



# PISOSANDCO.

## Nº 25/093

## CALLE MANUEL AZAÑA, BAJO

Riazor - Los Rosales, A Coruña



m <sup>2</sup> útiles	<b>47m<sup>2</sup></b>	Nº oficinas	<b>0</b>	Ascensor	<b>NO</b>
m <sup>2</sup> construidos	<b>54m<sup>2</sup></b>	Nº baños	<b>1</b>	Garaje	<b>NO</b>
Conservación	<b>BIEN</b>	Comunidad	<b>7 €</b>	Trastero	<b>NO</b>

**66.000 €**

### CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Construcción	<b>LOCAL COMERCIAL</b>	Exterior	<b>SI</b>
Operación	<b>VENTA</b>	Baños	<b>NO</b>
Uso	<b>ZAPATERO</b>	Aseos	<b>1</b>
IBI	<b>61,02 €</b>	Puerta exterior	<b>CRISTAL</b>
Amueblado	<b>NO</b>	Verja	<b>MANUAL</b>
Orientación	<b>OESTE</b>		
Calif. energ.	<b>D</b>		
Portero	<b>NO TIENE</b>		
Suelo	<b>CERÁMICO</b>		
Electricidad	<b>BIEN</b>		
Tuberías	<b>BIEN</b>		
Agua caliente	<b>NO TIENE</b>		
Calefacción	<b>NO</b>		
Pzas Garaje	<b>NO</b>		
Ascensores	<b>NO</b>		
Trasteros	<b>NO</b>		
Escaparates	<b>NO</b>		

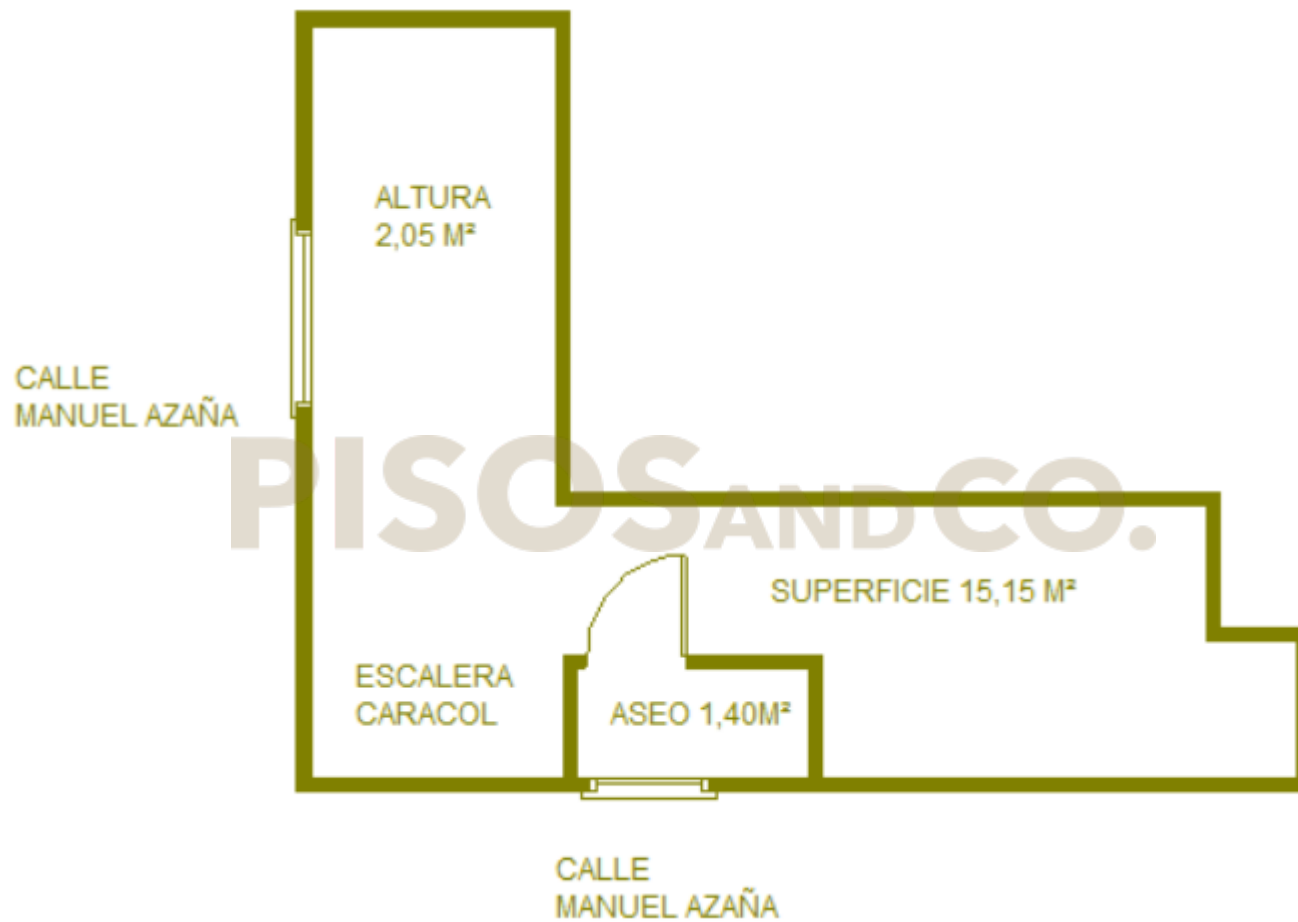
### CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Año construcción	<b>1997</b>	Nº Plantas	<b>8</b>
Acceso minusválidos	<b>NO</b>		

La cuota de participación en la comunidad es de 0,229% y el bajo no participa de gastos de portales (luz, ascensor, limpieza..) en el 2024, se pagó una derrama de la fachada..

ASESOR: ROCÍO PIÑEIRO TOJEIRO

TLF: 698182565







**PISOSANDCO.**  
*profesionales de confianza*

# PISOSANDCO.

## ZONA RIAZOR - LOS ROSALES

### DESCRIPCIÓN

#### Los Rosales

La construcción de este barrio, fue iniciada en 1995 en el extremo noroeste de la ciudad, al pie del monte de San Pedro. Por la configuración de sus edificios y la disposición de rotondas y zonas verdes, su forma desde el aire imita a la de una rosa, siendo el eje vertebrador la Avenida de Manuel Azaña. En esta zona se hallan los colegios Calasanz Femenino, Calasanz Masculino y Emilia Pardo Bazán.

Cuenta con un centro comercial en el cual podemos disfrutar de la cartelera cinematográfica, comprar una hamburguesa en el mcdonalds o hacer la compra en el Carrefour así como diversas tiendas y negocios de restauración.

Los Rosales están situados al los pies del Monte de San Pedro, un activo turístico de los más visitados en la ciudad que antiguamente formaba parte de una instalación militar de defensa y que en la actualidad han sido rehabilitadas donde destacan dos enormes cañones y los búnkeres.

A nivel inmobiliario es una zona con construcción seminueva a un precio muy razonable. Sobre todo es una zona residencial donde un gran parque (Plaza Elíptica) es el epicentro y a partir del cual se suceden las construcciones en forma de anillos que giran a su alrededor.

#### Riazor

Esta zona viene presidida por la playa de Riazor, que da nombre a la misma, una afamada playa urbana situada en la Ensenada del Orzán. Un gran atractivo de la zona para los amantes de los deportes es el campo de fútbol donde el Deportivo de la Coruña se enfrenta a sus rivales y el cual durante innumerables ocasiones a hecho feliz a miles de personas con sus éxitos deportivos.

Dentro de ésta zona podríamos englobar el barrio denominado Ciudad Jardín. Este barrio, planificado en los años 40 tenía con el fin acoger a familias de moderados recursos económicos en viviendas unifamiliares con jardín, actualmente se ha convertido en una de las millas de oro coruñesas, con numerosos chalets y mansiones de lujo.

Sin lugar a dudas en una zona en la que el día a día se hace muy agradable con un gran paseo marítimo por el cual podremos pasear, ir en bicicleta, hacer running o simplemente sentarnos y ver las olas del mar romper. Urbanísticamente es una zona de las más demandadas, contando con unos precios las viviendas medio-altos y en que los inmuebles que tienen vistas al mar son los más prohibitivos para los presupuestos más ajustados.





## INFORMACIÓN ADICIONAL

A la hora de comprar un local comercial usted debe tener en cuenta que hay una serie de gastos adicionales al precio de compra. Estos gastos son los de Notaría, el Registro de la Propiedad y si se solicita una hipoteca los gastos de contratación derivados de la misma. Además también tendremos que pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (en caso de ser un local comercial de segunda mano) y si se trata de un local comercial el cual es primera transmisión hay que pagar el IVA (impuesto sobre el valor añadido) y Actos Jurídicos Documentados.

### LOCALES EN PRIMERA TRANSMISIÓN: 21%

Con la primera transmisión nos referimos a las entregas de edificaciones desocupadas por obra nueva, así como las edificaciones arrendadas sin opción a compra que se vendan antes de 2 años de uso ininterrumpido al propio arrendador.

### LOCALES COMERCIALES EN SEGUNDA O SUCESIVAS TRANSMISIONES: 8%

Las segundas transmisiones de inmuebles son las que ya han sido vendidas en alguna ocasión, o que ya han sido arrendadas durante más de 2 años y se venden a un tercero.

### EXCEPCIONES A LA REGLA GENERAL DEL IVA/ITP

I) Si vas a comprar un local comercial con el objetivo de usarlo como vivienda, pagarás IVA en primera transmisión igualmente. Eso sí, deberás demostrar que ese inmueble tiene las licencias pertinentes.

II) Si el vendedor es sujeto pasivo de IVA, o es un particular que lo ha utilizado como negocio propio, se puede renunciar a la exención de IVA y tributar por IVA en lugar de por ITP.

Vendedor	Comprador	Tipo de transmisión	Impuesto a pagar
Empresa/Promotora	Particular	Primera transmisión	IVA
Particular	Empresa o particular	Segunda transmisión	ITP
Empresa	Empresa (Negocio)	Primera transmisión	Puede renunciar al IVA y tributar por ITP
Empresa	Empresa (Negocio)	Segunda transmisión	Puede tributar por IVA (excepción) en lugar de por ITP*

*\*El vendedor debe ser sujeto pasivo de IVA o el particular lo haya utilizado como negocio propio. Para aplicarlo hay que renunciar a la exención de IVA.*



# PISOSANDCO.

## GRACIAS POR VISITAR UN INMUEBLE CON PISOS AND CO.

En esta ficha técnica podrás encontrar los datos más relevantes del inmueble que acabas de visitar: características del inmueble, características del edificio, un plano orientativo, la descripción de la zona en la que está ubicado y los impuestos que hay que pagar a mayores del precio de compra. Aunque ponemos todo el esmero en que los datos sean lo más fidedignos posibles la información aquí mostrada no es vinculante (puede contener errores) y se muestra a título informativo y no contractual.

El profesional inmobiliario de Pisos And Co. que te ha enseñado el inmueble se llama **Rocío Piñeiro Tojeiro** y su teléfono de contacto es **698182565** Si tienes cualquier duda respecto al inmueble no dudes en ponerte en contacto con él/ella y estará encantado en ayudarte y/o informarte en cualquier tipo de gestión que necesites realizar incluido hacer una oferta para reservar dicho inmueble. También puedes contactar con nuestra oficina situada en la Avenida de Arteixo, 87 bajo izquierda, presencialmente, a través del número de teléfono **981.16.87.00** o a través de nuestro correo electrónico: **info@pisosandco.es**

Detrás de esta ficha que te entregamos hay un trabajo por el cual buscamos que la información sea lo más fehaciente posible y que refleje nuestro buen hacer diferenciándonos de la mayoría de inmobiliarias que no aportan este tipo de documentación.

Si el trabajo realizado por **Rocío Piñeiro Tojeiro** ha sido de tu agrado te agradeceríamos que nos pusieras una reseña en Google ya que para nosotros es muy importante que sea notorio que nuestros clientes reciben la mejor atención y la mejor información cada vez que visitan un inmueble. Para poner la reseña es muy simple, sólo tienes que buscarnos en Google, hacer click en “escribir una reseña”, iniciar sesión con tu cuenta de Google, y marcar las cinco estrellas junto al comentario que nos quieras hacer.

Muchísimas gracias de antemano a toda la gente que valora nuestro trabajo, que aboga por la profesionalización en el sector inmobiliario y ojalá que con todo esto podamos llegar a conseguir que siempre que se haga una venta o un alquiler la información aportada sea real.

**¡¡GRACIAS POR SER CLIENTES DE PISOS AND CO.!! ¡¡GRACIAS POR SER CLIENTES CINCO ESTRELLAS!!**



# PISOSANDCO.

## RECOMIÉNDANOS Y GANA UNA COMISIÓN

Si sabes de alguien que tenga una propiedad a la venta (o esté pensando en venderla) te invitamos a que nos recomiendes y así poder beneficiarte de una gratificación de un DIEZ POR CIENTO de nuestra comisión cuando se realice la venta de dicho inmueble. Para conseguirlo es muy simple, o bien indícanos como contactar con el propietario del inmueble a través de un número telefónico o dile al propietario que contacte con nosotros indicando que nos llama de tu parte. En el momento que se escriture la propiedad y cobremos nuestros honorarios se te abonará un DIEZ POR CIENTO de los honorarios que percibamos por dicha venta. Al recomendarnos estarás ayudando al propietario, ya que un profesional inmobiliario con años de experiencia en la zona le ayudará en el proceso de venta y podrá disfrutar de un servicio con el cual conseguirá que su propiedad se venda al mejor precio y con la máxima calidad posible.

**¡¡RECOMIENDA PROFESIONALES INMOBILIARIOS!!**

**¡¡RECOMIENDA PISOS AND CO.!! ... Y LLÉVATE UNA COMISIÓN DE UN DIEZ POR CIENTO**