

**Ventas - Comercial - Marbella**  
**3.500.000€**

**www.mibgroup.es**  
**+34 662 58 96 58**  
**info@mibgroup.es**



**Ref.-ID: MIBGR5440207**

**Marbella**

**Comercial**

**IBI: 1,899 EUR / año**

**Basura: 35 EUR / año**



**4**



**4**



**385 m2**

CASA BALATA Un legado atemporal: Edificio emblemático en el corazón del Casco Antiguo de Marbella con gran potencial de inversión Ubicada en un tranquilo cul-de-sac en una de las zonas más codiciadas del Casco Antiguo de Marbella, esta propiedad ofrece un entorno verdaderamente exclusivo. Se trata de un enclave único donde la paz y la privacidad se fusionan con el auténtico encanto andaluz, rodeado de pintorescas calles blancas y a solo unos pasos de una vibrante oferta de cafeterías y restaurantes locales. Propiedad de una destacada familia local durante generaciones, el edificio fue objeto de una meticulosa reconstrucción de primer nivel en 2016. Al preservar con gran maestría los elementos estructurales originales, la propiedad conserva su inestimable valor cultural y su esencia, al tiempo que ofrece el máximo exponente del lujo del siglo XXI. La vivienda destaca por su luminosidad y distribución, albergando cuatro amplias suites independientes de tipo estudio, cuidadosamente diseñados para garantizar el máximo confort y un estilo de vida relajado. El broche de oro se encuentra en la azotea, reconvertida en un auténtico oasis privado. Su magnífica terraza, equipada con zona lounge y piscina, está perfectamente concebida para disfrutar del excepcional clima de la Costa del Sol durante todo el año. Desde este espacio se aprecian unas vistas panorámicas extraordinarias y difíciles de igualar, que abarcan la sierra, la ciudad y el histórico castillo. La Alcazaba (declarado Bien de Interés Cultural en el 1949) Gracias a su versatilidad, esta propiedad representa una excelente oportunidad de inversión. Es idónea tanto para el desarrollo de un hotel boutique o un aparthotel con encanto, como para consolidarse como una lujosa residencia principal o vacacional para una gran familia que busque una calidad de vida incomparable. Esta casa es mucho más que una propiedad, se trata de un fragmento de la historia viva de Marbella, donde el buen gusto armoniza técnicas de construcción modernas y sofisticación en una zona protegida por su patrimonio, justo al lado del Castillo de Marbella, La propiedad en resumen Ubicación: En pleno centro del Casco Antiguo de Marbella, rodeado de vibrantes buganvillas, tiendas boutique y restaurantes de alta cocina. Composición: 4 estudios/ suites de lujo independientes + un local comercial de primer nivel en la planta baja (con licencia de restaurante). 2 estudios de 30 m2 y dos de 60m2. Todos tienen pequeños balcones, tipo Balcón español, en total son 12 balcones.. Terrazas de 100 m2 con vistas a la montaña, la ciudad y el castillo y está preparada para una pequeña piscina tipo Plunge pool. La planta de entrada, hall de entrada/recepción y cuarto de máquinas 30 m2. Hay una posibilidad de crear 3 estudios más aprovechando el local comercial también. Año de reconstrucción: 2016 Construido bajo los más estrictos estándares europeos de construcción. Tecnología y seguridad: Sistema de domótica avanzado totalmente integrado (Smart home) y sistemas de seguridad de última generación en todo el edificio. Una conexión histórica y un guiño a la edad de oro de Marbella: Cuenta con piezas exclusivas y seleccionadas de mobiliario procedentes directamente del legendario Marbella Club, debido a la profunda vinculación de la familia con este emblemático resort desde su gran inauguración. Estos elementos infunden en los espacios una sensación inigualable de lujo silencioso, glamour del Viejo Mundo y una auténtica historia local. Una fusión perfecta entre patrimonio e innovación: Cada rincón de esta propiedad respira sofisticación. En la reconstrucción de 2016 no se reparó en gastos, implementando climatización avanzada, aislamiento acústico y acabados de alta gama, todo ello respetando la herencia andaluza del edificio. Las residencias: Cuatro suites /estudios magníficamente equipados ofrecen espacios de vida luminosos y amplios, cocinas contemporáneas y elegantes dormitorios. Inundados de luz natural, brindan un santuario de paz frente al bullicio de la ciudad. El local comercial: La planta baja cuenta con un próspero espacio de restauración que goza de un gran tránsito peatonal y una entrada encantadora que captura todo el romanticismo del Casco Antiguo de Marbella. Infinitas posibilidades y potencial de inversión Esta versátil propiedad ofrece una flexibilidad excepcional, adaptándose a su visión de negocio y presentando múltiples vías lucrativas: El Boutique Hotel definitivo: Transforme el edificio en un hotel boutique de lujo a medida. El local de la planta baja funcionaría como una recepción perfecta y un restaurante de autor, mientras que los niveles superiores acogerían a huéspedes que busquen una experiencia auténtica y exclusiva en Marbella. Cartera de alquiler de alto rendimiento: Capitalice el floreciente mercado del turismo de lujo de Marbella alquilando los cuatro apartamentos premium de forma individual, junto con el arrendamiento comercial estable del restaurante. Una propiedad familiar generacional: Devuelva la propiedad a sus raíces como una gran residencia familiar, dando cabida a varias generaciones bajo un mismo techo, al tiempo que mantiene un envidiable refugio privado en el centro de la Costa del Sol. Oportunidad de expansión y valor añadido: El local comercial ofrece la flexibilidad estructural necesaria para convertirse en tres pequeños estudios adicionales, maximizando así el inventario residencial y el rendimiento del alquiler. Experimente el alma de Marbella Las oportunidades de poseer una propiedad histórica certificada, reconstruida bajo unos estándares modernos impecables en el Casco Antiguo de Marbella, son excepcionalmente raras. Ya sea que busque asegurar un prestigioso legado familiar o lanzar un proyecto hotelero de referencia, esta propiedad se erige como un monumento a lo mejor que Marbella puede ofrecer. Contáctenos hoy mismo para concertar una visita privada y descubrir en persona esta joya única en Marbella! 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 2,800€ y 3,300€ para gastos notariales y entre 1,200€ y 1.800€ 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).. El importe definitivo dependerá de las circunstancias concretas de la operación y del comprador. Los honorarios de intermediación corren a cargo del venedor. Coste total estimado para el comprador: 3.850.000 €. ACH

|                             |                                             |                              |                                                                        |                                                                                            |                               |
|-----------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Posición</b><br>✔ Ciudad | <b>Orientación</b><br>✔ Sur                 | <b>Estado</b><br>✔ Excelente | <b>Climatización</b><br>✔ Aire Acondicionado<br>✔ Calefacción Central. | <b>Características</b><br>✔ Terraza Privada<br>✔ Solario<br>✔ Suelo de Madera<br>✔ Jacuzzi | <b>Muebles</b><br>✔ Amueblada |
| <b>Cocina</b><br>✔ Equipada | <b>Servicios Públicos</b><br>✔ Agua Potable |                              |                                                                        |                                                                                            |                               |