

Apartamento en venta en San Pedro de Alcántara, Costa del Sol

2 Dormitorios | 2 Baños | 118 m² Interior | Jardín Si | Piscina Si
€ 923 IBI | € 93 Tasa basura | € 2,700 Gastos comunidad



Descripción de la propiedad

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.

Laude San Pedro International College (edades 1-18, currículo bilingüe e internacional) - muy cerca.

MARBELLA LIVING

Calpe School (Británico, edades 2-11) - en San Pedro.

€ 659,000

Ref: R5188942

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

Comunidad cerrada con aparcamiento seguro

Zonas comunes bien cuidadas con piscina vallada - seguras y aptas para familias

Gastos y Aspectos Legales

Cuota mensual de comunidad (incluye agua): 225,40 € (676,20 € trimestral)

Participación en la comunidad: 1,96 %

Información Fiscal (2025)

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles): 923,27 €

Basura (Tasa de recogida de residuos): 92,68 €

Valor de Referencia: 398.485,09 €

MARBELLA LIVING

Marbella Court Living (Comunidad de No Residentes (Propietarios UE/EEE))

Estate Agents

Base Imponible (2% del Valor Catastral): 2.840,84 €

€ 659,000

Ref: R5188942

IRNR anual (19%): 539,76 €

Documentación

Documentación Legal

Nota Simple - Disponible

Datos Catastrales - Disponible

Escritura de Propiedad - Disponible

Certificado de inexistencia de infracción urbanística - 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 Energética

Certificado de Eficiencia Energética - Disponible

Suministros

Factura de electricidad - Disponible

Agua - Incluida en la cuota de comunidad

Comunidad de Propietarios

Datos de contacto de la urbanización - Disponible

Extracto de cuotas de comunidad - Disponible

Certificado de deuda - Disponible

Última acta de reunión - Disponible

Información sobre el procedimiento para licencia de alquiler turístico y restricciones comunitarias: (Para aprobar el alquiler turístico, la propiedad debe presentarse en la próxima junta de vecinos y obtener el voto favorable del 60% o tres quintos de los propietarios.)

Documentación Adicional

Inventario - En proceso

Solicitud de aclaración sobre Licencia de Primera Ocupación - Pendiente de respuesta del Ayuntamiento

Cancelación de inscripción hipotecaria - En proceso

Esta información es presumiblemente correcta pero no garantizada. El precio o estado de venta puede modificarse sin previo aviso.

Urb. Marbella Real, Local 2 (29602) Marbella - Spain Tel. +34 952 765 428 - Email. info@marbellaliving.com

Proceso de Venta y Detalles de la Transacción

El comprador paga una señal de 6.000 € en la cuenta del representante del vendedor

€ 659,000

Ref: R5188942

Tras la firma, el vendedor proporciona toda la documentación necesaria para la due diligence (verificación legal).

Contrato Privado de Compraventa

Una vez completada la revisión y acordados los términos, se firma el Contrato Privado.

En esta etapa, el comprador paga el 10% del precio, menos la señal ya abonada.

Este pago se deposita en la cuenta del representante del vendedor.

Firma de la Escritura Pública

El representante legal del comprador coordina la cita en Notaría y la firma con el representante del vendedor.

La escritura se firma ante Notario, y el pago se realiza mediante cheque bancario certificado.

Gastos y Responsabilidades

Comprador: paga todos los gastos administrativos (impuestos, notaría, registro, etc.)

Vendedor: paga el Impuesto de Plusvalía Municipal.

Honorarios de la agencia inmobiliaria: normalmente deducidos del precio y pagados por el representante legal del comprador (reflejado en la escritura).

Honorarios legales: cada parte paga los suyos.

Gastos prorrateados: como IBI y otros pagos anticipados, se ajustan entre comprador y vendedor en la firma.

Obligaciones Posteriores a la Venta

El comprador tiene 2 semanas para cambiar los contratos de suministros.

Registra el cambio de titularidad en el Registro de la Propiedad.

Actualmente existe una carga hipotecaria, en proceso de cancelación.

Código Civil Español, Artículo 1454

"Si en el contrato de compraventa se hubiere pactado arras o señal, el contrato podrá rescindirse perdiéndolas el comprador o devolviendo el doble el vendedor."

Pagos

Precio de compra: 695.000 €

Reserva: 6.000 €

Depósito del 10%: 69.500 € - 6.000 € ya pagados = 63.500 €

Pago final: 625.500 €

Requisitos del Comprador

NIE (Número de Identificación de Extranjero): Obligatorio. Puede gestionarse mediante poder notarial.

Esta información es presumiblemente correcta pero no garantizada. El precio o estado de venta puede modificarse sin previo aviso.

Urb. Marbella Real, Local 2 (29602) Marbella - Spain Tel. +34 952 765 428 - Email. info@marbellaliving.com

Certificado Digital: Altamente recomendable para gestiones fiscales.

Cuenta bancaria española: Recomendada para el pago automático de impuestos y suministros.

Costes de 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	

€ 659,000

Ref: R5188942

Si se necesita financiación, el banco del comprador deberá encargarse de 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.

Apartamento en venta en San Pedro de Alcántara, Costa del Sol

