

# Local en Centro (Donostia - San Sebastián)

**Referencia: Z32350**

(Ficha completa en [araxes.es](https://araxes.es))

Con amplios ventanales a patio de manzana y mucha luz natural y acceso desde el portal

**Venta: 175.000€**

Habitaciones: 0. Baños: 1

Metros construidos: 65m<sup>2</sup>. Metros útiles: 57m<sup>2</sup>

**CUMPLIMIENTO NORMATIVO Y COMPROMISO DE TRANSPARENCIA E INFORMACIÓN VERAZ, EFICAZ Y SUFICIENTE:** Por favor, lea el texto íntegro de este anuncio y póngase en contacto con nosotros para solicitar más información, aclarar dudas, realizar visitas o lo que usted necesite. Estamos a su disposición.

Local con amplios ventanales y mucha luz natural con acceso al patio de manzana, a la misma cota que el local (se puede salir).

Se hace muy agradable la estancia en el local una vez dentro. Ayudan a ello sus techos altos (2,52 a 2,60 metros aproximadamente) y su forma rectangular, bien proporcionada, siempre con el patio como referencia, que supone algo especial: además de su lado práctico, prolonga visualmente los espacios.

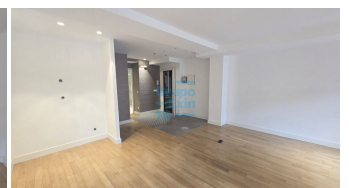
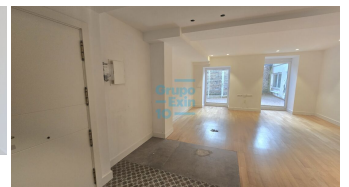
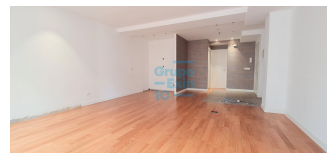
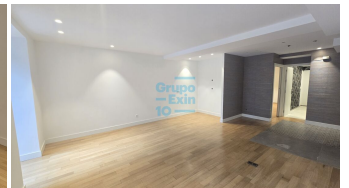
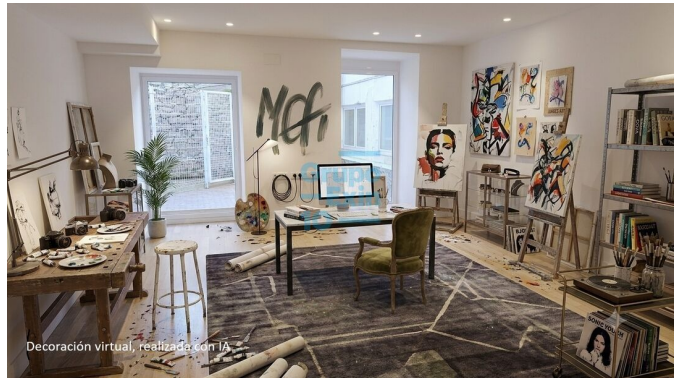
Ideal para USO de OFICINA. (Uso de oficina autorizado en virtud de informe FAVORABLE emitido en respuesta al expediente de Comunicación Previa de Actividad Clasificada presentado inicialmente el 07/11/2025).

El acceso al local es desde el portal de la casa, a través de unas escaleras que comunican la planta baja con la de sótano. El ascensor del edificio no comunica con el local, siendo el único acceso por las escaleras (aproximadamente 16).

**DISTRIBUCIÓN ACTUAL:** Amplia zona diáfana con salida una terraza a patio de manzana. La terraza tiene aprox. unos 20 m<sup>2</sup>. 1 despacho independiente con una zona de archivo. 1 baño con plato de ducha. La superficie útil es de 56,90 m<sup>2</sup> según catastro (55,47 m<sup>2</sup> y 58,25 m<sup>2</sup> según mediciones recientes realizadas por otros dos técnicos).

**GASTOS TOTALES DE LA COMPRAVENTA Y DESGLOSE Y OTRA INFORMACIÓN IMPORTANTE**

1.- BURUTARAN inmobiliaria tiene disponible en la oficina la documentación relativa a datos que no son susceptibles de publicidad abierta, entre otros,



titularidad y cargas.

2.- El precio del anuncio es el precio de la finca SIN INCLUIR impuestos inherentes a la adquisición ni gastos vinculados a esta. Por tanto, los compradores también deberán abonar también los siguientes gastos:

2.a.- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP): 7% sobre el precio de la finca.

2.b.- Notaría: Orientativamente, en torno a un 0,50% sobre el precio de la finca. La cifra exacta la estimará la notaría conforme al R.D. 1426/1989, por el que se aprueba el arancel notarial.

2.c.- Registro: Orientativamente, en torno a un 0,25% sobre el precio de la finca. La cifra exacta la estimará el Registro de la Propiedad conforme al R.D. 1427/1989, por el que se aprueban los aranceles oficiales de los Registradores de la Propiedad.

2.d.- Gestoría: Por tramitación administrativa, liquidación de impuestos e inscripción registral. Si los compradores solicitan préstamo hipotecario la elegirá la entidad bancaria, que facilitará el importe. Si no hay, el adquirente puede optar por realizar las gestiones por su cuenta. Si contrata gestoría, los importes varían de unas a otras y según los trámites específicos a realizar: Orientativamente, entre 350€ y 700€.

3.- Honorarios de la agencia inmobiliaria: Íntegramente por cuenta de los vendedores. Su importe está incluido dentro del precio anunciado de la finca.

4.- También por cuenta de los vendedores, los gastos necesarios para: (i) levantar las cargas registrales; (ii) transmitir la finca al corriente en gastos de comunidad; (iii) transmitir la finca al corriente en tasas e impuestos, suministros y servicios de la finca; (iv) pagar la plusvalía municipal derivada de la transmisión (impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana); (v) pagar el impuesto de la renta, en su caso (derivada de ganancia patrimonial de la transmisión).

5.- La finca dispone de certificado de eficiencia energética, siendo:

Consumo de energía primaria no renovable: 312,5 kWh/m<sup>2</sup> año (escala "F").

Emisiones de dióxido de carbono: 52,9 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año (escala "E").

Consumo eléctrico: F 313,00 kwh/m<sup>2</sup> año.

Emisiones de CO<sup>2</sup>: E 53,00 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año.