EK
ARBAT ESTATES

Ventas - Casa - Estepona

595.000€

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











Ref.-ID: R5527315

Estepona

Casa

IBI: 523 EUR / año

Basura: 141 EUR / año

5

3

200 m2

DOS VIVIENDAS CON AZOTEA PRIVADA Y POSIBILIDAD DE GARAJE EN EL CENTRO DE ESTEPONA Propiedad en el centro de Estepona con cinco dormitorios, tres baños, una superficie total de 200,88 m² construidos y 168,36 m² útiles, además de aproximadamente 22 m² de terraza descubierta y porche en la azotea. Actualmente se distribuye en dos viviendas diferenciadas: un apartamento de dos dormitorios en planta baja y un dúplex de tres dormitorios en las plantas superiores. Ambas forman parte de una única referencia catastral y se venden exclusivamente en conjunto. Una configuración que permite plantear distintas formas de vivir: alojar a familiares manteniendo espacios independientes o utilizar el dúplex como residencia habitual y destinar el apartamento de planta baja al alquiler como posible fuente de ingresos. La ubicación combina la cercanía a las calles peatonales, los comercios y los servicios del centro con una ventaja práctica: la calle permite el acceso en coche hasta la vivienda. El apartamento de planta baja dispone de 63,42 m² construidos y 55,46 m² útiles, distribuidos en un solo nivel y con entrada directa desde la calle. Un pasillo de techos altos comunica las distintas estancias. El salón-comedor cuenta con un amplio ventanal hacia la calle, mientras que el dormitorio principal tiene una ventana al patio interior. La cocina da acceso a un pequeño patio con zona de lavadero. Completan la distribución un segundo dormitorio, también con ventana, y un baño situado al fondo. El apartamento está bien mantenido, aunque no ha sido reformado. El dúplex se alcanza mediante una escalera de uso compartido con la finca colindante. Su primera planta cuenta con 63,42 m² construidos y 54,06 m² útiles, distribuidos en un amplio salón-comedor con chimenea, una cocina de buen tamaño y un baño. Una escalera interior conduce a la segunda planta, de 63,42 m² construidos y 49,75 m² útiles, donde se encuentran tres dormitorios y otro baño completo. Esta distribución separa las zonas de convivencia y descanso. El dúplex ha sido reformado con anterioridad. Desde la planta de dormitorios se accede a la azotea privada. En este nivel, el informe recoge 10,62 m² construidos y 9,09 m² útiles correspondientes al almacén y la escalera. La superficie útil se distribuye en 6,58 m² de almacén y 2,51 m² de escalera. Estas superficies ya están incluidas en los totales generales de la propiedad. La zona exterior de la azotea combina una terraza descubierta estimada en unos 15 m² y un porche cubierto de 7,05 m² según el cuadro de superficies. El conjunto de terraza, porche, almacén y escalera ronda los 31 m². La superficie descubierta y los totales aproximados de la azotea se han estimado a partir del plano y están pendientes de confirmación técnica. Para un proyecto de reforma, puede estudiarse la creación de un garaje amplio en la zona delantera de la planta baja, donde actualmente se encuentra el salón-comedor con ventana a la calle, conservando un apartamento en la parte posterior. Así, podría plantearse un dúplex con garaje y una vivienda adicional. También pueden valorarse otras alternativas, como combinar un pequeño local comercial y una vivienda en la planta baja, crear una conexión interior con el dúplex o redistribuir el conjunto en más unidades. En la azotea puede estudiarse una ampliación del espacio utilizable hacia la fachada. Vivir en el centro de Estepona facilita hacer compras, tomar un café o salir a cenar sin depender del coche para cada desplazamiento. Las calles peatonales del casco histórico, la plaza de las Flores y los comercios y restaurantes forman parte del atractivo de la zona. El Parque Botánico-Orquidario, la playa de La Rada y el paseo marítimo completan las opciones para disfrutar de la ciudad y del mar durante todo el año. Según la estimación de mercado aportada, el precio de venta se sitúa por debajo del valor estimado del conjunto. Las superficies construidas y útiles indicadas corresponden al informe técnico de georreferenciación y los planos elaborados por un arquitecto en 2023. La superficie recogida actualmente en escritura es inferior a la medida por el técnico, por lo que está pendiente actualizar la descripción documental del inmueble. La venta se plantea con esta gestión y sus gastos a cargo del comprador, en los términos que se acuerden expresamente en la compraventa. Se facilitarán el informe técnico y los planos disponibles para su revisión y para tramitar dicha actualización.

Posición
- ✔ Ciudad
- ✔ Área Comercial
- ✔ Pueblo
- ✔ Cerca de Tiendas
- ✔ Cerca del Mar
- ✔ Cerca de Cuidad
- ✔ Cerca de Colegios

Orientación
- ✔ Orientación Norte

Estado
- ✔ Regular estado de conservación

Climatización
- ✔ Chimenea

Vistas
- ✔ Vistas a Calle

Caracteristicas
- ✔ Terraza Cubierta
- ✔ Armarios Empotrados
- ✔ Cerca de Transporte
- ✔ Aprtmnt. Huéspedes
- ✔ Lavadero
- ✔ Acceso para minusválidos
- ✔ Cerca de una Iglesia

Muebles
- ✔ Sin Amueblar

Cocina
- ✔ Cocina Equipada

Categoría
- ✔ Inversion