

## Villa zum Verkauf in Benalmadena, Costa del Sol

5 Schlafzimmer | 4 Badezimmer | 304 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 30 m<sup>2</sup> Terrasse | Garage Ya | Garten Ya | Pool Ya  
€ 1,727 IBI | € 275 Rubish tax



### Beschreibung der Immobilie

#### Villa Veracruz, Benalmádena

Einfamilienresidenz auf einem 660 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Panoramablick auf das Meer, geschützt durch eine angrenzende Grünzone. Zwei Etagen mit doppelter Einheitenaufteilung. Erstmals seit dem Bau auf dem Markt, am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, mit einer geschlossenen Einfahrt in Porzellankacheln und Parkplätzen für 3-4 Fahrzeuge, zusätzlich einer geschlossenen Garage für 2 weitere Fahrzeuge.

#### Die Gelegenheit

Villa Veracruz stellt eine Akquisition für jene dar, die Wertsteigerung in Benalmádena verstehen: der Erwerb von Quadratmetern, Lage und Ausblick zur richtigen Basis.

In Veracruz Alta kommen 660 m<sup>2</sup> große Grundstücke selten auf den Markt, insbesondere solche, die zwei gleichzeitige Merkmale bewahren: eine frontale Meeresausrichtung und eine Grenze zu einer nicht bebaubaren Grünzone, die diese Aussichten dauerhaft sichert.

Der aktuelle Ausblick aus dem Wohnzimmer, den Schlafzimmern und den Terrassen ist dauerhaft geschützt.

Das Anwesen verfügt über eine sehr interessante Aufteilung: Es ist als zwei unabhängige Einheiten

konzipiert, jede auf einer eigenen Etage, mit eigener Küche, Wohnbereich und Schlafzimmern.

Diese Konfiguration eröffnet vielfältige Möglichkeiten — Hauptwohnsitz mit Gästebereich, ein vom Hauptwohnbereich getrenntes Heimbüro oder generationsübergreifendes Wohnen — und erweitert die potenzielle Käufergruppe beim zukünftigen Wiederverkauf erheblich.

Darüber hinaus verfügt das Anwesen über eine Touristenlizenz, die die Vermietung einer Etage bei gleichzeitiger Nutzung der anderen oder die vollständige Vermietung des Objekts ermöglicht. Die untere Etage hat konsistent nachweislich hohe touristische Mieteinnahmen erzielt, während die Eigentümer die Hauptetage bewohnen — ein bewährtes Einnahmenmodell, das keine vorherigen Arbeiten erfordert. Die Vermietung des gesamten Anwesens würde diese Rendite noch weiter steigern.

Der Benalmádena-Markt erzielt konsistent hohe Renditen für Villen mit Meerblick in konsolidierten Lagen. Das Bewertungsmodell ist direkt: Grundstück + Lage + geschützter Ausblick + Renovierung = hochwertiges Marktasset. Villa Veracruz liefert die ersten drei Variablen; die vierte wird vom Käufer eingebracht.

Diese Transaktion richtet sich speziell an jene, die strukturelles Potenzial priorisieren. Die Villa ist in ihrem aktuellen Zustand voll funktionsfähig — bezugsfertig wie sie steht — würde aber durch eine Aktualisierung auf zeitgemäße Standards erheblich an Wert gewinnen, mit starken Belegen dafür, dass sich Renovierungsrenditen auf diesem Markt zuverlässig vervielfachen. Sie stellt eine strategische Gelegenheit für Käufer dar, die in der Lage sind, Grundrisse zu analysieren, Budgets zu kalkulieren und den nachhaltigen Wert gut gelegener Quadratmeter an der Costa del Sol zu verstehen.

#### Aufteilung

Hauptetage (Straßenniveau) :

L-förmiges Wohn-Esszimmer mit Panoramablick auf das Meer.

Unabhängige Küche mit angeschlossenem Hauswirtschaftsraum.

3 Schlafzimmer (1 mit en-suite Badezimmer).

1 unabhängiges Badezimmer.

Verglaste Terrasse als zusätzlicher Wohnraum genutzt, mit Blick auf Meer und Berge.

Beide Badezimmer kürzlich aktualisiert.

Untergeschoss (Als Unabhängige Wohnung Konfiguriert) :

Geräumiges Wohn-Esszimmer mit Bartheke.

Unabhängige Küche.

2 Schlafzimmer.

1 vollständiges Badezimmer.

Veranda-Terrasse mit Meerblick.

Geschlossene Garage für 2 Fahrzeuge mit zusätzlichem Stauraum.

Servicebadezimmer mit Dusche.

Außenbereich :

Privater Swimming Pool: 34 m<sup>2</sup>.

Garten.

Flächen

Grundstück: 660 m<sup>2</sup>.

Kellergeschoss (Ebene 0): 134 m<sup>2</sup> + 24 m<sup>2</sup> Garage.

Erdgeschoss und erstes Obergeschoss (Ebene 1): 130 m<sup>2</sup> + 32 m<sup>2</sup> Veranda.

Erstes Obergeschoss (Ebene 2): 16 m<sup>2</sup>.

Swimming Pool: 34 m<sup>2</sup>.

#### Lage

Entfernungen mit dem Auto:

Mercadona, Lidl und Einkaufsbereich Avenida Arroyo Hondo: < 1 km.

Strände von Arroyo de la Miel und Benalmádena Costa: 5 Minuten.

Historisches Zentrum von Benalmádena Pueblo: 5 Minuten.

Autobahnzufahrt AP-7 / A-7: 3 Minuten.

Flughafen Málaga: 20 Minuten.

Marbella: 30 Minuten.

#### Bildungseinrichtungen:

Öffentliche Schulen (CEIP Mariana Pineda, Jacaranda, Poeta Salvador Rueda) und internationale Schulen (Novaschool Bilingual, Norwegian School Costa del Sol, The British College, Torrequebrada International School): alle in einem Umkreis von 10 Minuten.