Referencia: D35259

Piso en venta a reformar en pleno corazón de la Parte Vieja de Donostia-San Sebastián

(Ficha completa en kortajarena.com)
31 de Agosto Kalea, Donostia - San Sebastián















En venta por 395.000€

Habitaciones: 2. Baños: 1
Metros construidos: 78m^2. Metros útiles: 62m^2

Una vivienda para reformar y diseñar a tu medida, en uno de los edificios históricos más importantes de la ciudad y en una de las calles con más historia, vida y encanto de Donostia-San Sebastián.

Ubicado en la emblemática Calle 31 de Agosto, en pleno corazón de la Parte Vieja donostiarra, presentamos este piso de 62,25 m² útiles y 77,50 m² construidos, una magnífica oportunidad para quienes buscan una vivienda con personalidad, historia y grandes posibilidades de transformación.

La propiedad se encuentra en uno de los edificios históricos más importantes de Donostia-San Sebastián, un inmueble que conserva elementos constructivos y arquitectónicos propios de los edificios tradicionales de la Parte Vieja, entre ellos su estructura de madera.

Se trata de un piso a reformar, ideal para crear un hogar completamente adaptado a tus necesidades y gustos. Su distribución actual ofrece diferentes alternativas de reforma y permite sacar todo el partido a sus metros y a su privilegiada ubicación.

Características (distribución actual):

- Salón-comedor de 18,50 m², con acceso a un agradable mirador con vistas.
- Cocina independiente de 9 m².
- Dos habitaciones, de 12,45 m² y 10,20 m², ambas con salida a pequeños balcones.
- Pasillo de 6,50 m².
- Baño de 3,45 m², equipado con bañera.

Dispone de calefacción individual a gas natural, ascensor a cota cero y portal sin barreras arquitectónicas, aportando comodidad y accesibilidad.

Posibilidad de reforma: Una de las grandes ventajas de esta propiedad es su potencial de reforma.

Presentamos un proyecto de reforma sugerida por el estudio “DOMIKO Arq” (en Instagram: @domiko_arq) acompañado de diferentes infografías, que permiten visualizar el resultado final y descubrir las grandes

Kortajarena

INMOBILIARIA KORTAJARENA
Balleneros, 1 Bajo
Donostia/San Sebastián
943 471 767
kortajarena@kortajarena.com
kortajarena.com

posibilidades que ofrece la vivienda, junto con el correspondiente presupuesto de reforma, que estaremos encantados de mostrarle.

El proyecto destaca una redistribución pensada para mejorar el confort y funcionalidad de la vivienda, incorporando un segundo baño integrado en la habitación principal, creando así un dormitorio principal con baño en suite.

De este modo, la reforma permite plantear una vivienda más actual y funcional, con espacios mejor aprovechados y soluciones adaptadas a las necesidades de la vida contemporánea, sin renunciar al carácter y personalidad que aporta el propio edificio.

Ubicación: Vivir en la Calle 31 de Agosto significa estar en uno de los rincones con más historia y ambiente de Donostia.

A pocos minutos encontrarás tanto la playa de La Zurriola como la playa de La Concha, además de toda la oferta gastronómica, cultural, comercial y de ocio de la Parte Vieja y del centro de la ciudad.

La comunicación también es excelente, con las principales paradas de autobús del Boulevard a pocos pasos, permitiendo desplazarse cómodamente por Donostia-San Sebastián y sus alrededores.

Todo ello rodeado de restaurantes, comercios, establecimientos de referencia y un mercado con una amplia oferta de productos locales y puestos tradicionales.

Una vivienda para crear algo especial

Si buscas un piso en el centro de la ciudad, con carácter, historia, ubicación y posibilidades de personalización, esta puede ser una oportunidad especialmente interesante.

Una vivienda situada en uno de los edificios históricos más importantes de Donostia-San Sebastián, con el atractivo añadido de poder diseñar un hogar contemporáneo a partir de una propiedad con auténtica personalidad.

Por sus características y ubicación, esta vivienda puede ser una excelente opción para:

- Una pareja o familia que quiera vivir en el centro de Donostia-San Sebastián.
- Quienes busquen una segunda residencia en una de las ciudades más atractivas del País Vasco.
- Inversores que valoren una propiedad con

posibilidades de revalorización tras una reforma.

Un piso con mucho potencial, en un edificio con historia, una ubicación privilegiada y toda la ciudad a tu alcance.

Te invitamos a visitarlo y descubrir en persona todas las posibilidades que ofrece.

CONDICIONES

La vivienda se vende vacía de muebles, a excepción de los muebles altos y bajos de la cocina, junto con los siguientes electrodomésticos: placa vitrocerámica, microondas, campana extractora, lavavajillas, lavadora y frigorífico.

No se incluye en el precio de venta el resto del mobiliario existente en el reportaje fotográfico.

“Cláusula de Transparencia y Desglose de Gastos

En cumplimiento de la Ley 10/2025, de 28 de diciembre, de servicios de atención a la clientela y transparencia, y de la normativa sectorial vigente, se hace constar que el precio indicado no incluye los gastos e impuestos siguientes, inherentes a la adquisición:

- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP):

Tipo General del 4%.

Tipo reducido 2,5% condicionado a que vaya a constituir vivienda habitual del comprador y no tenga más de 120 m2 construidos y 96 m2 útiles, y que no tenga otra vivienda en la misma ciudad en un porcentaje de más de un 25% salvo que fuera transmitida en un plazo de 2 años.

Tipo al 6% se el adquirente fuera titular de más de 5 viviendas en un porcentaje superior al 50%.

- NOTARIA: Sus honorarios se calcularán conforme al arancel Notarial regulado en el Anexo I, del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre. Podrían oscilar entre un 0,2 y 0,5% del importe de la venta aproximadamente.
- REGISTRO de la propiedad: Honorarios conforme al arancel oficial establecido en el Anexo I, del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. Orientativamente sería de unos 0,20 € por cada 1.000 € del valor del inmueble.
- GESTORIA Por la tramitación documental de

escrituras y pago de servicios sujetos a las tarifas de la Gestoría (Entre 350 y 750 € aproximadamente).
- HONORARIOS comercialización de la Agencia Inmobiliaria se encuentran incluidos en el P.V.P. (Por cuenta de la Vendedora).

Consumo eléctrico: E 186 kwh/m2 año.
Emisiones de CO^2: E 39 kgCO2/m2 año.