



# PISOSANDCO.

## Nº 23/064



## CALLE MEIRA, BAJO

Agra del Orzan - Ventorrillo, A Coruña

m <sup>2</sup> útiles	<b>170m<sup>2</sup></b>	Nº oficinas	<b>3</b>	Ascensor	<b>NO</b>
m <sup>2</sup> construidos	<b>196m<sup>2</sup></b>	Nº baños	<b>4</b>	Garaje	<b>NO</b>
Conservación	<b>REGULAR</b>	Comunidad	<b>0 €</b>	Trastero	<b>NO</b>

**95.000 €**

### CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Construcción	<b>LOCAL COMERCIAL</b>	Exterior	<b>SI</b>
Operación	<b>VENTA</b>	Oficinas	<b>3</b>
Uso	<b>LOCAL COMERCIAL</b>	Baños	<b>2</b> Baño Principal
Amueblado	<b>NO</b>		<b>REGULAR DUCHA</b>
Orientación	<b>ESTE</b>	Aseos	<b>2</b>
Calif. energ.	<b>EN TRÁMITE</b>	Cocina	<b>Año 2003</b>
Portero	<b>AUTOMÁTICO</b>	<i>Tipo</i>	<i>Estado</i> <i>Forma</i>
Suelo	<b>PLAQUETA</b>	<b>ELÉCTRICA A REFORMAR INDEPENDIENTE</b>	
Electricidad	<b>REGULAR</b> Año <b>2003</b>	Puertas interior	<b>SAPELLY</b>
Tuberías	<b>BIEN</b> Año <b>2003</b>	Puerta exterior	<b>METÁLICA</b>
Agua caliente	<b>NO TIENE</b>	Verja	<b>AUTOMÁTICA</b>
Calefacción	<b>NO</b>	Ventanas	
Pzas Garaje	<b>NO</b>	<i>Cristal</i>	<i>Material</i> <i>Cierre</i>
Ascensores	<b>NO</b>	-	<b>ALUMINIO</b> -
Trasteros	<b>NO</b>		
Escaparates	<b>NO</b>		
Bajo comercial con cocina			

### CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Año construcción	<b>1974</b>	Nº Plantas	<b>5</b>
Acceso minusválidos	<b>NO</b>		

ASESOR: ROCÍO PIÑEIRO TOJEIRO

TLF: 698182565

### DESCRIPCIÓN

#### Zona Agra del Orzán

Es el barrio popular de mayor densidad de población de la ciudad de A Coruña, con cerca de 29.000 habitantes, (lo que representa casi el 12% de los coruñeses). Vivió un desarrollo muy rápido en los años 60 y 70, y se ha convertido en una de las zonas más comerciales de la ciudad, destacando la conocida calle Barcelona, enteramente peatonal con variedad de comercios y negocios.

Franqueada por dos arterias principales, la Ronda de Outeiro por un lado y la Ronda de Nelle por el otro, dispone de todos los servicios necesarios como transporte público con todas las zonas de la ciudad, bancos, mercado y comercios. En los últimos años cuenta además con una Plaza de las Conchiñas renovada por completo, convertida en parque con zona infantil y un nuevo aparcamiento público que cuenta con doscientas treinta plazas, distribuidas en 114 plazas en régimen de rotación en el primer sótano y 116 en régimen de concesión y para alquiler de abonados en el segundo.

También se creó una asociación de vecinos “Asociación de Veciños Agra do Orzán” que promueve diversas actividades socioculturales con frecuencia y celebra anualmente una Fiesta de la Diversidad Cultural con danza, teatro, artesanía y exhibiciones tradicionales.

Por todas estas mejoras y remodelaciones, el barrio se ha convertido en una zona ideal para familias jóvenes con hijos que conviven con sus habitantes de toda la vida, propiciando un ambiente comercial, de numerosas actividades populares y de ocio.

#### Zona Ventorrillo

Cruzando la Ronda de Outeiro al otro lado del Agra del Orzan, el Ventorrillo cuenta con toda la zona escolar (Escuela infantil, centro de primaria e Instituto de secundaria) y un pabellón deportivo completo que alberga entre otras instalaciones una piscina. Todos estos elementos de uso público cubren las demandas de todos los vecinos hasta Riazor.

También tiene unos espacios para la Cultura, el Arte y la Música en el edificio de servicios múltiples Agora, con instalaciones modernas y un espacioso salón de actos que acoge numerosos eventos culturales al año que dan cita a mucho público. Además esta zona del barrio incluye servicios médicos en un gran centro de especialidades y varias zonas verdes.

Este conjunto de servicios convierten a la zona en un lugar idóneo para vivir con una gran oferta de viviendas de precios muy variados y asequibles.





## 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 refleja 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**