

**Ref.-ID: MIBGR5418772**

**Marbella**

**Casa**

**Comunidad: 1,800 EUR / año**

**IBI: 768 EUR / año**

**Basura: 33 EUR / año**



**4**



**2**



**221 m2**

En una de las zonas residenciales más prácticas y céntricas de Marbella, entre El Calvario y Huerta Belón, esta amplia adosada ofrece una oportunidad poco habitual: disfrutar de la comodidad de vivir cerca del centro y de todos los servicios, sin renunciar al espacio, la privacidad y las zonas exteriores propias de una vivienda familiar. A solo unos minutos andando del centro de Marbella y aproximadamente 15 minutos a pie del paseo marítimo, la propiedad permite disfrutar de un estilo de vida cómodo y urbano, con colegios, comercios, restaurantes, servicios y la playa al alcance, reduciendo la dependencia del coche en el día a día. Con 221 m2 construidos, la vivienda se distribuye en dos plantas principales, además de una planta sótano diáfana y una buhardilla, ofreciendo una distribución versátil y muchas posibilidades de uso. La planta principal cuenta con un amplio salón-comedor con salida directa a una terraza exterior, desde la que se disfrutan agradables vistas al jardín y la piscina comunitaria. En esta misma planta se encuentran también la cocina independiente y un aseo de invitados. La vivienda dispone de cuatro dormitorios, ofreciendo espacio suficiente para una familia o para quienes necesiten habitaciones adicionales para invitados, trabajo o descanso. En la planta abuhardillada se encuentra uno de los dormitorios, un espacio luminoso y con encanto, junto a una acogedora sala de estar con salida directa a una terraza solárium. Este nivel aporta privacidad y una atmósfera especial, ideal como zona independiente, despacho, rincón de lectura o espacio de desconexión. Uno de los grandes atractivos de la propiedad es su sótano diáfano de 57 m2, un espacio que amplía notablemente las posibilidades de la vivienda. Puede adaptarse como sala de juegos, gimnasio, cine en casa, estudio creativo, zona de trabajo o cualquier otro uso que encaje con el estilo de vida de sus futuros propietarios. Además, la propiedad cuenta con un amplio jardín delantero privado, un valor especialmente atractivo en una ubicación tan céntrica. Un espacio perfecto para disfrutar al aire libre, crear una zona de descanso o disponer de un agradable rincón exterior en pleno centro de Marbella. La vivienda forma parte de una pequeña comunidad residencial con piscina y zonas ajardinadas, lo que aporta tranquilidad y una agradable sensación de privacidad. Además, dispone de placas solares, un valor añadido en términos de eficiencia energética y ahorro. Una propiedad amplia, luminosa y con gran potencial, ideal para quienes buscan una vivienda familiar con espacio exterior, piscina comunitaria y una ubicación estratégica para disfrutar de Marbella a pie. 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: 845.000€ (+10%) 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. ALA

**Orientación**

✓ Sur

**Vistas**

✓ Jardín  
✓ Piscina  
✓ Calle

**Jardín**

✓ Comunitario

**Estado**

✓ Buen  
✓ Reformado Recientemente

**Características**

✓ Cerca de Transporte  
✓ Terraza Privada  
✓ Baño En-Suite  
✓ Suelo de Madera  
✓ Suelos de Mármol  
✓ Cerca de una Iglesia  
✓ Sótano

**Servicios Públicos**

✓ Electricidad  
✓ Agua Potable

**Piscina**

✓ Comunitaria

**Muebles**

✓ Amueblada

**Climatización**

✓ Aire Acondicionado

**Cocina**

✓ Equipada

























































