Ventas - Terreno - Marbella

895.000€

Marbella **Terreno**

IBI: 840 EUR / año

 **1165 m2**

 **1165 m2**

Parcela Premium en Nagüeles, Marbella – Con Licencia de Obra y Lista para Construir Se presenta una excepcional oportunidad de inversión en la prestigiosa y exclusiva zona residencial de Nagüeles, Marbella. Esta parcela urbana premium se vende con todos los trámites administrativos, urbanísticos y arquitectónicos completamente finalizados, ofreciendo una auténtica solución llave en mano para promotores o compradores particulares que deseen comenzar la construcción de inmediato. La propiedad cuenta con total seguridad jurídica y derecho inmediato de edificación, respaldada por un completo expediente técnico y legal que incluye: • Licencia de Obra Aprobada: Licencia de Proyecto Básico (Decreto 14033/2019) concedida por el Ayuntamiento de Marbella. • Situación Jurídica Impecable: Nota Simple reciente que acredita la titularidad libre de cargas, los límites de la parcela y su clasificación urbanística oficial. • Proyecto Arquitectónico Exclusivo: Proyecto completo con planos y distribución para una villa unifamiliar independiente de lujo de 233,08 m², con piscina privada. Al eliminar los habituales 12 a 18 meses de espera para la obtención de licencias municipales y el desarrollo del proyecto arquitectónico, esta parcela permite iniciar la construcción de forma inmediata. Ubicada en una zona consolidada y de alta demanda, con un excelente potencial de revalorización, esta propiedad representa una inversión segura, con riesgos minimizados y un desarrollo altamente eficiente en una de las mejores ubicaciones de Marbella. Contáctenos hoy mismo para recibir el dossier técnico completo.

Posición
- ✔ Cerca de Golf
- ✔ Cerca de Puerto
- ✔ Cerca de Tiendas
- ✔ Cerca del Mar
- ✔ Cerca de Cuidad
- ✔ Cerca de Colegios
- ✔ Cerca de Marina

Vistas
- ✔ Vistas a Montaña
- ✔ Vistas a Calle

Categoría
- ✔ Ganga
- ✔ Inversion
- ✔ Reventa

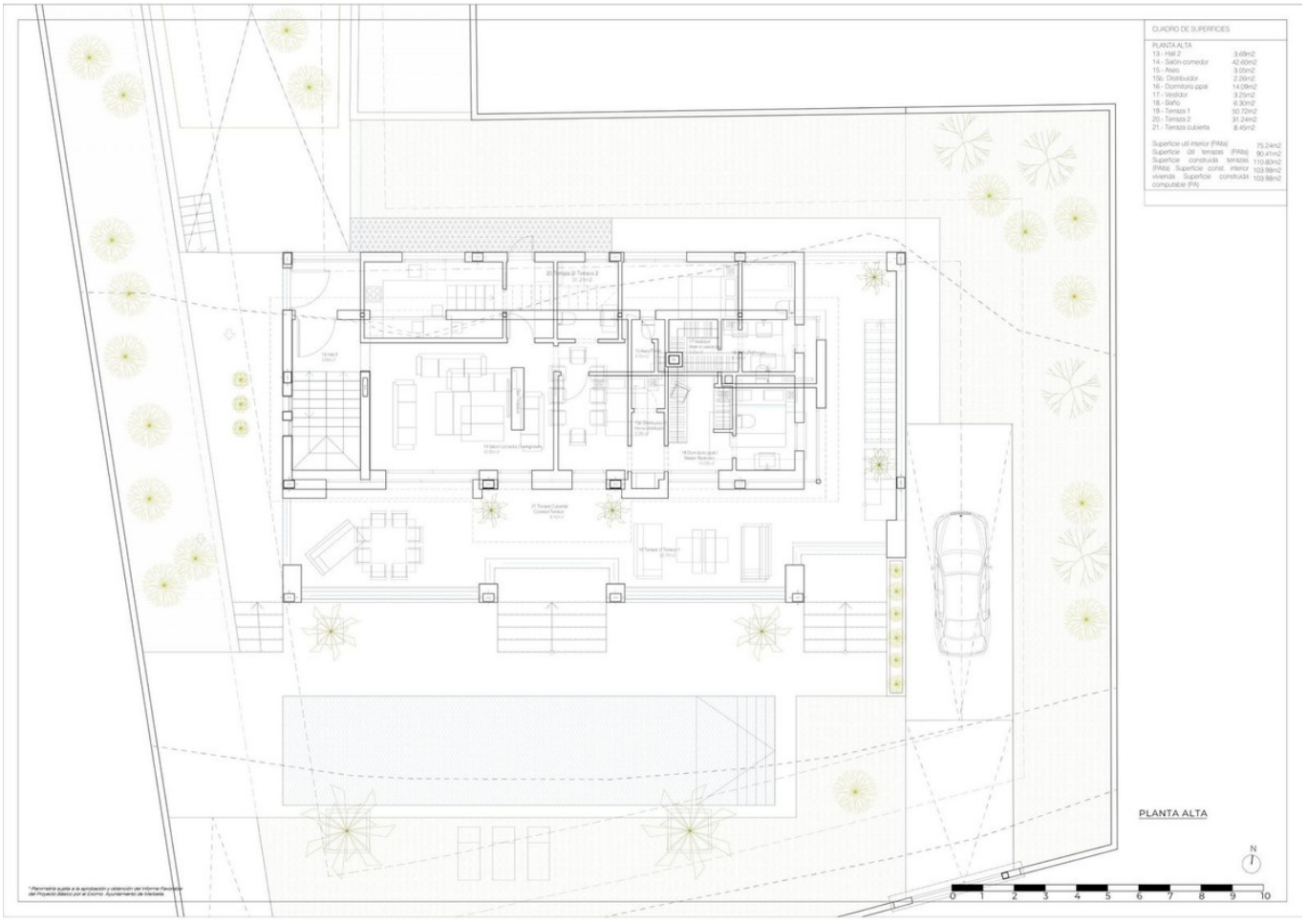


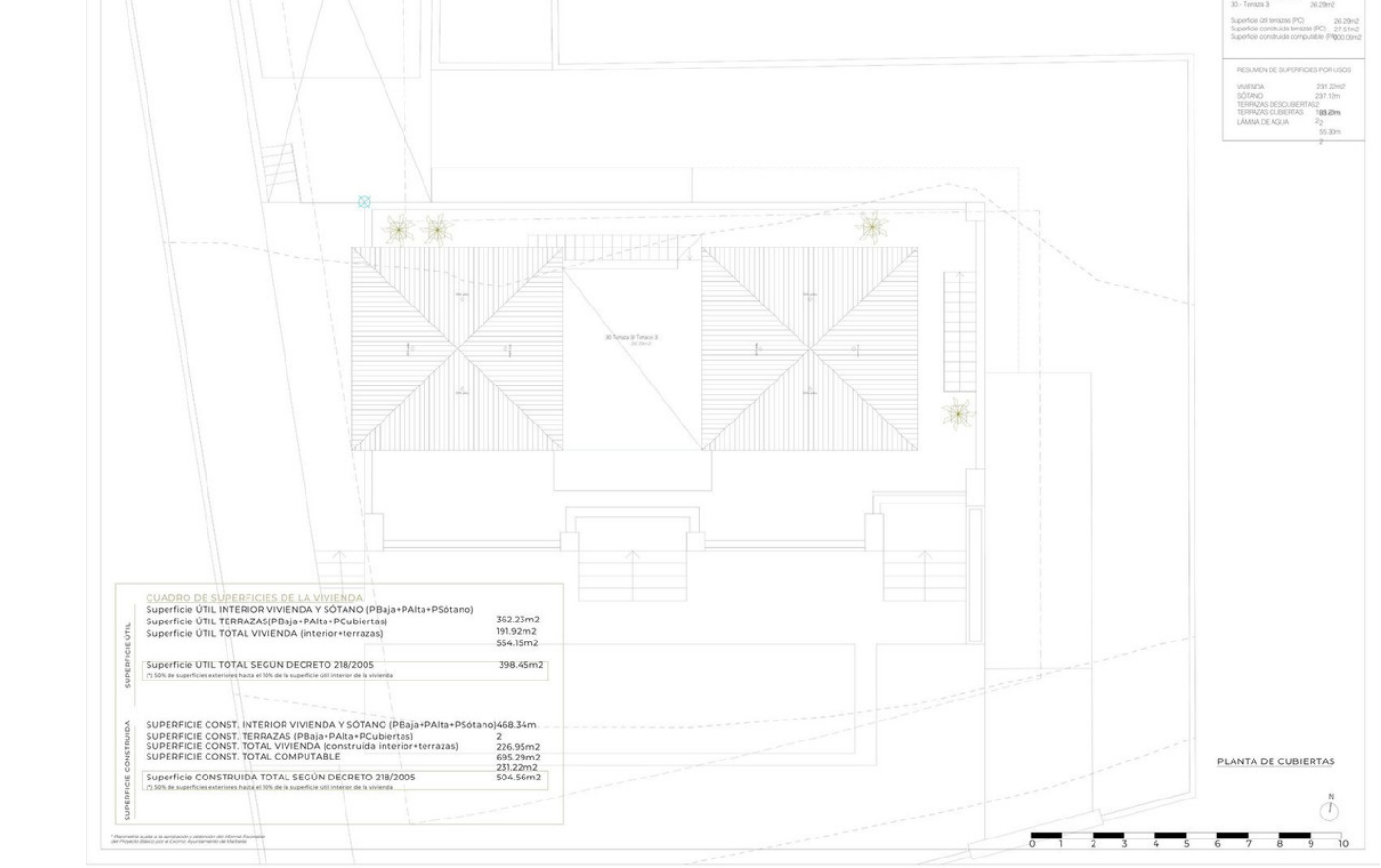







Apartment Sierra Blanca
Arte y Paisaje estudio de jardineria y paisajismo
Av. Buchinger
La Terraza de Sierra Blanca
Av. Buchinger
Calle Zalea
Casa Mira Lago La Musa
Calle Pizarra
Calle Pizarra
Iglesia La Virginia MARBELLA Parkin
Calle Alora
Olias
Av. Conde Rudi
Incite Productions
Restaurante
182
AP-7
Beautifull Duplex,seaview
Calle Teba
Av. Conde Rudi


CUADRO DE SUPERFICIES
PLANTA ALTA
13 - Hall 2 3,69m2
14 - Salón-comedor 42,60m2
15 - Aseo 3,05m2
15b. Distribuidor 2,26m2
16 - Dormitorio ppal 14,09m2
17 - Vestidor 3,25m2
18 - Baño 6,30m2
19 - Terraza 1 50,72m2
20 - Terraza 2 31,24m2
21 - Terraza cubierta 8,45m2
Superficie util interior (PAlta) 75,24m2
Superficie útil terrazas (PAlta) 90,41m2
Superficie construida terrazas (PAlta) 110,80m2
Superficie const. interior vivienda 103,98m2
Superficie construida computable (PA) 103,98m2
PLANTA ALTA
N
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



30 - Terraza 3	26.29m2
Superficie útil terrazas (PC)	26.29m2
Superficie construida terrazas (PC)	27.51m2
Superficie construida computable (PB)	000.00m2

RESUMEN DE SUPERFICIES POR USOS

VIVIENDA	231.22m2
SÓTANO	237.12m
TERRAZAS DESCUBIERTAS2	
TERRAZAS CUBIERTAS	183.23m
LÁMINA DE AGUA	2
	55.30m
	2

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA VIVIENDA

SUPERFICIE ÚTIL

Superficie ÚTIL INTERIOR VIVIENDA Y SÓTANO (PBaja+PAlta+PSótano)	
Superficie ÚTIL TERRAZAS(PBaja+PAlta+PCubiertas)	362.23m2
Superficie ÚTIL TOTAL VIVIENDA (interior+terrazas)	191.92m2
	554.15m2
Superficie ÚTIL TOTAL SEGÚN DECRETO 218/2005	398.45m2

(*) 50% de superficies exteriores hasta el 10% de la superficie útil interior de la vivienda

SUPERFICIE CONSTRUIDA

SUPERFICIE CONST. INTERIOR VIVIENDA Y SÓTANO (PBaja+PAlta+PSótano)	468.34m
SUPERFICIE CONST. TERRAZAS (PBaja+PAlta+PCubiertas)	2
SUPERFICIE CONST. TOTAL VIVIENDA (construida interior+terrazas)	226.95m2
SUPERFICIE CONST. TOTAL COMPUTABLE	695.29m2
	231.22m2
Superficie CONSTRUIDA TOTAL SEGÚN DECRETO 218/2005	504.56m2

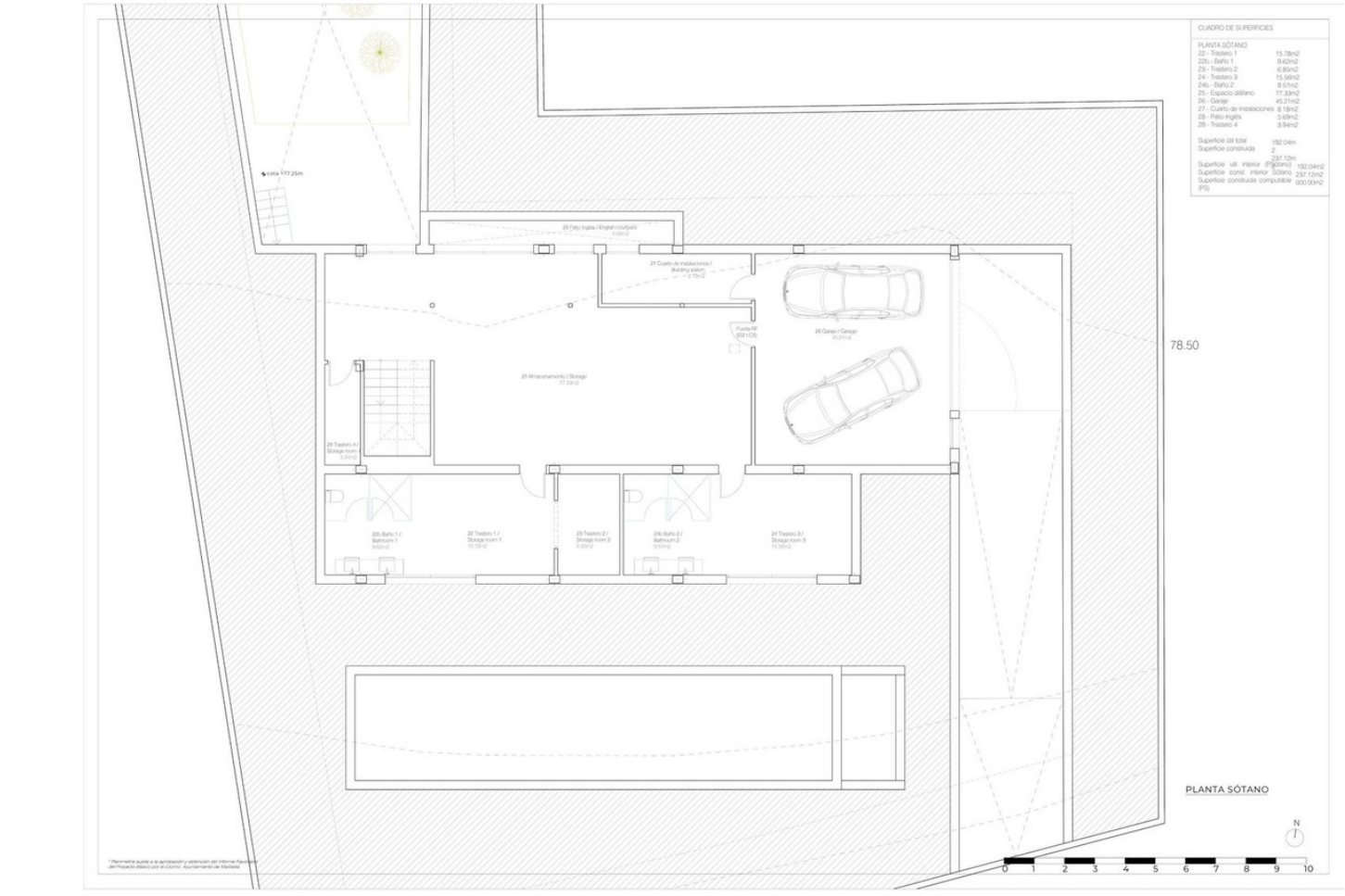
(*) 50% de superficies exteriores hasta el 10% de la superficie útil interior de la vivienda

PLANTA DE CUBIERTAS

N

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

* Plano/s sujeto a la aprobación y obtención del Informe Favorable del Proyecto Básico por el Excmo. Ayuntamiento de Marbella



CUADRO DE SUPERFICIES

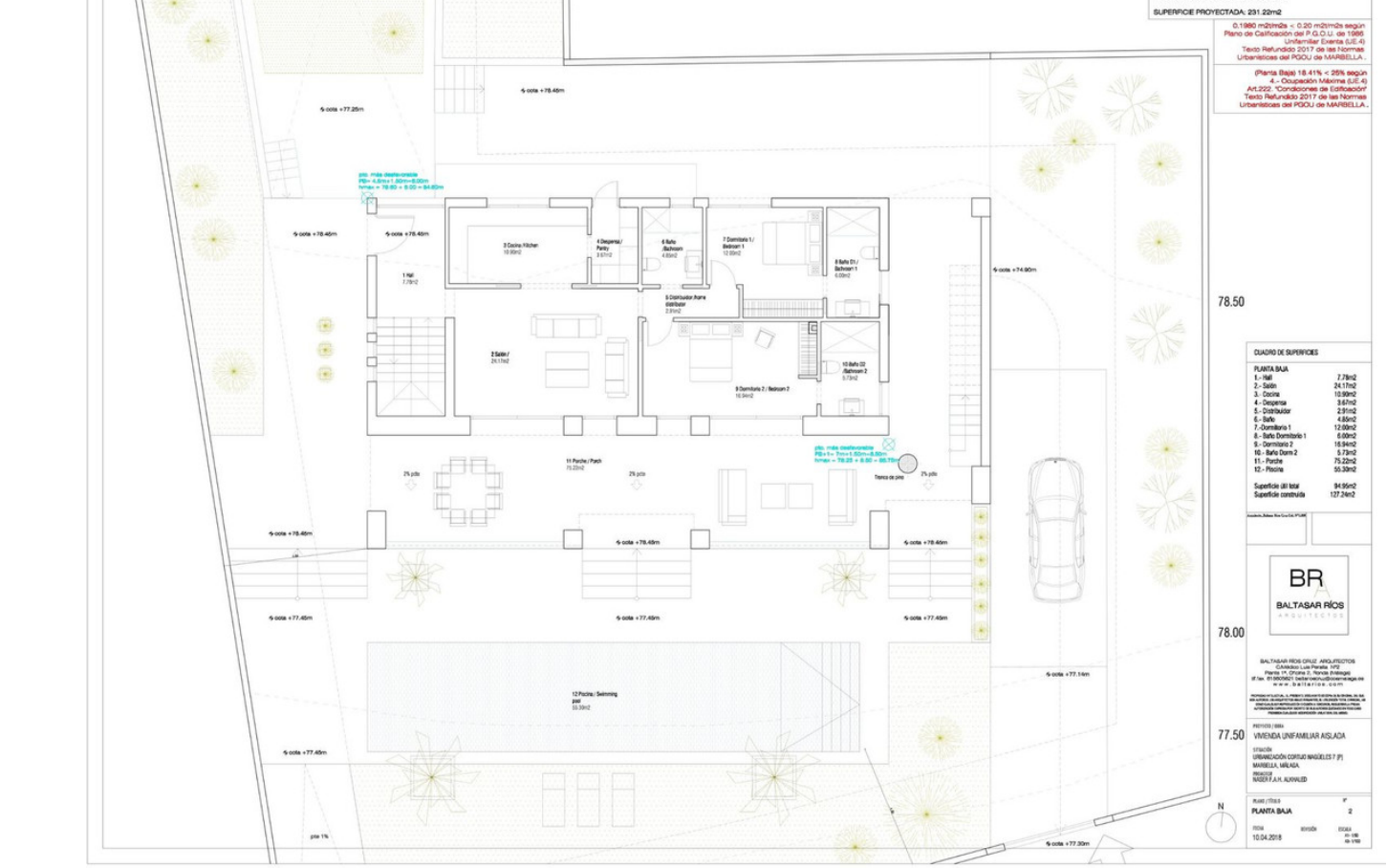
PLANTA SÓTANO	
22 - Trastero 1	15.78m2
22b - Baño 1	9.62m2
23 - Trastero 2	6.85m2
24 - Trastero 3	15.56m2
24b - Baño 2	9.57m2
25 - Espacio diáfano	77.33m2
26 - Garaje	45.21m2
27 - Cuarto de instalaciones	8.19m2
28 - Patio inglés	5.69m2
29 - Trastero 4	3.94m2
Superficie útil total	192.04m
Superficie construida	2
	237.12m
Superficie útil interior (PSótano)	192.04m2
Superficie const. interior Sótano	237.12m2
Superficie construida computable (PB)	000.00m2

PLANTA SÓTANO

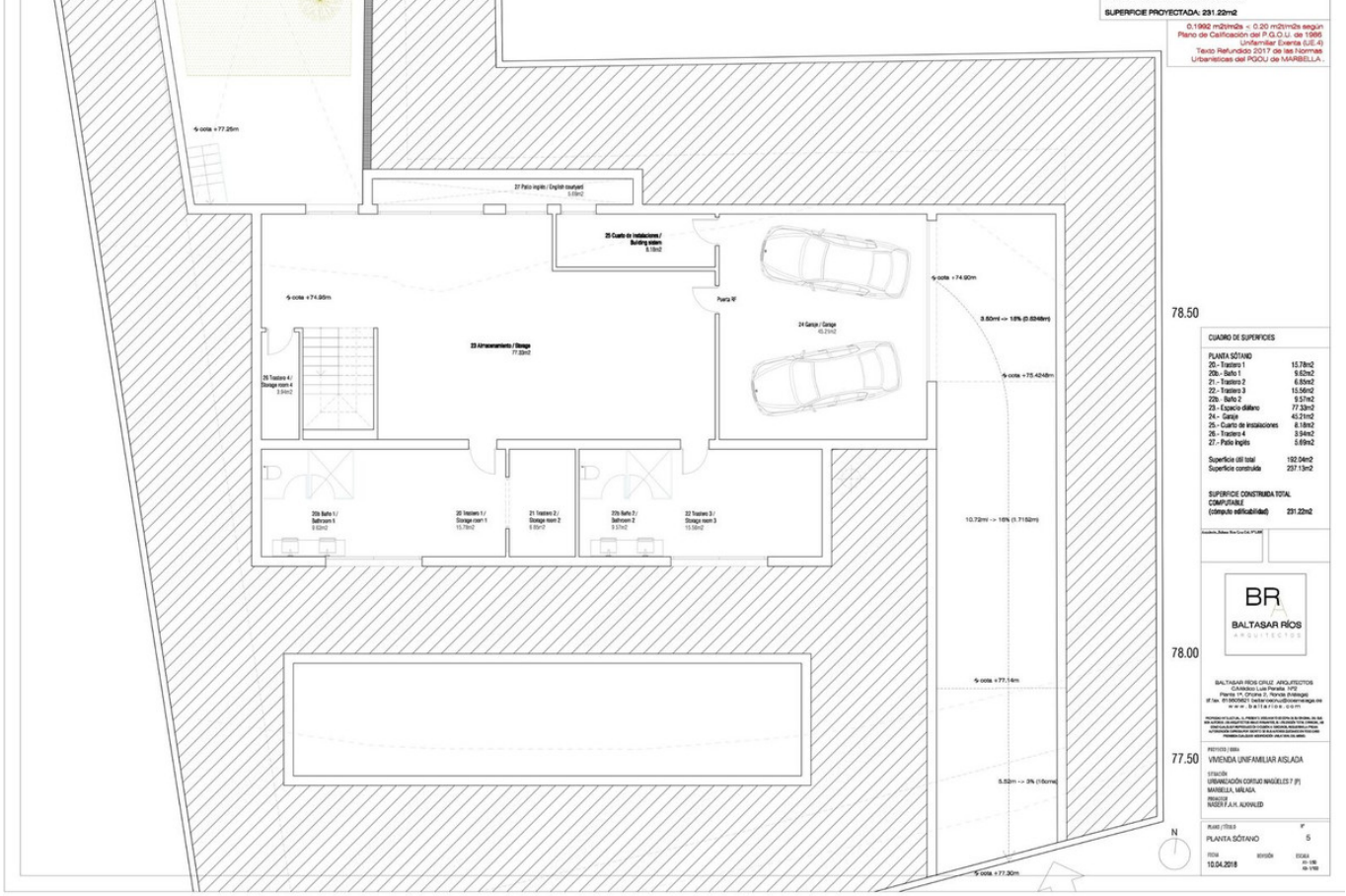
N

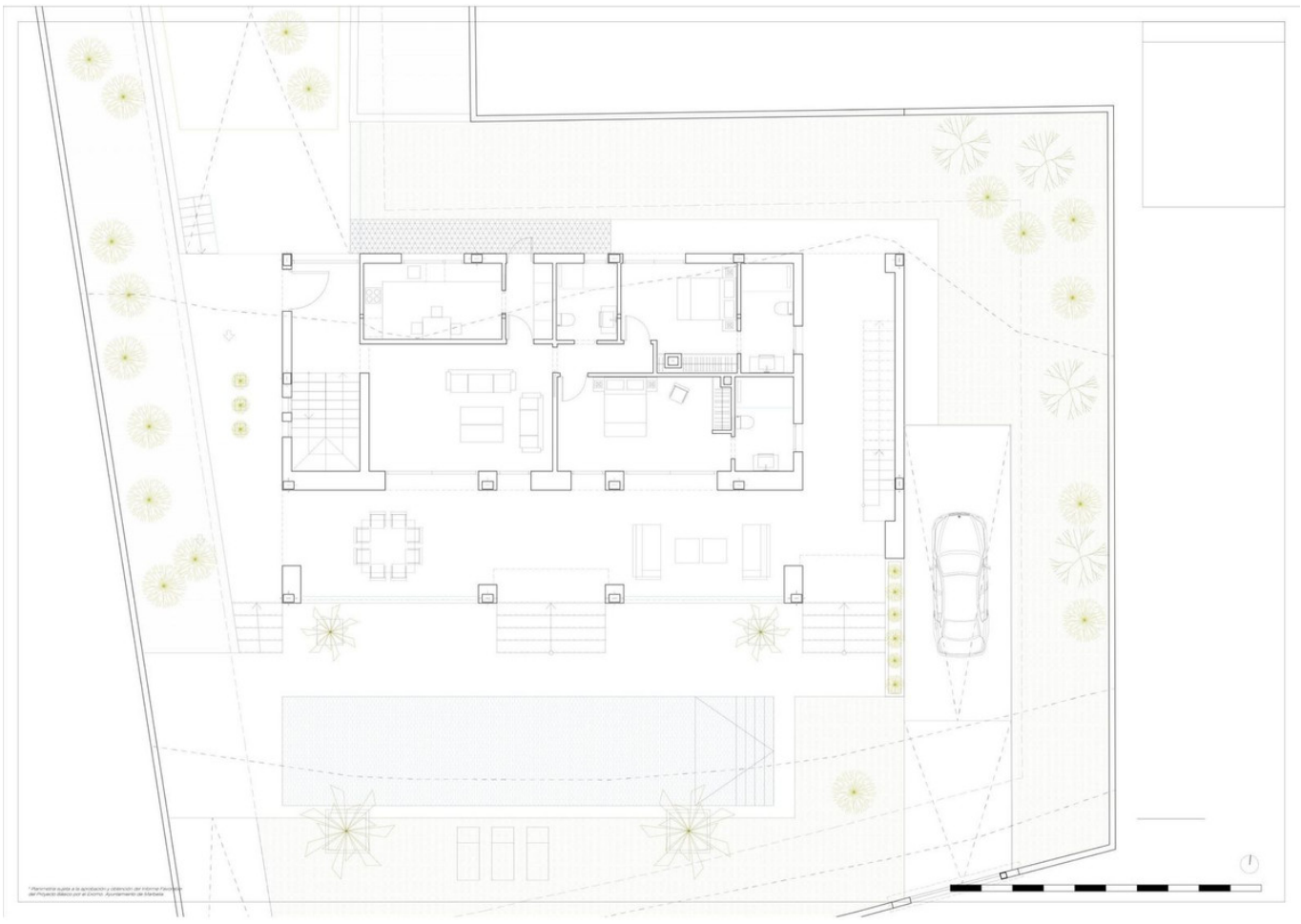
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

* Plano/s sujeto a la aprobación y obtención del Informe Favorable del Proyecto Básico por el Excmo. Ayuntamiento de Marbella


SUPERFICIE PROYECTADA: 231.22m2
0.1980 m2t/m2s < 0.20 m2t/m2s según Plano de Calificación del P.G.O.U. de 1986 Unifamiliar Exenta (UE.4) Texto Refundido 2017 de las Normas Urbanísticas del PGOU de MARBELLA.
(Planta Baja) 18.41% < 25% según 4.- Ocupación Máxima (UE.4) Art.222. "Condiciones de Edificación" Texto Refundido 2017 de las Normas Urbanísticas del PGOU de MARBELLA.
78.50
78.00
77.50
CUADRO DE SUPERFICIES
PLANTA BAJA
1.- Hall 7.79m2
2.- Salón 24.17m2
3.- Cocina 10.90m2
4.- Despensa 3.67m2
5.- Distribuidor 2.91m2
6.- Baño 4.85m2
7.- Dormitorio 1 12.00m2
8.- Baño Dormitorio 1 6.00m2
9.- Dormitorio 2 16.94m2
10.- Baño Dorm 2 5.73m2
11.- Porche 75.22m2
12.- Piscina 55.30m2
Superficie útil total 94.95m2
Superficie construida 127.24m2
BR
BALTASAR RÍOS
ARQUITECTOS
BALTASAR RÍOS CRUZ ARQUITECTOS
CÁlvaro Luis Peralta Nº2
Planta 1ª, Oficina 2, Ronda (Málaga)
tlf.fax: 6116505621 baltarioscruz@ciudadmalaga.es
www.baltarios.com
PROYECTO / OBRA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
SITUACIÓN
URBANIZACIÓN CORTIJO NAGÜELES 7 (P)
MARBELLA, MÁLAGA.
PROMOTOR
NASER F.A.H. ALKHALED
PLANO / TÍTULO
PLANTA BAJA
Nº
2
FECHA
10.04.2018
REVISIÓN
ESCALA
A1- 1/50
A3- 1/100
N


EDIFICABILIDAD 0.20 m2t/m2s
SUPERFICIE MÁXIMA SEGÚN TOPOGRÁFICO ADJUNTO: 1167.96m2 x 0.20 m2t/m2s = 233.59m2
SUPERFICIE PROYECTADA: 231.22m2
0.1980 m2t/m2s < 0.20 m2t/m2s según Plano de Calificación del P.G.O.U. de 1986 Unifamiliar Exenta (UE.4) Texto Refundido 2017 de las Normas Urbanísticas del PGOU de MARBELLA.
78.50
78.00
77.50
CUADRO DE SUPERFICIES
PLANTA DE CUBIERTAS
26.- Terraza 3 26.29m2
Superficie útil total 26.29m2
BR
BALTASAR RÍOS
ARQUITECTOS
BALTASAR RÍOS CRUZ ARQUITECTOS
CÁlvaro Luis Peralta Nº2
Planta 1ª, Oficina 2, Ronda (Málaga)
tlf.fax: 6116505621 baltarioscruz@ciudadmalaga.es
www.baltarios.com
PROYECTO / OBRA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
SITUACIÓN
URBANIZACIÓN CORTIJO NAGÜELES 7 (P)
MARBELLA, MÁLAGA.
PROMOTOR
NASER F.A.H. ALKHALED
PLANO / TÍTULO
PLANTA CUBIERTAS
Nº
4
FECHA
10.04.2018
REVISIÓN
ESCALA
A1- 1/50
A3- 1/100
N


SUPERFICIE PROYECTADA: 231.22m2
0.1992 m2t/m2s < 0.20 m2t/m2s según Plano de Calificación del P.G.O.U. de 1986 Unifamiliar Exenta (UE.4) Texto Refundido 2017 de las Normas Urbanísticas del PGOU de MARBELLA.
cota +77.25m
27 Patio inglés / English courtyard 5.69m2
25 Cuarto de instalaciones / Building system 6.18m2
cota +74.90m
Puerta "F"
24 Garaje / Garage 45.21m2
cota +74.90m
23 Almacenamiento / Storage 77.33m2
8.50ml => 1.6% (0.024dm)
cota +75.424dm
26 Trastero 4 / Storage room 4 3.94m2
20b Baño 1 / Bathroom 1 9.62m2
20 Trastero 1 / Storage room 1 15.78m2
21 Trastero 2 / Storage room 2 6.85m2
22b Baño 2 / Bathroom 2 9.57m2
22 Trastero 3 / Storage room 3 15.56m2
10.72ml -> 16% (1.715dm)
cota +77.14m
5.52m -> 3% (16cms)
cota +77.30m
N
78.50
78.00
77.50
CUADRO DE SUPERFICIES
PLANTA SÓTANO
20.- Trastero 1 15.78m2
20b.- Baño 1 9.62m2
21.- Trastero 2 6.85m2
22.- Trastero 3 15.56m2
22b.- Baño 2 9.57m2
23.- Espacio diáfano 77.33m2
24.- Garaje 45.21m2
25.- Cuarto de instalaciones 6.18m2
26.- Trastero 4 3.94m2
27.- Patio Inglés 5.69m2
Superficie útil total 192.04m2
Superficie construida 237.13m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL COMPUTABLE (cómputo edificabilidad) 231.22m2
BR
BALTASAR RÍOS
ARQUITECTOS
BALTASAR RÍOS CRUZ ARQUITECTOS
CArlos Luis Peralta NYE
Planta 1ª, Oficina 2, Ronda (Málaga)
tf.fax. 911800821 balta-rios@balta-rios.com
www.balta-rios.com
PROYECTO Y OBRA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
SITUACIÓN
URBANIZACIÓN CORTIJO MAGUELES 7 (P)
MARBELLA, MÁLAGA.
PROMOTOR
NASEFF A.H. ALWALID
PLANO / TÍTULO
PLANTA SÓTANO
Nº
5
FECHA
10.04.2018
REVISIÓN
ESCALA
A1: 1/50
A3: 1/100


1
* Permanente sujeta a la aprobación y obtención del Informe Favorable del Proyecto Básico por el Excmo. Ayuntamiento de Marbella











