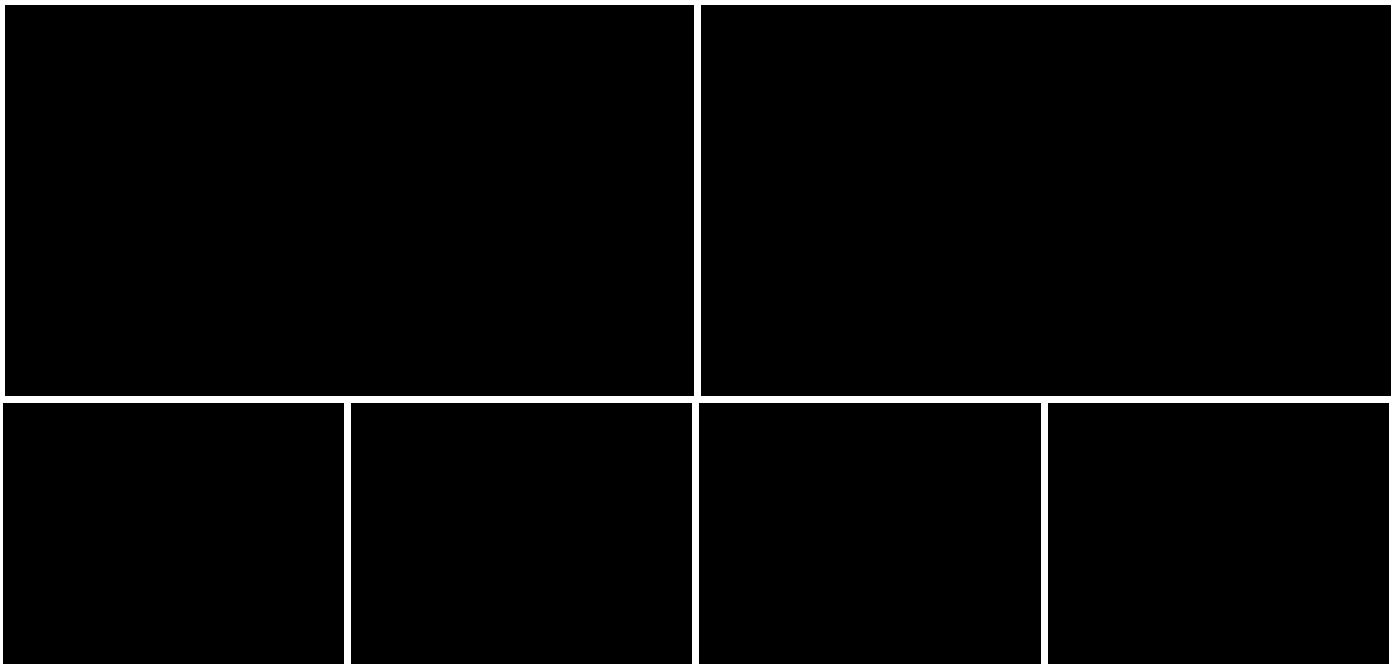


APARTAMENTO PLANTA MEDIA 2 DORMITORIOS 2 BAÑOS EN SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

San Pedro de Alcántara

REF# R5188942 – 659.000€

2	2	118 m²
Beds	Baths	Built

Un apartamento luminoso y espacioso situado en la prestigiosa urbanización Las Petunias, San Pedro de Alcántara – una de las zonas costeras más cotizadas de Marbella. Construido en 1985 y propiedad de la familia actual desde 1990, el inmueble ha sido cuidadosamente mantenido como residencia vacacional. Ofrece una combinación inmejorable de ubicación, estilo de vida y potencial de inversión. Ubicación Entorno exclusivo en Residencial Castiglione, Las Petunias. A solo 5 minutos de Puerto Banús y 10 minutos del centro de Marbella. A pie hasta Puerto Banús – solo 2,5 km por el Paseo Marítimo. Aeropuerto Internacional de Málaga (AGP) a solo 40 minutos en coche, ideal para compradores internacionales. Colegios y Educación Laude San Pedro International College (edades 1–18, currículo bilingüe e internacional) – muy cerca. Calpe School (británico, edades 2–11) – en San Pedro. Varios colegios públicos españoles cercanos: María Teresa León, Guadaiza y Fuente Nueva. Excelente opción para familias que buscan educación internacional o local. Gastronomía y Estilo de Vida A pocos pasos de chiringuitos, cafés y restaurantes frente al mar. Favorito local: Trastienda Café Petunias, ideal para desayunos y brunch. Cerca del Centro Comercial Las Petunias, supermercados y servicios cotidianos. Mezcla vibrante de bares de tapas, cocina internacional y clubes de playa de lujo. Ocio y Playas Urbanización junto a la playa con acceso directo al Paseo Marítimo. Perfecto para paseos matutinos,

ciclismo o cenas al atardecer junto al mar. A pocos minutos en coche del puerto deportivo de Puerto Banús para compras, alta gastronomía y vida nocturna. Distancias Puerto Banús: 5 km / 5–10 minutos Distancia a pie a Puerto Banús: 2,5 km por el Paseo Marítimo Centro de Marbella: 10 km / ~15 minutos Estepona: 18 km / ~20 minutos Aeropuerto de Málaga (AGP): 50–60 km / ~40 minutos Características del Inmueble Superficie construida: 118,40 m² Distribución: cocina, dos baños, amplio salón-comedor, dos dormitorios y terraza Dormitorios con armarios empotrados y balcón orientado al suroeste Aire acondicionado instalado Comu5 BT6alcón Ra con aparcamiento seguro Zonas comu5es bien cuidadas con piscina vallaRa – seguras y aptas para familias Gastos y Aspectos Legales Cuota mensual de comu5 BT6a(incluye agua): 225,40 € (676,20 € trimestral) Participación en la comu5 BT6: 1,96 % Información Fiscal (2025) IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles): 923,27 € Basura (Tasa de recogida de residuos): 92,68 € Valor Catastral: 142.042,17 € Valor de Referencia: 398.485,09 € Impuesto sobre la Renta de No Residentes (Propietarios UE/EEE) Base Imponible (2% del Valor Catastral): 2.840,84 € IRNR anual (19%): 539,76 € Documentación Documentación Legal Nota Simple – Disponible Datos Catastrales – Disponible Escritura de PropieBT6a– Disponible Certificado de inexistencia de infracción urbanísticaa– Solicitado Poder Notarial – Disponible Identificación del Propietario – Disponible Documentación Fiscal IBI 2025 (Recibo) – Disponible Basura 2025 (Recibo) – Disponible Estimación Plusvalía – Disponible Certificado de Valor de Referencia (Apartamento) – Disponible Eficiencia EnergéticaaCertificado de Eficiencia Energéticaa– Disponible

Transacción del Comprador (Estimados) Concepto Importe (€) Precio de compra 695.000,00 Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (7%) 48.650,00 Honorarios de Notaría (estimado) 900,00 Registro de la Propiedad (estimado) 800,00 Honorarios legales/gestoría (estimado) 3.000,00 Total Costes de Transacción 53.350,00 Coste Total 748.350,00 Porcentaje sobre el precio 7,68% Hipoteca y Tasación Si se necesita financiación, el banco del comprador deberá encargar una tasación oficial por un técnico homologado. Las tasaciones suelen ser conservadoras (10–15% por debajo del valor de mercado). Los bancos financian hasta el 70% de la tasación. Si la tasación es superior al precio de compra, se aplicará el valor más bajo. Coste aproximado de tasación: 400 € (apartamento). Costes adicionales: Notaría, Registro, AJD e intereses bancarios. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) – Andalucía Actualmente fijado en 7%, aplicado sobre el mayor valor entre el precio de compra y el Valor de Referencia oficial del inmueble.

