Ventas - Apartamento - Marbella

1.990.000€

Ref.-ID: MIBGR5497786 **Marbella** **Apartamento**

Comunidad: 5,040 EUR / año **IBI: 1,982 EUR / año** **Basura: 165 EUR / año** **3** **3** **363 m2**

Excepcional ático dúplex con piscina infinity privada y vistas panorámicas al Mediterráneo, situado en las plantas superiores de una comunidad residencial cerrada con videovigilancia, jardines cuidados y dos piscinas comunitarias. Originalmente compuesto por dos apartamentos dúplex independientes que fueron unidos, la propiedad ofrece 363,92 m2 construidos y 185,65 m2 de terrazas, proporcionando amplios espacios y un extraordinario potencial de reforma y personalización. Su precio actual refleja su estado de conservación, convirtiéndola en una interesante oportunidad para crear una residencia contemporánea a medida y aumentar su valor mediante una reforma integral. La planta principal cuenta con un espectacular salón de doble altura, abundante luz natural, grandes puertas correderas de cristal y acceso directo a una amplia terraza. La cocina semiabierta dispone de generosa isla central, barra de desayunos, zona de comedor y acceso exterior independiente de servicio. Esta planta incluye además un dormitorio con baño en suite, lavandería y amplias zonas exteriores. La lavandería podría redistribuirse para incorporar un aseo de invitados. La planta superior alberga la zona privada. El dormitorio principal disfruta de impresionantes vistas panorámicas al mar y está actualmente conectado con un segundo dormitorio mediante un espacio con ducha y baño turco. Una futura reforma permitiría crear dos dormitorios independientes, ambos con baño en suite. Uno de los grandes atractivos es el solárium privado en la azotea con piscina infinity, rodeado de amplias terrazas y con espectaculares vistas al Mediterráneo y las montañas. Dispone además de zona de barbacoa/cocina, toldos y cuarto con ducha y aseo, ofreciendo un excepcional espacio para disfrutar y recibir invitados. Existe también la posibilidad de instalar un ascensor privado que conecte todas las plantas, sujeto a las correspondientes aprobaciones técnicas y urbanísticas. El acceso podría realizarse mediante llave desde la urbanización, conectando directamente con la zona principal, el dormitorio principal y el solárium, mientras que el segundo acceso podría mantenerse como entrada de servicio independiente. A pesar de su proximidad a la autopista, la orientación y construcción priorizan las vistas y minimizan el impacto del tráfico. Los cerramientos de doble acristalamiento y ventanas de calidad proporcionan aislamiento acústico adicional, mientras que las principales estancias están orientadas hacia las panorámicas del Mediterráneo y no hacia la carretera. La propiedad disfruta de vistas panorámicas al mar desde prácticamente todas las plantas, gracias a su altura, orientación y amplias superficies acristaladas. Incluye además una plaza de garaje privada y cerrada con capacidad para dos vehículos. Su ubicación es excepcional: a 2 minutos del centro de Marbella y aproximadamente 5 minutos en coche de la Milla de Oro y Puerto Banús, con fácil acceso a restaurantes, boutiques, playas y todos los servicios. Una propiedad de dimensiones excepcionales, con salón de doble altura, amplias terrazas, piscina infinity privada, seguridad, garaje y vistas panorámicas al Mediterráneo, que ofrece un extraordinario potencial tanto como residencia privada de lujo como proyecto de reforma y revalorización. Estimación de gastos a cargo del comprador: La compra está sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), (Ley 5/2021 de Tributos Cedidos), cuyo tipo general máximo es del 7%. La base imponible será el mayor valor entre el precio escriturado y el valor de referencia catastral (art. 10 TRLITPAJD). Podrían resultar aplicables tipos reducidos según las circunstancias personales del comprador. Los gastos de escritura pública y de inscripción en el Registro de la Propiedad están regulados por arancel oficial (RD 1426/1989) y (RD 1427/1989) respectivamente. Estimación orientativa entre 500€ y 2.000€ para gastos notariales y entre 250€ y 1.500€ para los registrales. Gestoría (si se contrata de forma voluntaria, honorarios libres): Estimación entre 300€ y 500€. Los gastos de plusvalía municipal (IIVTNU) son a cargo del vendedor (art. 104 TRLRHL). Coste total estimado para el comprador: 2.189.000€. Esta estimación es orientativa y se facilita conforme al art. 20.1.c) TRLGDCU. El importe definitivo dependerá de las circunstancias concretas de la operación y del comprador. Los honorarios de intermediación corren a cargo del vendedor. ERE

Posición
- ✔ Lado de la Playa
- ✔ Cerca de Tiendas
- ✔ Cerca de Cuidad
- ✔ Cerca de Colegios
- ✔ Urbanización

Orientación
- ✔ Orientación Sur

Estado
- ✔ Buen estado de conservación

Piscina
- ✔ Piscina Comunitaria

Climatización
- ✔ Aire Acondicionado
- ✔ Calefacción Central.
- ✔ Chimenea

Vistas
- ✔ Vistas al Mar

Caracteristicas
- ✔ Terraza Privada
- ✔ Solario
- ✔ Sauna
- ✔ Suelo de Madera

Muebles
- ✔ Completamente Amueblada

Cocina
- ✔ Cocina Equipada

Jardin
- ✔ Jardín Privado

Seguridad
- ✔ Recinto Cerrado
- ✔ Alarma

Aparcamiento
- ✔ Garaje

Servicios Públicos
- ✔ Electricidad
- ✔ Agua Potable
- ✔ Teléfono