



### **Maison à vendre à Porqueres (Banyoles) avec grand jardin**

*Idéal pour les familles qui apprécient la qualité de vie, l'intimité et le lien avec la nature, sans s'éloigner des commodités urbaines.*

Bienvenue dans votre future maison au cœur du Pla de l'Estany, un joyau architectural situé dans la prestigieuse Urb. Caselles Davall dans la municipalité de Porqueres. Cette exceptionnelle maison individuelle d'angle à 4 vents, construite en 1998, est stratégiquement située à seulement 4 km du lac de Banyoles et à 25 km de Girona, offrant l'équilibre parfait entre la tranquillité rurale et l'accessibilité urbaine.

La maison est érigée sur un terrain plat de 801 m<sup>2</sup>, un véritable oasis de sérénité entouré par la nature. La conception intelligente de la maison est répartie sur deux étages principaux et un sous-sol, totalisant une impressionnante surface construite de 281 m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée, divisé en deux niveaux, se trouve 166 m<sup>2</sup> d'espace habitable, complétés par 24 m<sup>2</sup> de porches accueillants invitant à profiter de l'extérieur en toute saison.

En entrant, un large hall d'entrée vous accueille, en connectant la zone de jour au niveau inférieur avec la zone de nuit à l'étage supérieur. La zone de jour comprend une cuisine spacieuse avec cellier indépendant, équipée d'une cheminée chaleureuse, parfaite pour les réunions familiales, et avec un accès direct au porche, fusionnant les espaces intérieurs et extérieurs. Le salon-salle à manger, de généreuses dimensions, offre un cadre idéal pour des moments de tranquillité. Un WC de courtoisie complète cet espace pour plus de confort.

En montant quatre marches, nous arrivons dans la zone de repos, un lieu de calme comprenant quatre grandes chambres et une salle de bains complète, conçues pour assurer le confort et l'intimité

maximum. La chambre principale a un accès direct au jardin. En outre, la maison dispose de greniers polyvalents, parfaits pour créer un espace supplémentaire selon vos besoins.

Le sous-sol de 90 m<sup>2</sup> a été transformé en un spacieux garage avec une capacité pour deux véhicules. Il comprend également une buanderie et un bureau indépendant, offrant une flexibilité pour différents usages.

La construction se distingue par sa qualité exceptionnelle et son attention aux détails. Les murs solides intègrent une isolation spéciale, assurant une efficacité énergétique et un confort thermique tout au long de l'année. L'extérieur est revêtu de briques artisanales, fabriquées dans un four local avec de l'argile de la Bisbal d'Empordà et cuites au feu de bois, apportant non seulement une touche esthétique et une couleur unique mais aussi une connexion avec la tradition architecturale de la région. Les coins arrondis ajoutent un élément de sophistication au design.

Les éléments en bois noble sont prépondérants dans toute la maison : fenêtres à double vitrage, volets mallorquins, poutres au plafond et au porche extérieur, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante. Les tuiles, de taille supérieure et plus épaisses que les conventionnelles, ainsi que les carreaux de terre cuite sous le toit, proviennent du même fabricant local, garantissant une cohésion esthétique et une qualité durable.

En ce qui concerne les équipements, la maison est équipée de chauffage au fioul, avec une cuve de 1500 litres et chaudière installée en 2020. De plus, elle dispose d'une pré-installation pour un système de chauffage et de climatisation, offrant une flexibilité pour des mises à jour futures. Les finitions en granit sur les escaliers, dans les salles de bains et la cuisine apportent une touche d'élégance et de durabilité.

Le jardin, un véritable paradis vert, est doté d'un système d'arrosage automatique, assurant sa splendeur avec un minimum d'entretien. La sécurité et le confort s'étendent à l'extérieur avec des portes automatiques à l'entrée principale et sur le mur extérieur.

L'Urbanisation Caselles Davall offre un environnement sûr et entretenu, avec des caméras de surveillance, la fibre optique, un service de nettoyage, un éclairage LED dans les rues et un système de collecte des déchets porte à porte. Cette communauté, habitée toute l'année, offre la tranquillité nécessaire pour vivre en parfaite harmonie avec la nature sans renoncer aux commodités modernes. Contactez-nous dès aujourd'hui pour planifier une visite et laissez-vous séduire par chaque détail de cette propriété unique.

Taxes et frais non inclus dans le prix.

Transaction	Vente	Situation	Pla de l'Estany
Surface	281 m <sup>2</sup>	Chambres	4
Salles de bains	1 salle de bains , 1 toilette	Parking	Oui
Garage	90 m <sup>2</sup>	Buanderie	Oui
Débarras	Oui	Terrasse	20 m <sup>2</sup>
Cour	533 m <sup>2</sup>	Jardin	533 m <sup>2</sup>
Chauffage	Oui	Terrain	801 m <sup>2</sup>

**Prix**                    **799.000 €**