

Ático en Marbella

Referencia: R5497786

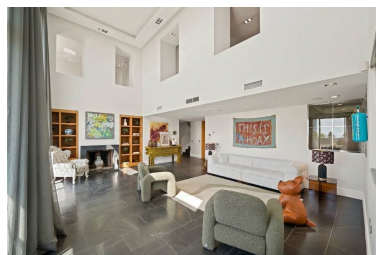
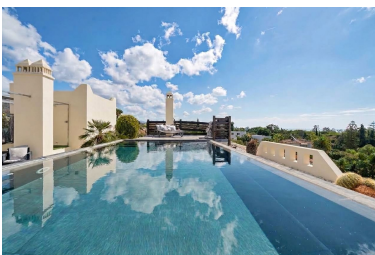
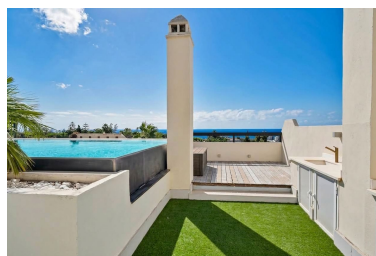


Dormitorios: 3
Estado: Venta

Baños: 3
Tipo de propiedad: Ático

M² Construidos: 363
Plazas: por petición

Precio: 2.190.000 €
M² Parcela:



Descripción:Excepcional ático dúplex con piscina infinity privada y vistas panorámicas al mar Mediterráneo Situado en las plantas superiores de una comunidad residencial cerrada, este excepcional ático dúplex ofrece una combinación única de amplias dimensiones, vistas panorámicas al Mediterráneo y un extraordinario potencial de transformación. Originalmente compuesto por dos apartamentos dúplex independientes que se han unido, la propiedad ofrece actualmente unos impresionantes 363,92 m2 construidos, complementados por 185,65 m2 de terrazas, creando una residencia excepcionalmente espaciosa con múltiples posibilidades de modernización y personalización. La propiedad resulta especialmente atractiva para quienes buscan crear una vivienda sofisticada y diseñada a medida, al mismo tiempo que incrementar su valor mediante una reforma. Su precio actual refleja el estado de conservación de la propiedad, ofreciendo una atractiva oportunidad para actualizarla y reposicionarla de acuerdo con los estándares contemporáneos y los gustos personales del futuro propietario. La distribución existente proporciona una excelente base, mientras que diferentes espacios podrían redistribuirse para crear una residencia más refinada y funcional. La planta principal está protagonizada por un espectacular salón de doble altura, lleno de luz natural y con acceso directo a una amplia terraza. Las grandes puertas correderas de cristal conectan los interiores con los espacios exteriores, creando una transición fluida entre el salón, el comedor y las terrazas. La cocina semiabierta cuenta con una generosa isla central, una barra integrada para desayunos y una zona de comedor, mientras que un acceso exterior independiente de servicio comunica directamente con la cocina. Esta planta también dispone de un dormitorio con baño en suite, una zona de lavandería y amplios espacios exteriores diseñados para disfrutar de un relajado estilo de vida mediterráneo. La zona de lavandería podría potencialmente redistribuirse para incorporar un baño de invitados, mejorando aún más la funcionalidad de esta planta. La planta superior está destinada a la zona más privada de la vivienda. El dormitorio principal disfruta de impresionantes vistas panorámicas al mar y actualmente se encuentra conectado con un segundo dormitorio a través de un espacio que incorpora una ducha y un baño turco. Como parte de una futura reforma, la distribución podría rediseñarse para que ambos dormitorios dispongan de sus propios baños en suite, creando una configuración de dormitorios más elegante y contemporánea. Uno de los elementos más distintivos de la propiedad es su solárium privado en la azotea con piscina infinity, rodeado de amplias terrazas y con espectaculares vistas panorámicas al Mediterráneo y a las montañas. El solárium también cuenta con una zona de barbacoa/cocina, instalación de toldos y un práctico cuarto con ducha y aseo, permitiendo que esta planta funcione como un excepcional espacio exterior para el entretenimiento. Con el diseño adecuado, podría convertirse en el elemento protagonista de la residencia, ideal para reuniones privadas, disfrutar del verano y aprovechar al máximo este privilegiado entorno. La propiedad también ofrece la posibilidad de instalar un ascensor privado que conecte todas las plantas, sujeto a las correspondientes aprobaciones técnicas y urbanísticas. Esto permitiría crear una configuración especialmente cómoda, con acceso privado mediante llave desde la urbanización, conectando directamente con la zona principal de estar, el dormitorio principal y el solárium. El segundo acceso existente podría entonces mantenerse como una entrada de servicio independiente, creando una separación muy práctica entre los accesos privados y de servicio. A pesar de su proximidad a la autopista, la orientación y construcción de la propiedad han sido concebidas para priorizar las vistas y minimizar el impacto del ruido exterior del tráfico. Los cerramientos de doble acristalamiento y los sistemas de ventanas de calidad proporcionan un aislamiento acústico adicional, mientras que las principales estancias de la vivienda están orientadas hacia las panorámicas del Mediterráneo y no hacia la carretera. Situada en una comunidad residencial cerrada y segura con videovigilancia, la propiedad ofrece además acceso a unos cuidados jardines comunitarios y dos piscinas comunitarias, proporcionando espacios adicionales para el descanso y el ocio. Desde prácticamente todas las plantas de la propiedad se disfrutan amplias vistas panorámicas al mar Mediterráneo, mientras que la combinación de altura, orientación y grandes superficies acristaladas crea una atmósfera especialmente luminosa y abierta. La propiedad incluye una plaza de garaje privada y cerrada con capacidad para dos vehículos, aportando un valor añadido y una mayor comodidad a esta amplia residencia. La ubicación es igualmente excepcional. Situada a tan solo dos minutos del centro de Marbella, la propiedad ofrece un acceso inmediato a los restaurantes, boutiques, playas y servicios de la ciudad, mientras que la prestigiosa Milla de Oro de Marbella y Puerto Banús se encuentran a aproximadamente cinco minutos en coche. Esta privilegiada ubicación combina la privacidad de un entorno residencial seguro con un acceso rápido y cómodo a lo mejor del estilo de vida de Marbella. Con sus impresionantes dimensiones, salón de doble altura, amplias terrazas, piscina infinity privada, comunidad segura y panorámicas al Mediterráneo, esta propiedad ofrece un extraordinario potencial para convertirse en una residencia de lujo verdaderamente singular. Sus actuales dimensiones y distribución constituyen un excelente lienzo para una reforma integral, ya sea con el objetivo de crear una excepcional vivienda privada o de llevar a cabo un sofisticado proyecto de revalorización. 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: 2.409.000€. 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. ERE

Destacado:

Piscina, Aire acondicionado, Vistas al mar, None, Jardín privado, Sistema de alarma, Plazas