MIBGROUP.ES

**Продажа - Апартамент - Marbella**

**1.990.000€**

**www.mibgroup.es**
**+34 661 89 71 88**
**info@mibgroup.es**

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

**Коммунальные: 5,040 EUR / год** **ИБИ: 1,982 EUR / год** **Мусор: 165 EUR / год** **3** **3** **363 m2**

Исключительный двухэтажный пентхаус с частным панорамным бассейном и захватывающими видами на Mediterranean, занимающий верхние этажи закрытого жилого комплекса с круглосуточным видеонаблюдением, ухоженными садами и двумя общими бассейнами. Изначально представлявший собой два отдельных двухуровневых апартамента, которые были объединены, объект предлагает 363.92 m2 общей площади и 185.65 m2 террас. Просторные габариты открывают исключительный потенциал для реновации и создания индивидуального дизайна. Текущая цена отражает состояние объекта на данный момент, представляя собой привлекательную возможность для создания современной резиденции по индивидуальному проекту с последующим увеличением стоимости актива за счет комплексного ремонта. На основном этаже расположена впечатляющая гостиная со вторым светом, обилием естественного освещения, большими раздвижными стеклянными дверями и прямым выходом на просторную террасу. Кухня полуоткрытой планировки включает вместительный центральный остров, барную стойку, обеденную зону и отдельный служебный вход. На этом же уровне находятся спальня с собственной ванной комнатой, прачечная и обширные открытые площадки. Помещение прачечной может быть перепланировано под гостевой санузел. Верхний этаж отведен под приватную зону. Из главной спальни открываются впечатляющие панорамные виды на море; в настоящее время она соединена со второй спальней через пространство с душевой и турецкой баней. В рамках будущей реновации планировка может быть изменена для создания двух независимых спален, каждая с собственной ванной комнатой. Одной из самых отличительных особенностей объекта является частный солярий на крыше с панорамным бассейном-инфинити, окруженный просторными террасами с великолепными видами на Mediterranean и горы. Здесь также предусмотрена зона барбекю/летняя кухня, навесы и практичное помещение с душем и туалетом, что создает исключительные условия для отдыха и приема гостей на свежем воздухе. Существует возможность установки частного лифта, соединяющего все этажи, при условии получения соответствующих технических и градостроительных разрешений. Это позволит организовать приватный доступ по ключ-карте изнутри комплекса напрямую в основную жилую зону, главную спальню и солярий на крыше, сохранив при этом существующий второй вход в качестве отдельного служебного входа. Несмотря на близость к автомагистрали, ориентация и конструкция здания отдают приоритет видовым характеристикам и минимизируют воздействие внешнего шума транспорта. Двойное остекление и высококачественные оконные системы обеспечивают дополнительную акустическую изоляцию, а основные жилые помещения ориентированы на панорамные виды Mediterranean, а не на дорогу. Объект предлагает панорамные виды на море практически с каждого уровня благодаря возвышенному расположению, ориентации и большой площади остекления. В стоимость также входит частный закрытый гараж на два автомобиля. Расположение не менее уникально: всего в 2 минутах от центра города Marbella и примерно в 5 минутах езды от Golden Mile и Puerto Banús, с удобным доступом к ресторанам, бутикам, пляжам и всей инфраструктуре. Благодаря исключительным пропорциям, гостиной со вторым светом, обширным террасам, частному панорамному бассейну, охраняемой территории, собственному гаражу и видам на Mediterranean, этот объект обладает выдающимся потенциалом как в качестве роскошной частной резиденции, так и в качестве изысканного проекта для реновации и инвестиций. Estimated costs payable by the purchaser: The purchase is subject to Property Transfer Tax (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales – ITP) (Law 5/2021 on Transferred Taxes), with a general maximum rate of 7%. The taxable base shall be the higher of the declared purchase price and the cadastral reference value (Article 10 of the Consolidated Text of the ITP and AJD Law). Reduced rates may apply depending on the purchaser’s personal circumstances.The costs of the public deed and registration at the Land Registry are regulated by official tariff (Royal Decree 1426/1989 and Royal Decree 1427/1989, respectively). The estimated range is between □500 and □2,000 for notarial fees and between □250 and □1,500 for Land Registry fees.Administrative services (gestoría), if voluntarily appointed (fees are not regulated): estimated between □300 and □500.The municipal capital gains tax (IIVTNU) is payable by the seller (Article 104 of the Consolidated Text of the Local Finance Law).Total estimated cost for the purchase: 2.189.000□.This estimate is indicative and is provided in accordance with Article 20.1.c) of the Consolidated Text of the General Law for the Protection of Consumers and Users. The final amount will depend on the specific circumstances of the transaction and the purchaser.Estate agency fees are payable by the seller. ERE

**Расположение**
- ✔ На побережье
- ✔ Рядом с магазинами
- ✔ Рядом с городом
- ✔ Близко к школам
- ✔ Урбанизация

**ОРИЕНТАЦИЯ**
- ✔ на юг

**Состояние**
- ✔ Хорошее состояние

**бассейн**
- ✔ Коммунальный бассейн

**Климат-контроль**
- ✔ Кондиционер
- ✔ Центральное отопление
- ✔ Камин

**ВИД**
- ✔ Вид на море

**Особенности**
- ✔ Приватная терраса
- ✔ Солярий
- ✔ Сауна
- ✔ Деревянные полы

**Мебель**
- ✔ Полностью меблированный

**Кухня**
- ✔ Полностью оборудованная кухня

**Сад**
- ✔ Частный сад

**меры безопасности**
- ✔ Огражденный комплекс
- ✔ Сигнализация

**Парковка**
- ✔ гараж

**Коммунальные услуги**
- ✔ Электричество
- ✔ Питьевая вода
- ✔ Телефон