**Продажа - Дом - Bahía de Marbella**

**2.195.000€**

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

**Ref.-ID: MIBGR5461684** **Bahía de Marbella** **Дом**

**Коммунальные: 3,600 EUR / год** **ИБИ: 1,388 EUR / год**

 **4**

 **3**

 **295 m2**

Некоторые дома выходят за рамки эстетики и созданы для того, чтобы предложить иной образ жизни. Эта исключительная недвижимость в Bahía de Marbella — результат многолетних исследований ее владельцев в области здоровой архитектуры, натуральных методов строительства и благополучия. Она сочетает в себе тщательно отобранные природные материалы, технологии и решения, направленные на достижение максимального комфорта. Расположенная на второй линии моря, всего в нескольких шагах от песка, она объединяет в себе приватность, природу и высококлассные удобства в одном из самых востребованных закрытых сообществ в East Marbella. Дом, где истинная роскошь кроется в деталях. АРХИТЕКТУРА, МАТЕРИАЛЫ И ТЕХНОЛОГИИ Объект прошел комплексную реновацию, выполненную практически полностью на базе оригинальной структуры, с особым вниманием к тепло- и звукоизоляции, качеству внутренней среды и эффективности инженерных систем. Ключевые особенности включают: * Натуральные материалы, такие как природный камень, ценные породы дерева, кожа и органические ткани. * Мраморные полы и лестницы, полы из массива дерева в спальнях и мансарде. * Кухня, полностью выполненная из натурального дерева, изготовленные вручную массивные двери от пола до потолка и диван ручной работы с обивкой из органического хлопка и наполнителем из натурального пера. * Экологичные краски и лаки с низким уровнем выбросов. * Высокоэффективные окна и двери с двойным остеклением, защитой от солнечного излучения и радиации. * Улучшенная изоляция стен, потолков и полов. * Защитные ставни и автоматизированное управление жалюзи, венецианскими шторами и ставнями. * Кондиционирование Daikin премиум-класса с фильтрацией HEPA. * Экологичный пеллетный камин. * Полностью обновленная электропроводка, спроектированная в соответствии с принципами здоровой архитектуры, с возможностью отключения определенных цепей на ночь на этаже со спальнями. * Современное LED-освещение без ощутимого мерцания и с теплыми тонами света в большинстве помещений. * Усовершенствованная система фильтрации питьевой и бытовой воды. * Комплексная гидроизоляция цокольного этажа. В доме также есть впечатляющая инфракрасная сауна, частный тренажерный зал, отдельная прачечная и просторные помещения для хранения. В отделке и оборудовании использованы такие известные бренды, как Porcelanosa и Roca, а также техника Daikin. ПРИВАТНОСТЬ, САДЫ И СРЕДИЗЕМНОМОРСКИЙ СТИЛЬ ЖИЗНИ Объект занимает привилегированное положение в Bahía de Marbella, на второй линии от пляжа. С террасы достаточно пересечь небольшой сад, чтобы дойти до песка пешком. Напротив дома раскинулась обширная ландшафтная зона с многовековыми оливковыми деревьями и кипарисами, создающая исключительное ощущение пространства, уединения и связи с природой. Терраса на крыше также предлагает открытое пространство, откуда можно наслаждаться видами на горы и море. Закрытое сообщество предлагает 24-часовую охрану, зрелые сады, фруктовые деревья, ежедневный уход за ландшафтными зонами, уборку общих помещений, обширные парковочные места, удобные внутренние дороги и широкие тротуары. Это спокойная, ухоженная жилая среда всего в нескольких минутах от центра города Marbella. ## УДОБСТВА И ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ * Центр города Marbella: примерно 7 минут. * Супермаркеты Aldi, Mercadona и Lidl: примерно 2 минуты. * Торговый центр La Cañada и Alcampo: примерно 10 минут. * Аэропорт Málaga: примерно 30 минут. * Станция скоростных поездов AVE в Málaga: примерно 30 минут. * Designer Outlet: примерно 20 минут. * Прямой доступ к трассе A-7, соединение с AP-7 примерно в 6 минутах. * Школы, поля для гольфа и аптеки поблизости. Исключительная резиденция для тех, кто ищет нечто большее, чем просто роскошный дом: здоровая архитектура, натуральные материалы, технологии, приватность и благополучие, с пляжем в шаговой доступности и близостью к Marbella. Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации или организации частного просмотра. Сокращенный информационный документ (DIA) предоставляется по запросу. Reference: 7380-BRF ОЦЕНОЧНЫЕ РАСХОДЫ ПОКУПАТЕЛЯ Покупка облагается налогом на передачу имущества (ITP) в соответствии с Законом 5/2021 о передаваемых налогах, с максимальной общей ставкой 7%. Налогооблагаемой базой будет являться наибольшая из величин: заявленная цена покупки или кадастровая стоимость (Статья 10 Закона о налоге на передачу имущества и гербовом сборе – TRLITPAJD). В зависимости от личных обстоятельств покупателя могут применяться сниженные налоговые ставки. Расходы на оформление публичного акта и регистрацию в Реестре собственности регулируются официальными тарифами согласно Королевским указам 1426/1989 и 1427/1989 соответственно. Оценочные расходы составляют от €500 до €2,000 за нотариальные услуги и от €250 до €1,500 за услуги Реестра собственности. Услуги по административному сопровождению (gestoría), если они заказываются добровольно, оплачиваются по свободно согласованным тарифам, ориентировочная стоимость составляет от €300 до €500. Муниципальный налог на прирост стоимости земли (IIVTNU) оплачивается продавцом (Статья 104 Регулирующего закона о местных казначействах – TRLRHL). Ориентировочная общая стоимость для покупателя: €2,585,000. Данная оценка является ориентировочной и предоставляется в соответствии со Статьей 20.1(c) Общего закона о защите прав потребителей и пользователей (TRLGDCU). Итоговая сумма будет зависеть от конкретных обстоятельств сделки и покупателя. Комиссионные агентства недвижимости оплачиваются продавцом.

**бассейн**
- ✔ Коммунальный бассейн

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

**Особенности**
- ✔ Крытая терраса
- ✔ Сауна
- ✔ Деревянные полы
- ✔ Барбекю

**Мебель**
- ✔ Без мебели

**Сад**
- ✔ Частный сад

**меры безопасности**
- ✔ Сигнализация

**Парковка**
- ✔ гараж


















AIRUSH
DUOTONE
STAR WARS
ION


DUOTONE
AIRUSH
MALO







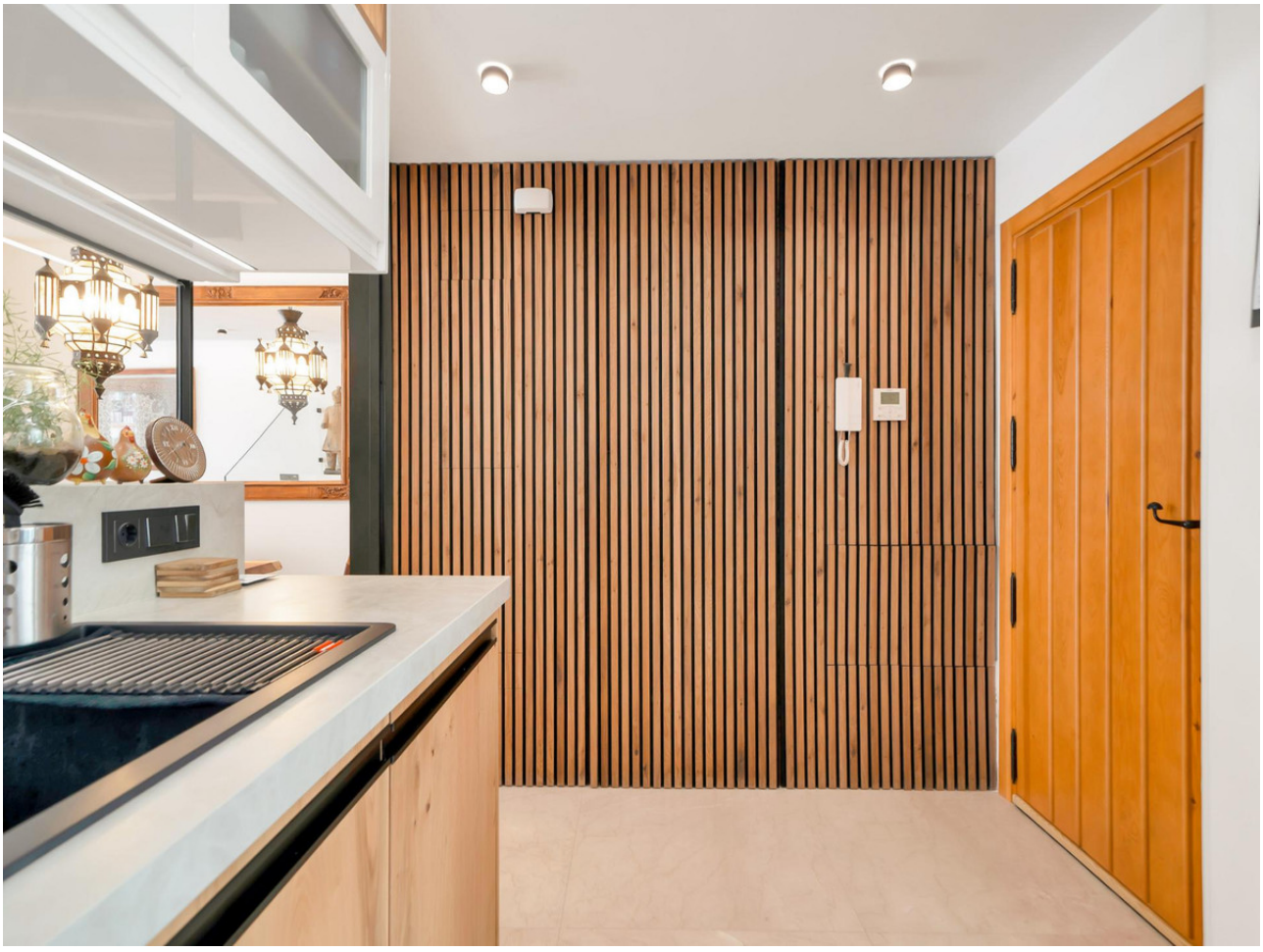















TEKA
3 CYCLE
TEKA












AIRUSH
DUOTONE
MARCOS
ION


STAR WARS
AVENGERS
ION


MARBELLA




福壽














EXPRESS
WATER


C 220
























ONE
AIRUSH
BRUNOTTI
STAR WARS