GOERTZ & PARTNER
REAL ESTATE

réf. v484



Ensemble patrimonial rural avec 7 logements en bord du fleuve Fluvià — Alt Empordà

Une propriété unique, entièrement rénovée et inscrite au catalogue municipal des masies aptes au tourisme rural. 1.360 m² construits sur 4.000 m² de terrain.

À quelques minutes de Sant Mori, au cœur de l'Alt Empordà, est mis en vente cet ensemble rural historique d'exception : deux mas indépendants (Mas Barquer et Mas Fluvià) intégrés dans une même propriété, entièrement rénovés et inscrits au Catàleg de Masies i Cases Rurals (catalogue municipal du POUM) avec usage de tourisme rural autorisé.

La propriété s'étend sur environ 4.000 m² de terrain avec un accès direct au fleuve Fluvià et des vues privilégiées sur le paysage de l'Empordà, dans un environnement rural protégé et facilement accessible. Gare ferroviaire à 5 minutes à pied avec liaisons directes vers la France et Barcelone.

L'ensemble réunit 7 logements indépendants (4 dans Mas Barquer et 3 dans

Prix: **1.900.000 €**

Goertz und Partner 2021 S.L.U.
B-02834166
Teléfono +34 972 45 28 76 - E-mail: info@goertzundpartner.com
Club Nàutic Puerto · Edif. Nausica A - Poblat Típic - 17487 Empuriabrava (Girona)
Aicat : 10697

Mas Fluvià), tous rénovés avec des matériaux nobles, en préservant le caractère patrimonial d'origine : sols du XVIIe siècle et revêtements de marbre blanc dans la résidence principale. Il dispose de deux piscines (une privée et une commune), jardin, parking et accès privés.

La propriété se transmet avec certification énergétique C et 24 panneaux solaires photovoltaïques déjà installés sur la résidence principale. Chauffage au fioul centralisé dans la résidence principale ; les six logements accessoires disposent chacun d'un poêle à bois en fonte et d'une cheminée à foyer ouvert.

Une opération pensée pour des investisseurs patrimoniaux, opérateurs hospitality ou family offices à la recherche d'un actif trophée dans l'arrière-pays de la Costa Brava, avec rentabilité immédiate et leviers clairs de création de valeur additionnelle.

POINTS FORTS :
• 7 logements indépendants entièrement rénovés
• ~1.360 m² construits sur ~4.000 m² de terrain, orientation sud
• Accès direct au fleuve Fluvià
• Deux piscines (privée 10×5 m avec terrasse de 120 m² + commune)
• Jardin, parkings, accès privés et éclairage nocturne par détecteurs
• Résidence principale de ~600 m² avec 5 salles de bain + WC, terrasse sur le fleuve de ~60 m², garage fermé 3 véhicules
• Certification énergétique C · 24 panneaux solaires photovoltaïques
• Cèdula d'habitabilité en vigueur
• Inscrite au catalogue POUM municipal des masies aptes au tourisme rural
• Revenu locatif annuel brut consolidé par les baux en cours
• Gare ferroviaire à 5 minutes à pied (Sant Miquel de Fluvià ? France / Barcelone)
• Mobilier, électroménager et équipement de loisir négociables
• Une seule fiche cadastrale — opération d'achat-vente simplifiée

Information complète et dossier d'investissement disponibles pour investisseurs qualifiés sous Accord de Confidentialité

Transaction:	Vente	Type:	Maison
Situation:	Cal Barquer, Sant Miquel de Fluvià, Alt Empordà	Sup. Construite:	1.360 m^2
Sup. Utile:	1.200 m^2	État:	
Chambres:	19	Salles de bains:	14 salles de bains , 16 toilettes
Parking:	Oui	Garage:	Oui
Terrasse:	310 m^2	Piscine:	Oui
Chauffage:	Oui	Climatisation:	Oui
Terrain:	4.000 m^2	Meublé:	Oui