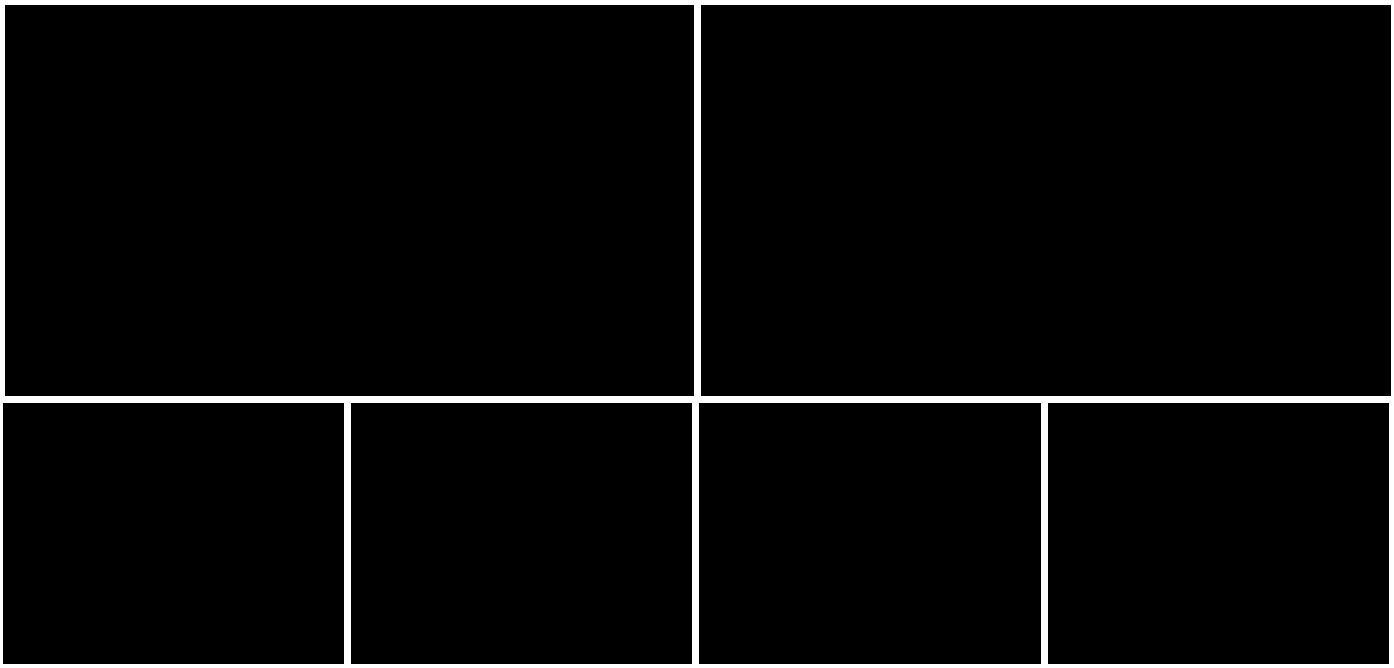


APARTAMENTO PLANTA MEDIA 2 DORMITORIOS 2 BAÑOS EN MARBELLA

Marbella

REF# R5247844 – 390.000€

2	2	100 m²	10 m²
Beds	Baths	Built	Terrace

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 €.



