



---

# DOSSIER INMOBILIARIO

---

TIPO DE OPERACIÓN

**VENTA**

TIPO DE INMUEBLE

**DEPARTAMENTO FLAT**

DIRECCIÓN

**Jr. Juan Fanning 212, Piso 1, Barranco, Lima - Perú**



---

*... porque un hogar es para siempre!*

## 1. EXCLUSIVIDAD Y CONFORT EN PRIMER PISO

Ubicado en el cotizado Jr. Juan Fanning 212, este exclusivo departamento flat combina la practicidad de un primer piso con una distribución inteligente que optimiza cada metro cuadrado. Con un área total ocupada de 63 m<sup>2</sup> (44 m<sup>2</sup> techados y una generosa terraza libre de 19 m<sup>2</sup>), la propiedad destaca por su excelente ventilación, calidez e iluminación natural.

Su área social integra una acogedora sala con una moderna cocina estilo kitchenette equipada con barra desayunadora y reposteros altos y bajos. El dormitorio principal cuenta con walk-in closet y vista directa a la terraza privada. El baño completo se encuentra ubicado estratégicamente fuera del dormitorio, brindando total privacidad al área íntima y cumpliendo a la vez la función de baño de visitas para el área social. Construido en el 2018, este inmueble conserva un impecable estado de conservación.

## 2. UBICACIÓN ESTRATÉGICA Y CONECTIVIDAD EN BARRANCO

Situado en la zona residencial más tranquila, segura y demandada de Barranco, a breves pasos del límite con Miraflores, el Malecón Paul Harris y el moderno Parque Bicentenario, conector inmediato con el vibrante corredor turístico 'Miraflores-Barranco'.

- Entorno Académico de Primer Nivel: Estratégicamente ubicado a solo una cuadra de la prestigiosa UTEC (Universidad de Ingeniería y Tecnología) y muy cerca de reconocidos centros de educación superior y artística como Toulouse Lautrec y Corriente Alterna.
- Conectividad de Transporte y Vías: Conexión inmediata a la Av. Pedro de Osma, Av. Miguel Grau y Av. Reducto, permitiendo un desplazamiento veloz hacia San Isidro, Miraflores y la Vía Expresa. Cuenta además con cercanía estratégica a estaciones del Metropolitano.

### IMÁGENES DEL INMUEBLE (SALA, KITCHENETTE, DORMITORIO Y BAÑO)





### 3. OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN Y ALTO POTENCIAL AIRBNB

Para inversionistas del sector inmobiliario orientados a alquileres temporales (Airbnb / Renta Corta), el Jr. Juan Fanning se posiciona dentro de uno de los "hotspots" con mayor demanda de alojamiento en Lima. Su proximidad al malecón, circuito cultural y centros gastronómicos atrae constantemente a turistas internacionales, ejecutivos y nómadas digitales, garantizando una atractiva rentabilidad por noche y una tasa de ocupación sostenida a lo largo del año.

### 4. PLUSVALÍA Y VALOR COMPETITIVO

A un precio de oportunidad de US\$ 135,000.00 (que incluye estacionamiento privado), la propiedad ofrece un ratio precio-valor sumamente atractivo dentro de Barranco, el distrito bohemio-cultural de mayor revalorización por metro cuadrado de la capital. Adquirir una propiedad moderna (año 2018) en esta codiciada arteria asegura un resguardo patrimonial sólido, excelente liquidez en el mercado secundario y una proyección constante de plusvalía a mediano y largo plazo.

### 5. ENTORNO, ÁREAS COMUNES Y SEGURIDAD CIUDADANA

- Áreas Comunes: El edificio dispone de una equipada zona de parrilla (BBQ) ideal para disfrutar de momentos sociales al aire libre en familia o con amigos y un estacionamiento privado ya incluido dentro del valor de venta de la propiedad.
- Mantenimiento Eficiente: Cuota mensual altamente competitiva de S/ 300.00 que cubre la conservación de áreas comunes, limpieza y servicio de guardiania.
- Seguridad Ciudadana: La zona del Jr. Fanning destaca por su tranquilidad y el monitoreo constante de Serenazgo municipal y patrullaje integrado, situándolo como uno de los sectores residenciales más seguros y tranquilos del distrito.
- Conectividad a la Ciudad de Lima: Conexión fluida de transporte que te permite estar en solo 10 minutos de viaje en auto en Miraflores, San Isidro o Chorrillos, facilitando los desplazamientos cotidianos.

#### IMÁGENES DEL INMUEBLE (TERRAZA, ZONA DE PARRILLA Y COCHERA)



## 6. CUADRO RESUMEN TÉCNICO DE LA PROPIEDAD

|                                    |                                                     |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Precio de Venta</b>             | <b>US\$ 135,000.00 (Dólares Americanos)</b>         |
| <b>Dirección</b>                   | Jr. Juan Fanning 212, Barranco, Lima                |
| <b>Piso en el que se encuentra</b> | 1er Piso                                            |
| <b>Área Ocupada</b>                | 63.00 m <sup>2</sup>                                |
| <b>Área Techada</b>                | 44.00 m <sup>2</sup>                                |
| <b>Área Libre (Terraza)</b>        | 19.00 m <sup>2</sup> (Terraza)                      |
| <b>Dormitorios</b>                 | 1 Dormitorio principal con Walk-in Closet           |
| <b>Baños</b>                       | 1 Baño completo (Cumple función de Baño de Visitas) |
| <b>Año de Construcción</b>         | 2018                                                |
| <b>Monto de Mantenimiento</b>      | S/ 300.00 / Mes                                     |
| <b>Estacionamiento</b>             | 1 Estacionamiento (Incluido en el precio)           |

### ÁREAS COMUNES Y FACHADA (LOBBY Y FACHADA)



**ASESOR INMOBILIARIO**

**JAVIER RUBIALES**

**Telf:** +51 981 611 032

**Email:** javier.rubiales@gmail.com