



**Lo vendo
por ti**

Tu material dental merece una segunda oportunidad

DOSSIER COMERCIAL

INMUEBLE SINGULAR EN EL CENTRO DE EL PUERTO

**Calle Aurora, 3 - Planta 1ª A
El Puerto de Santa María, Cádiz**

274,12 m²

SUPERFICIE ÚTIL

315,23 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA

2017

REFORMA

585.000 €

PRECIO DE VENTA

RESUMEN EJECUTIVO

Un activo singular por superficie, ubicación y versatilidad

Inmueble de gran formato en pleno tejido urbano de El Puerto de Santa María, actualmente acondicionado como clínica dental y con uso registral residencial.

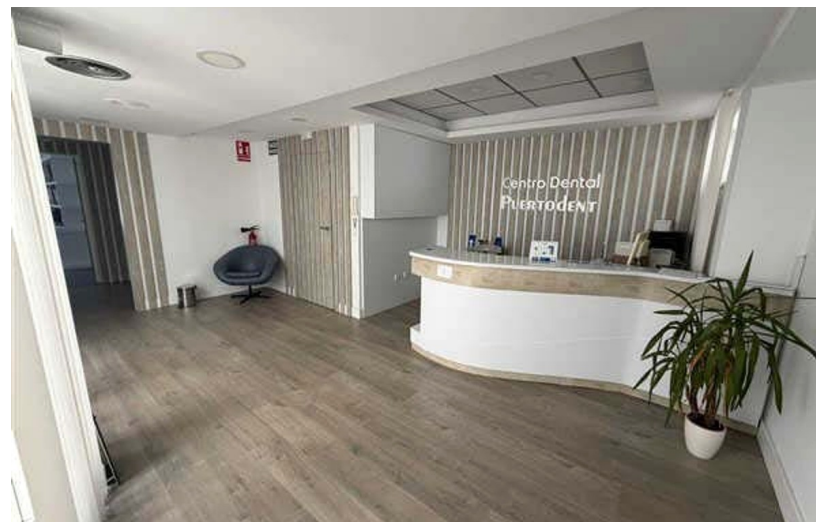
274,12 m² SUPERFICIE ÚTIL Superficie comprobada según informe técnico.	315,23 m² CONSTRUIDA Superficie construida comprobada.	1ª planta UBICACIÓN Edificio residencial plurifamiliar.	585.000 € PRECIO DE VENTA Precio comercial solicitado.
---	---	---	--

OPORTUNIDAD COMERCIAL

Propiedad de gran superficie en Calle Aurora, dentro del centro urbano de El Puerto de Santa María. La configuración actual ofrece estancias amplias, buena compartimentación y una reforma integral realizada en 2017.

Su distribución y equipamiento permiten dirigir la venta tanto a operadores profesionales como a compradores que valoren una reconversión residencial de gran formato, siempre sujeta a las comprobaciones y autorizaciones que procedan.

- Ubicación céntrica, con servicios y comunicaciones urbanas en el entorno inmediato.
- Buen estado de conservación y acondicionamiento técnico completo.
- Uso exclusivo de patios existentes sobre el local comercial, no computados en la superficie útil.
- Precio de venta: 585.000 €.



Recepción principal y zona de atención.

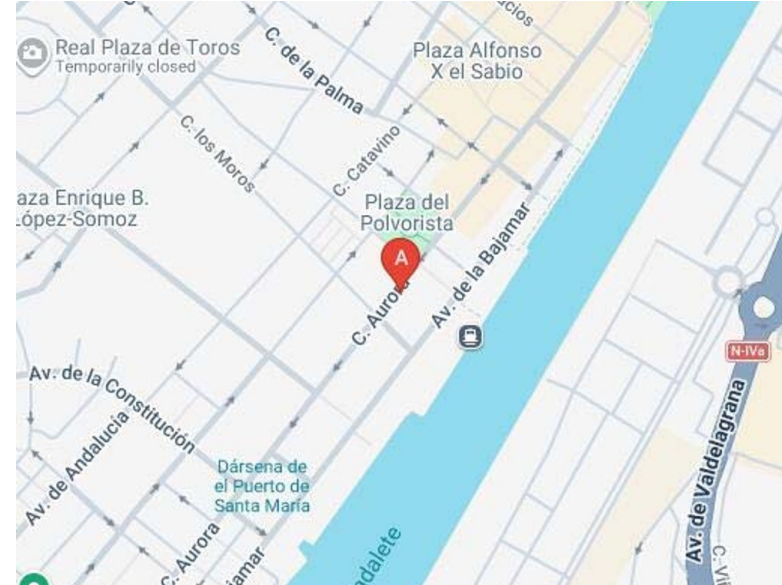
UBICACIÓN

Centro urbano de El Puerto de Santa María

Calle Aurora, 3 - 11500 El Puerto de Santa María, Cádiz. Entorno consolidado con carácter predominantemente residencial y buena conexión con el resto de la población.



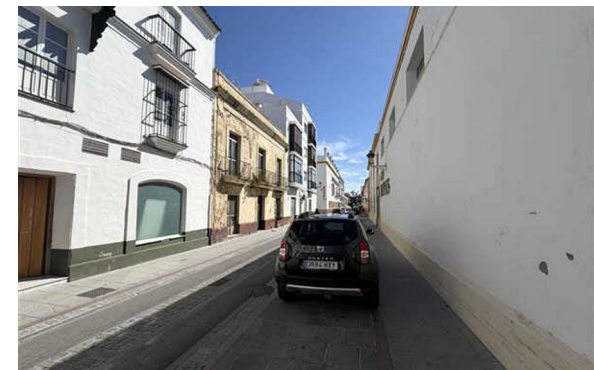
Localización dentro del centro urbano y próxima al río Guadalete.



Emplazamiento en Calle Aurora y red viaria del entorno.

CLAVES DE LOCALIZACIÓN

- Entorno urbano central, integrado en tejido residencial consolidado.
- Equipamientos sanitarios, comerciales, docentes y de ocio en el casco urbano.
- Infraestructuras urbanas completas: agua, saneamiento, electricidad, alumbrado y acerado.
- Buenas comunicaciones con el resto de la ciudad y acceso sencillo por la red viaria local.



Vista de Calle Aurora y entorno inmediato.

EL INMUEBLE

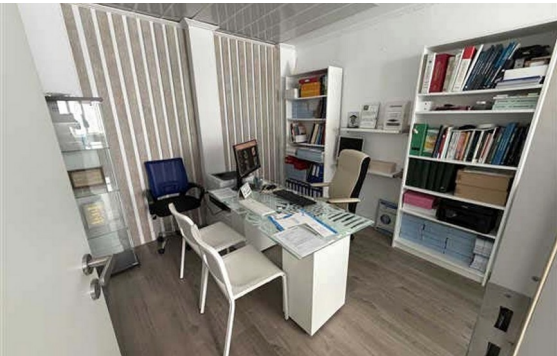
Distribución amplia y funcional

La planta se encuentra actualmente configurada para actividad clínica, con una compartimentación que aprovecha la superficie y facilita distintos planteamientos de uso.

CONCEPTO	INFORMACIÓN
Distribución actual	Dos recepciones, siete gabinetes, dos salas de estar/espera, vestuarios, baño, despacho, almacén y otras dependencias auxiliares.
Uso registral	Residencial piso.
Uso actual	Terciario/oficina, acondicionado como clínica dental.
Estado	Terminado y en buen estado de conservación aparente.
Patios	Uso exclusivo de los patios situados sobre el local comercial; no computados en la superficie comprobada, pero considerados en la valoración.
Acceso	Primera planta. Dispone de portero automático.



Sala de espera luminosa.



Despacho y archivo.



Distribuidor interior.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Reforma reciente y equipamiento completo

El inmueble fue construido en 1983 y reformado en 2017. La tasación aprecia un buen estado general, sin deterioros estructurales aparentes en la inspección ocular.

INSTALACIONES

- Aire acondicionado por conductos.
- Calefacción eléctrica.
- Agua caliente mediante termo eléctrico.
- Fontanería, saneamiento y aparatos sanitarios.
- Sistema de alarma y seguridad.
- Portero automático.

ACABADOS

- Pavimentos cerámicos y tarima según estancia.
- Paredes pintadas y zonas húmedas alicatadas.
- Carpintería interior de madera.
- Carpintería exterior de aluminio con acristalamiento sencillo.



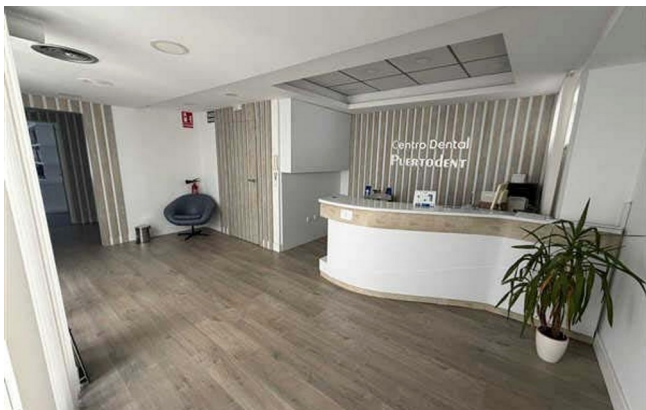
Zona interior abierta y acceso entre dependencias.

1983 CONSTRUCCIÓN Antigüedad catastral del edificio.	2017 REFORMA Año de reforma del elemento.	Buen estado CONSERVACIÓN Según inspección ocular del informe técnico.	Por conductos CLIMATIZACIÓN Sistema de aire acondicionado instalado.
--	---	---	--

GALERÍA VISUAL I

Recepción, espera y zonas de circulación

Espacios amplios, luminosos y actualmente preparados para atención al público.



Recepción principal.



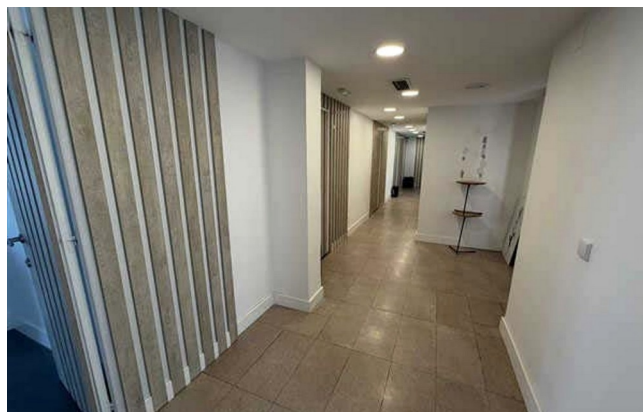
Segunda recepción.



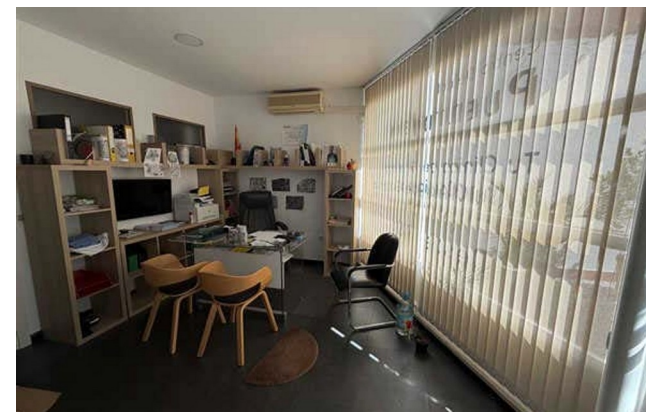
Sala de espera.



Acceso interior desde el portal.



Pasillo distribuidor.



Estancia luminosa con fachada acristalada.

GALERÍA VISUAL II

Gabinets y dependencias de trabajo

La configuración existente incluye siete gabinetes y espacios auxiliares, con instalaciones adaptadas a la actividad clínica actual.



Gabinete 1.



Gabinete 2.



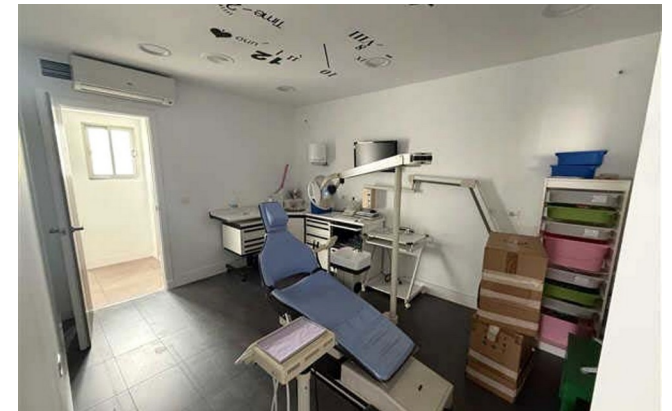
Gabinete 3.



Gabinete 4.



Gabinete 5.



Gabinete adicional.

GALERÍA VISUAL III

Servicios, archivo y áreas auxiliares

Dependencias complementarias que refuerzan la operatividad del inmueble y su capacidad de almacenamiento.



Archivo y almacenamiento.



Zona de laboratorio o apoyo.



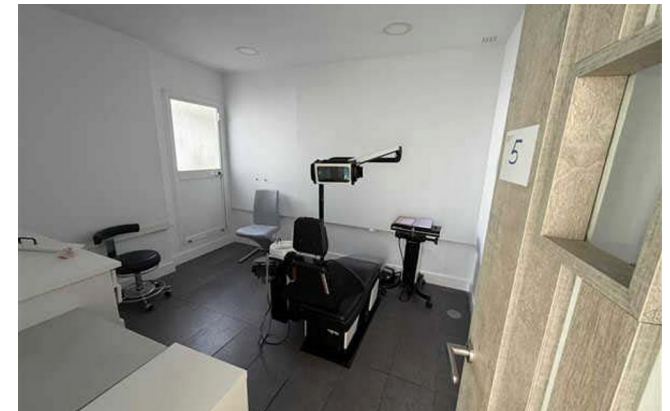
Cuarto técnico e instalaciones.



Baño adaptado a la configuración actual.



Despacho profesional.

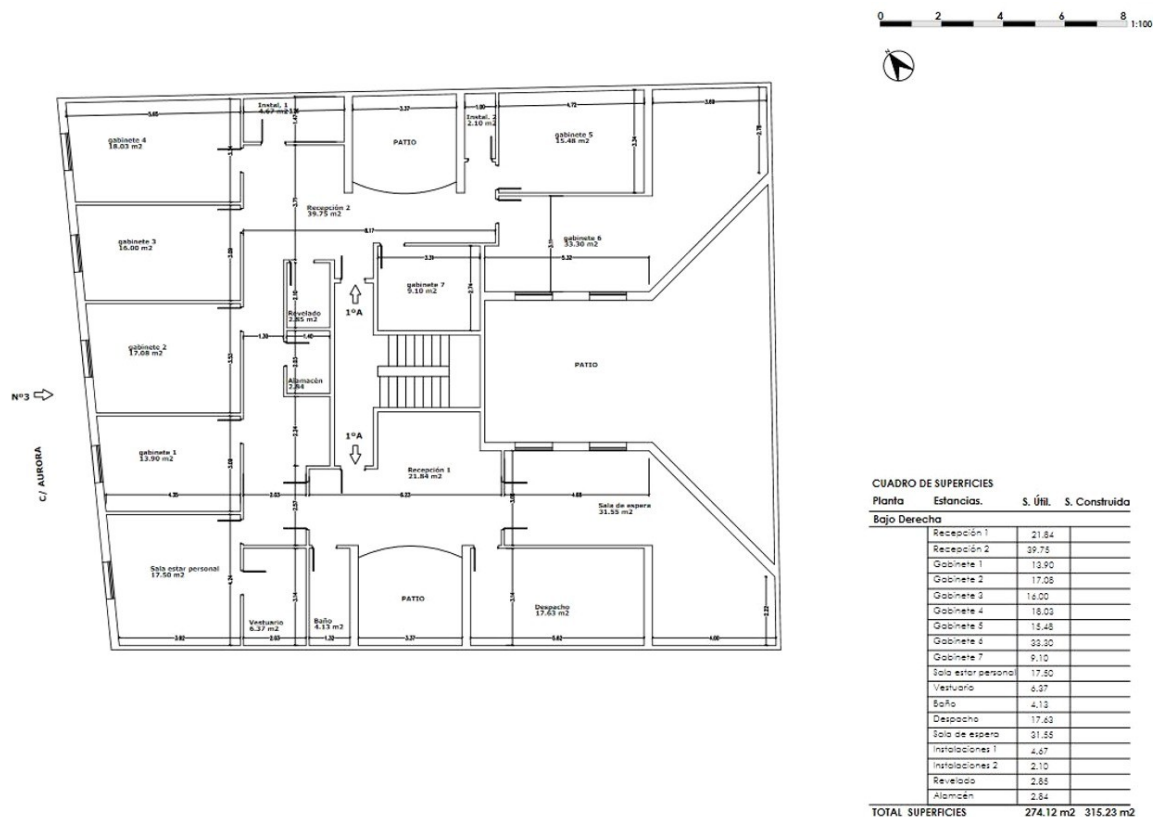


Sala polivalente.

PLANO Y POSIBILIDADES

Una planta de gran formato con múltiples alternativas

La distribución actual responde al uso clínico. Cualquier adaptación residencial o profesional distinta deberá estudiarse técnicamente y tramitar las licencias y autorizaciones necesarias.



Croquis del inmueble incluido en el informe de valoración.

ENFOQUES COMERCIALES

- Continuidad como activo profesional o sanitario, previa verificación de licencias y autorizaciones.
- Reconversión a vivienda de gran superficie, con proyecto de redistribución y actualización de cocina y baños.
- Sede corporativa, despacho colectivo o centro de servicios, condicionado a compatibilidad urbanística.
- Inversión patrimonial en una ubicación céntrica y consolidada.

Nota técnica

La propia tasación aplica depreciación funcional por las obras necesarias para devolver el inmueble a su uso residencial de origen.

INFORMACIÓN ESENCIAL

Datos esenciales y condiciones de venta

La operación deberá formalizarse sobre documentación actualizada. Este dossier resume la tasación aportada y no sustituye una revisión registral, urbanística, técnica o jurídica independiente.

CONCEPTO	INFORMACIÓN
Finca registral / C.R.U.	35.218 del Registro de la Propiedad nº 1 de El Puerto de Santa María / 11021000356153.
Referencia catastral	8136604QA4583E0001HF.
Ocupación	Ocupado por la propiedad en la fecha de inspección. Disponibilidad y forma de entrega a confirmar.
Precio de venta	585.000 €.

CONTACTO COMERCIAL

LO VENDO POR TI

Mario Zarzuela

Tel. 629 51 96 74

Información y visitas bajo cita previa.

