

Ventas - Apartamento - Marbella
390.000€

www.arbatestates.com
+34 606 84 36 45
+34 602 51 80 97
info@arbatestates.com



Ref.-ID: R5247844

Marbella

Apartamento



2



2



100 m2

Fantástico apartamento de 100 m² orientado al sur, situado en un edificio prestigioso en la Avenida Ricardo Soriano. Muy luminoso, amplio y con excelente potencial.

Características Principales • 2 dormitorios exteriores con balcones • 1 baño completo • Amplio salón con acceso a una terraza de 8 m² • Suelos de porcelánico, ventanas Climalit de doble acristalamiento • Carpintería interior de madera • Vistas abiertas con orientación sur • Actualmente registrado como oficina, con precedentes de otras unidades ya convertidas en residencial dentro del edificio

Ubicación Destacada Situado en pleno corazón de Marbella, rodeado de: Tiendas • Restaurantes • Bancos • Colegios • Transporte público

Opciones de Uso Ideal como: • Vivienda luminosa en el centro • Oficina o estudio profesional • Propiedad de inversión con alta demanda de alquiler • Segunda residencia en la Costa del Sol

Cambio de Uso: De Oficina a Vivienda La propiedad está actualmente designada legalmente como oficina. Varias unidades en este mismo edificio ya han completado el cambio de uso, lo que confirma su viabilidad.

Proceso: • La propiedad puede adquirirse tal como está (uso de oficina). • Tras la compra, el nuevo propietario puede solicitar de inmediato el cambio de uso en el Ayuntamiento. • Se requiere un proyecto técnico realizado por un arquitecto para acompañar la solicitud. • Una vez aprobado, pueden iniciarse las obras de reforma.

Costes Estimados para el Cambio de Uso y la Reforma 1. Costes Administrativos + Técnicos • Proyecto de arquitecto para cambio de uso: aprox. 1.200-1.500 € • Tasas municipales y solicitud de cambio de uso: aprox. 600-800 € • Licencia de obra / permisos para la reforma: aprox. 400-700 € Coste total estimado en licencias y trámites: aprox. 2.200-3.000 €

2. Costes de Construcción (conversión a vivienda) Dos opciones según la reforma final:

Opción A — Reforma completa (2 baños + cocina) • Construcción e instalaciones: aprox. 30.000 € • Total incluyendo permisos y trámites: aprox. 33.000 €

Opción B — Reforma básica (1 baño + cocina) • Aprox. 18.000 € (solo obra) • Licencias y trámites adicionales: aprox. 2.000-3.000 € • Total estimado: aprox. 20.000-21.000 €

Nota: Los costes finales dependen de materiales, distribución y requisitos técnicos.

Extras Opcionales Si se añade una plaza de garaje y un trastero, el precio total sería de 420.000 €.

Posición ✓ Ciudad ✓ Cerca de Puerto ✓ Cerca de Tiendas ✓ Cerca del Mar ✓ Cerca de Colegios ✓ Cerca de Marina	Orientación ✓ Suroeste	Estado ✓ Necesita Reformas	Climatización ✓ Aire Acondicionado	Vistas ✓ Urbanas ✓ Calle	Características ✓ Ascensor ✓ Terraza Privada ✓ Suelos de Mármol
Muebles ✓ Sin Amueblar	Seguridad ✓ Recinto Cerrado ✓ Caja fuerte	Categoría ✓ Inversión ✓ Reducido			