



## Apartamento Planta Media en venta en Marbella, Marbella Central

Referencia: R5247844 Dormitorios: 2 Baños: 2 Construido: 100m<sup>2</sup> Terraza: 10m<sup>2</sup>

**390.000 €**





## Costa del Sol, Marbella

Fantástico apartamento de 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> • 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 €.

## Características:

|                        |                      |                      |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Características</b> | <b>Orientación</b>   | <b>Climatización</b> |
| Ascensor               | Orientación Suroeste | Aire Acondicionado   |
| Terraza Privada        |                      |                      |
| Suelos de Mármol       |                      |                      |
| <b>Vistas</b>          | <b>Posición</b>      | <b>Estado</b>        |
| Vistas Urbanas         | Cerca de Puerto      | Necesita Reformas    |
| Vistas a Calle         | Cerca del Mar        |                      |
|                        | Cerca de Tiendas     |                      |
|                        | Cerca de Colegios    |                      |
|                        | Ciudad               |                      |
|                        | Cerca de Marina      |                      |
| <b>Muebles</b>         | <b>Seguridad</b>     | <b>Categoría</b>     |
| Sin Amueblar           | Recinto Cerrado      | Reducido             |
|                        | Caja fuerte          | Inversion            |