+34 604 489 646

LUXURY REALTY
Real Estate Agency

info@luxury-realty.com

Casa en Estepona

Referencia: R5164279

Dormitorios: 3	Baños: 2	M² Construidos: 125	Precio: 425.000 €
Estado: Venta	Tipo de propiedad: Casa	Plazas: por petición	M² Parcela:

Descripción:Adosado con Impresionantes Vistas al Mar en la Urbanización Punta Doncella Avenida del Carmen, Estepona Esta urbanización bien mantenida, construida en 1976, goza de una ubicación privilegiada a solo 400 metros del Puerto de Estepona y aproximadamente a 81 km del Aeropuerto de Málaga. La popular playa del Cristo se encuentra a tan solo 3 minutos a pie (unos 300 metros). Además, la parada de autobús se sitúa justo debajo de la comunidad, lo que facilita el acceso a toda la zona. El vecindario ofrece una amplia selección de excelentes restaurantes a poca distancia andando. El propietario actual adquirió la vivienda en 2011 y la ha utilizado como residencia vacacional. La casa se distribuye en tres plantas, con orientación suroeste, y cuenta con una superficie construida de 125 m², más una terraza de 23 m², según registro oficial. Planta baja: cocina moderna, salón-comedor y aseo de cortesía. El salón se abre a una terraza con acceso directo a la piscina comunitaria. Primera planta: dos dormitorios y un baño. El dormitorio principal incluye armarios empotrados y un balcón orientado al suroeste con impresionantes vistas al mar. Segunda planta: un dormitorio amplio, un baño adicional y una gran terraza con vistas panorámicas a la playa y al mar Mediterráneo. Todos los dormitorios son lo suficientemente espaciosos para acomodar camas dobles. Las zonas de comedor y salón son de diseño abierto, creando un ambiente luminoso y espacioso. La comunidad ofrece aparcamiento cerrado y seguro, sin coste adicional. Las zonas comunes están bien cuidadas y la piscina vallada proporciona un entorno seguro y relajante, ideal para familias con niños. La vivienda dispone de aire acondicionado. Dado que la propiedad fue construida en 1976, no cuenta con licencia de primera ocupación, pero el Ayuntamiento ha aprobado la vivienda para fines de alquiler y dispone de licencia turística vigente. Nota Simple Parcela y casa señaladas con el número cinco, en la Urbanización Punta Doncella, término municipal de Estepona. Es de Tipo D, y consta de: Planta baja: salón-comedor, cocina, aseo y escalera de acceso a plantas superiores. Primera planta: distribuidor, dos dormitorios, baño y terraza. Segunda planta: dormitorio principal, aseo y gran terraza. La superficie construida y cubierta es de 125 m², más 23 m² de terraza. La parcela tiene aproximadamente 50 m², de los cuales 40 m² están ocupados por la edificación y el resto se destina a jardín. Linderos: Suroeste: con parcela y vivienda nº 6. Noreste: con parcela y vivienda nº 4. Resto: con parcela de uso común. La propiedad tiene una participación del 1,687 % en la parcela común de uso comunitario (finca registral nº 12.402). Cargas relevantes: Ninguna. Situación Fiscal e Historial Registral Sujeta, durante 5 años, al pago de posibles liquidaciones complementarias del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Se ingresó por autoliquidación 12.568,71 € (11/08/2011). Sujeta, durante 5 años, a liquidaciones complementarias. Se ingresó 11.550,00 € (05/09/2011). Sujeta, durante 5 años, al pago del menor entre el 3 % del precio de transmisión o el impuesto correspondiente al transmitente (05/09/2011). Sujeta, durante 5 años, al Impuesto de Sucesiones y Donaciones, en caso de que no sea aplicable la exención solicitada (26/05/2016). Cuota de comunidad mensual (incluye agua): 106 € Información Fiscal IBI 2025: 283,34 € Basura 2025: 120 € Valor Catastral: 66.876,88 € Base Imponible (2 %): 1.337,54 € IRNR 19 % (UE): 254,13 € Valor de Referencia 2024: 230.738,76 € Documentación Disponible Datos legales: Nota simple Datos catastrales Escritura Certificado de no infracción urbanística Poder notarial Pasaporte / NIE Fiscalidad: IBI 2025 Basura 2025 Estimación Plusvalía Certificado de valor de referencia Certificado energético: Certificado energético Suministros: Factura electricidad Agua incluida en comunidad Comunidad de propietarios: Datos de contacto URB Certificado de deuda URB Acta P. Doncella 11-05-2023 Limitaciones URB sobre alquiler de corta duración y procedimientos de aprobación Inventario N/A Licencia de alquiler (VFT) Confirmaciones: Sin LPO LPO (ligera) para alquiler VFT vigente Proceso de Venta Contrato de reserva: El comprador paga 6.000 € a la cuenta cliente del representante legal o al agente inmobiliario. El vendedor entrega la documentación necesaria para la due diligence. Contrato privado: Tras la revisión, comprador y vendedor firman un contrato privado. El comprador paga el 10 % del precio, descontando la reserva. Firma en notaría: El representante legal del comprador organiza la firma de la escritura pública. El pago se efectúa con cheque bancario. Gastos: El comprador asume todos los gastos de transmisión, salvo la Plusvalía, que paga el vendedor. Si el vendedor es no residente, el comprador retiene e ingresa la Plusvalía. Retención 3 % IRNR: Si el vendedor es no residente, el comprador retiene el 3 % y lo ingresa en Hacienda. Se regulariza con la ganancia patrimonial declarada. Honorarios agencia: Se descuentan normalmente del precio y los paga el abogado del comprador. Cada parte paga sus propios gastos legales. Se prorratean gastos prepagados (IBI, etc.). El comprador tiene 2 semanas para cambiar suministros. El vendedor da de baja seguros, internet, etc. salvo pacto en contrario. El comprador inscribe la transmisión en el Registro de la Propiedad. El vendedor debe aportar un certificado energético válido. Código Civil Español Art. 1454 "Si se hubiere entregado arras o señal en el contrato de compraventa, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas". Pagos Precio: 425.000,00 € Reserva: 6.000,00 € Pago inicial (10 % – reserva): 36.500,00 € Retención IRNR 3 %: 12.450,00 € Retención Plusvalía (estimada): 877,84 € Pago final: 369.172,16 € El Comprador Si es no residente, debe solicitar NIE (puede hacerlo su representante con poder notarial). Se recomienda obtener certificado digital para trámites fiscales. Se aconseja abrir cuenta bancaria en España para pago automático de suministros e impuestos. Costes de transacción comprador: Precio: 425.000,00 € ITP 7 %: 29.750,00 € Notaría (estimado): 900,00 € Registro (estimado): 800,00 € Administración legal (estimado): 4.000,00 € Coste total: 460.450,00 € % sobre precio de compra: 8,34 % Hipoteca y Tasación Si el comprador necesita hipoteca, el banco ordenará una tasación oficial (normalmente arquitecto técnico autorizado). Tras la crisis de 2008, las valoraciones suelen ser conservadoras (10–15 % por debajo del precio de venta). El banco financia hasta un 70 % del menor valor (tasación o precio). Coste de tasación aprox. 400 € para un apartamento. La hipoteca genera gastos adicionales (notaría, registro, AJD, comisión bancaria). Impuesto de Transmisiones Patrimoniales En Andalucía el ITP es actualmente del 7 % del mayor entre precio de compraventa o valor de referencia. El Vendedor El vendedor está sujeto a la retención del 3 % IRNR, que se descuenta del precio de venta. El comprador también debe retener y administrar el pago de la Plusvalía municipal.

Destacado:

None, Piscina, Aire acondicionado, Calefacción, Vistas al mar, None, Jardín privado, Plazas, Reventa