Non inclus dans le prix : ITP (taux en vigueur en Catalogne), frais de notaire et d'enregistrement selon le barème.

Honoraires : les honoraires de gestion immobilière sont inclus dans le prix de vente.

Propriétaire : non grand propriétaire foncier.

AICAT : 12769. API : A14138.

Transaction	À vendre	Type	Maison unifamiliale
Situation	Av de les Mimoses, Santa Cristina d'Aro, Costa Brava	Sup. Construite	489 m²
Sup. Utile	367 m²	Chambres	4
Salles de bains	4 salles de bains , 1 toilette	Parking	Oui
Stationnement	45 m²	Débarras	25 m²
Terrasse	35 m²	Jardin	150 m²
Piscine	Oui	Chauffage	Oui
Climatisation	Oui	Terrain	1.629 m²
Ascenseur	Oui	Meublé	Oui

Prix1.550.000 €