+34 604 489 646

LUXURY REALTY
Real Estate Agency

info@luxury-realty.com

Ático en Estepona

Referencia: R5164066

Dormitorios: 2
Baños: 2
M² Construidos: 84
Precio: 319.000 €
Estado: Venta
Tipo de propiedad: Ático
Plazas: por petición
M² Parcela:

Descripción:Impresionante Ático con Vistas Espectaculares en "Balcones de la Galera" Ubicado en el complejo residencial Balcones de la Galera, este ático ofrece espectaculares vistas panorámicas. Una perfecta combinación de elegancia, confort y una ubicación inmejorable, ideal para quienes buscan tranquilidad con impresionantes vistas costeras. Este magnífico ático ofrece un estilo de vida contemporáneo con vistas al mar desde el solárium privado en azotea (18,17 m²), accesible mediante escalera desde la terraza del apartamento; un espacio ideal para la relajación y el disfrute al aire libre. El edificio cuenta con un cómodo ascensor con acceso directo desde el aparcamiento subterráneo, llegando directamente a la puerta de entrada de la vivienda. El apartamento dispone de dos amplios dormitorios y dos modernos baños. El dormitorio principal incluye baño en suite, mientras que el segundo dormitorio tiene capacidad para una cama doble y cuenta con armarios empotrados. La cocina abierta, comedor y salón conforman un espacio luminoso y acogedor que se prolonga de forma natural hacia una generosa terraza. Además, el apartamento está equipado con aire acondicionado para garantizar confort durante todo el año. El complejo residencial cerrado, finalizado en 2021, consta de 106 apartamentos y ofrece un entorno seguro y bien cuidado. La piscina comunitaria está rodeada por una valla de seguridad, lo que la convierte en un lugar tranquilo y seguro para familias con niños. Situado por encima de la popular playa de La Galera, el apartamento está a solo 7,6 km del centro de Estepona y a aproximadamente 92 km del Aeropuerto de Málaga. La playa se encuentra a 10 minutos a pie, y hay varios restaurantes de calidad a escasa distancia andando. El actual propietario ha utilizado este apartamento como vivienda vacacional, pero ahora se traslada de forma permanente a España y busca una vivienda más grande que se adapte mejor a sus necesidades. El prestigioso Queens British Grammar School se encuentra a poca distancia de la propiedad. Reconocido como uno de los mejores colegios de la Costa del Sol, ofrece una educación británica de alta calidad en un entorno acogedor e inclusivo. El colegio fomenta un ambiente familiar de aprendizaje, diferente a otros centros de la zona, ofreciendo un entorno cálido y de apoyo en el que cada niño es valorado y motivado para alcanzar su máximo potencial. Siguiendo el currículo británico, el colegio enfatiza la excelencia académica, los buenos modales, el respeto y el desarrollo personal. Desde la etapa infantil hasta A-Levels, los estudiantes reciben una educación estructurada pero personalizada, preparándolos para el éxito futuro. Con un entorno de aprendizaje intencionadamente reducido y enfocado, garantiza una educación de primer nivel mientras mantiene a los alumnos motivados y felices. Este apartamento ofrece una combinación inmejorable de vida moderna, ubicación privilegiada y excelentes oportunidades educativas, convirtiéndolo en una vivienda perfecta o una inversión ideal en la Costa del Sol. Descripción General de la Propiedad Este ático, orientado al suroeste, ofrece espacios luminosos y ventilados con increíbles vistas al mar y a la montaña. Ubicación: 2ª Planta, Vivienda A, Escalera 10, Bloque C Superficie construida (incluyendo elementos comunes): 84,03 m² Superficie útil interior: 59,38 m² Solárium privado en azotea: 18,17 m², con acceso desde la terraza de la vivienda Anexos La vivienda incluye: Plaza de Garaje Privada nº 60 (Sótano) Superficie construida: 18,22 m² Superficie útil: 17,03 m² Trastero Privado nº 33 (Sótano) Superficie construida: 4,36 m² Superficie útil: 3,76 m² Comunidad y Cuotas de Participación Cuota general en la parcela: 1,16 % Cuota general en la Comunidad Residencial (Serenity Views & Serenity Collection): 0,73 % Cuota mensual de comunidad: 111,14 € Cuota mensual macrocomunidad: 25,23 € Información Fiscal IBI Vivienda 2024: 330,77 € Basura 2024: 98 € Valor Catastral Vivienda 2025: 49.965,40 € Valor de Referencia Vivienda 2025: N/A € Impuesto anual no residente (UE/EES) Valor Catastral: 49.965,40 € Base imponible 2 %: 999,31 € IRNR anual 19 % (UE): 189,87 € Documentación Disponible Datos legales: Nota simple Vivienda, garaje y trastero Declaración responsable para primera ocupación y uso de nueva edificación Datos Catastrales Escritura Poder notarial Pasaporte NIE Información fiscal: 8. IBI Vivienda 2024 9. Basura 2024 10. Estimación Plusvalía 11. Certificado Valor de Referencia Vivienda Certificado energético: 12. Certificado energético C/C Suministros: 13. Iberdrola 14. Hidralia 15. Fibra Tiekom 16. Sector Alarm Comunidad de Propietarios: 17. Certificado de deuda URB 18. Última acta anual y/o extraordinaria URB 19. Inventario N/A 20. Datos de contacto URB y cuota de comunidad Proceso de Venta Reserva: El comprador y el vendedor firman un contrato de reserva. El comprador paga 6.000 € a la cuenta cliente del representante legal del vendedor o al agente inmobiliario. Durante este periodo, la vivienda se retira del mercado. Contrato privado: Una vez finalizada la due diligence, se firma contrato privado con las condiciones pactadas. El comprador paga el 10 % del precio de compra, descontando los 6.000 € de reserva. Escrituras públicas: Normalmente el abogado del comprador organiza la cita en notaría. El pago se realiza mediante cheque bancario en el momento de la firma. Gastos: El comprador paga los gastos de cambio de titularidad (notaría, registro, impuestos), excepto la Plusvalía municipal, que paga el vendedor. Retención fiscal 3 % no residentes: Si el vendedor es no residente, el comprador retiene el 3 % y lo ingresa en Hacienda. Honorarios agencia: Normalmente se descuentan del precio de compraventa y se pagan por el abogado del comprador. Cada parte paga sus gastos legales. Prorrateo de gastos prepagados (IBI, basura, comunidad). El comprador tiene 2 semanas para cambiar suministros. El vendedor dará de baja seguros y servicios salvo pacto en contrario. El comprador inscribe la nueva titularidad en el Registro de la Propiedad. El vendedor debe aportar 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: 319.000,00 € Reserva: 6.000,00 € Pago inicial 10 %: 31.900,00 € – 6.000,00 € = 25.900,00 € Retención IRNR 3 %: 9.570,00 € Retención Plusvalía (estimada): 628,79 € Pago final: 282.901,21 € El Comprador Si es no residente en España, deberá solicitar NIE. Se recomienda obtener certificado digital para gestiones electrónicas. También es aconsejable abrir una cuenta bancaria española para pago de impuestos y suministros. Costes de transacción comprador: Precio: 319.000,00 € ITP 7 %: 22.330,00 € Notaría (estimado): 900,00 € Registro (estimado): 800,00 € Gestoría/abogado (estimado): 3.500,00 € Coste total transacción: 27.530,00 € Total coste compra: 346.530,00 € Coste % sobre precio compra: 8,63 % Hipoteca y Tasación Si el comprador necesita hipoteca, el banco encargará una tasación (normalmente arquitecto técnico autorizado). Tras la crisis de 2008 las valoraciones suelen ser conservadoras, entre un 10–15 % por debajo del precio de mercado. El banco financia normalmente hasta un 70 % del valor de tasación (siempre el más bajo entre tasación y precio de venta). Coste tasación: aprox. 400 € para un apartamento. La hipoteca genera gastos adicionales de notaría, registro, AJD e incluso comisión bancaria. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales En Andalucía, el ITP es actualmente el 7 % del mayor entre precio de compraventa y valor de referencia. El Vendedor El vendedor está en proceso de obtener la residencia fiscal en España. Si no logra el certificado antes de la firma, será considerado no residente, por lo que el comprador deberá retener el 3 % y la Plusvalía municipal del precio de venta y gestionarlos ante Hacienda.

Destacado:

Piscina, Aire acondicionado, Calefacción, Vistas a la montaña, None, Jardín privado, Sistema de alarma, Plazas, Reventa