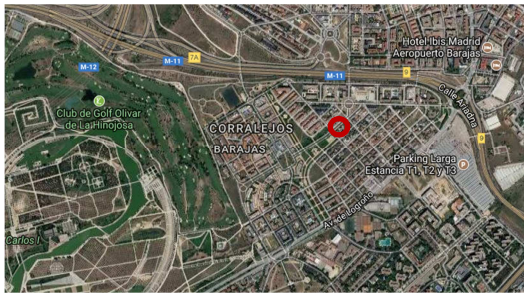
EMISSARY

PIOVERA

MEMORIA DE CALIDADES

Exclusivo ático dúplex, consta de cuatro habitaciones, tres baños, salón comedor y cocina independiente, construido con calidades y acabados de lujo con una espectacular terraza formada por varios ambientes. La vivienda se encuentra en un edificio de cuatro viviendas con trastero y garaje en la misma finca.

EMISSARY presenta esta exclusiva vivienda situada en la zona de Palomas, en el distrito de Hortaleza. Esta zona está caracterizada por el uso residencial, así como por la tranquilidad de la que goza. Dotada de comercios de todo tipo, como clínicas, bancos, farmacias, restaurantes y cafeterías.



El Barrio de la Piovera se encuentra a 15 minutos del centro de Madrid, mediante la A-2, M-22, M-40, M-11; y cuenta con transporte público: autobuses 105, 112, 115, 151, N4 y con parada de metro de la Línea 5, Canillejas.

La vivienda se encuentra cerca de zonas ajardinadas, deportivas y de esparcimiento tales como el Polideportivo Municipal Barajas, el Club Deportivo Brezo Osuna, Club Deportivo Alameda, el Parque Juan Carlos I, el Parque El Capricho y el Club de Golf Olivar de la Hinojosa, entre otros.

Distribución

Se desarrolla en dos plantas, con una superficie total aproximada de 219 m² construidos con una terraza de 70m².

PLANTA PRIMERA

- Cocina independiente con zona de office.
- Gran salón – comedor.
- Dos habitaciones secundarias de gran tamaño.
- Baño secundario completo.
- Habitación principal con baño en suite y vestidor.

PLANTA ÁTICO

- Habitación con baño en suite y armarios empotrados.
- Salón acristalado.
- Comedor cubierto con acceso directo a la terraza.
- Terraza de 40m².
- Zona de almacenaje.

Cimentación

Pilotes, encepados y pantallas de hormigón armado en todos los perímetros de los sótanos hasta nivel de planta principal. Las zapatas y encepados están arriostrados por vigas de hormigón con armaduras de acero.

Estructura

De hormigón armado con forjados planos unidireccionales, apoyados sobre pilares. En el forjado de los pisos de planta primera, bovedillas de poliestireno para conseguir mayor aislamiento, y bovedillas cerámicas en los demás forjados.

Fachada

De ladrillo visto gres Medieval de Cerámica La Oliva con doble grueso en su cara vista, (según exige la norma UNE), y chapado de piedra natural caliza Capri en entreventanas.

Aislamiento

En cámaras:

En zona de vivienda: poliuretano proyectado, o dos capas de poliestireno de 30 mm. colocadas a traba, para evitar puentes térmicos; trasdosado de tabique de ladrillo hueco de gran formato de 50 mm. de espesor.

En cubierta:

A) Zona de estructura metálica: Aislamiento de poliestireno expandido de 40 mm. de espesor y 20Kg/m3 de densidad, colocado entre la placa metálica y la teja cerámica (sistema tipo sandwich).

Para conseguir un doble y perfecto aislamiento, en su parte mas baja (techo del ático) falso techo formado por una estructura de perfiles omegas galvanizados, fijados a la estructura de la cubierta. En los mismos se fijaran las placas N-13 tipo PLADUR con aislamiento sin puentes términos a base de lana de roca de D = 20 Kg/m3 y 80 mm. de espesor o poliestireno expandido.

B) Zona de estructura de hormigón cubierta inclinada: dos órdenes de omegas de chapa galvanizada (primarias y secundarias) fijadas sobre el forjado, una capa de aislamiento térmico (poliuretano proyectado) de 4cm. de espesor y 30 kg/m3 de densidad y teja cerámica mixta.

C) Zona de estructura de hormigón cubierta plana: Aislamiento con panel rígido de espuma de poliestireno extruído prefabricado ROOFMATE, en estructura de célula cerrada y espesor de 40 mm. Densidad mínima de 30 kg/m3. Machihembrado para evitar puentes térmicos.

Cerramientos entre viviendas

- Todas las divisiones entre viviendas están realizadas con ladrillo silico-calcáreo machihembrado ACUSTICAL, de la fábrica PRERESA Referencia AC113-1.8., excepto las medianerías cocina-cocina y en la junta de dilatación realizadas con dos tabicones de ladrillo hueco doble de 70 mm. con aislamiento de poliestireno de 3 cm. de espesor entre los dos tabicones.

Divisiones en interior de vivienda - Ladrillo hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor.

- Todos los cerramientos y divisiones irán acabados en yeso negro maestrado y rematado en blanco.

Carpintería Exterior

Carpintería de aluminio lacado color blanco con rotura de puente térmico serie EURO-TERMIC R.P.T. y con acristalamiento CLIMALIT o similar 6 - 10 - 4.

Persianas, de aluminio esmaltado lacado al horno en color marfil o blanco e inyectado con poliuretano para su aislamiento térmico y acústico, en dormitorios principales y salones, sistema motorizado de subida y bajada.

Carpintería Interior

Puerta de entrada a la vivienda blindada por sus dos caras interior y exterior, fabricada en madera de roble barnizada en su color natural.
En la vivienda todas las puertas son de roble plafonadas con tablero moldeado y barnizadas en su color. En salones y cocinas, vidrieras de cuarterones con cristal biselados.

Interiores de Armarios

Todos los armarios forrados totalmente en tableros color haya liso, con baldas y entrepaños. Todo ello barnizado en su color natural, totalmente acabados, incluso con barras de colgar de sección ovalada y cajoneras del mismo tipo de madera.

Frentes de Armarios

Dotados de puertas o frentes deslizantes modelo "APOLO" de la casa SPAINDOOR, con perfiles melaminados en roble y paneles en espejo luna plata.

Solados y Alicatados

Escalera interior: Peldañeado con zanquines y solados de mesetas en mármol blanco macael.

Baño principal: el revestimiento elegido para este baño en paredes y suelo, que va combinado con la cenefa, es un vitrocerámico, fabricado mediante un proceso totalmente innovador, dándole un aspecto estético idéntico a las piedras naturales, pero con unas características técnicas muy superiores, ya que su capa vítrea no admite absorción. No se mancha ni sufre alteraciones por lo que su limpieza y mantenimiento son excelentes. Encimera de mármol especial moldurada en color verde, así como las albardillas sobre muretes de separación de espacios, peana en acceso a la bañera, el asiento de la ducha y peana de acceso a ésta, todo ello en el mismo color verde de la encimera.

Gran espejo encastrado en el paramento y repisa de mármol verde sobre la encimera.

Baños secundarios: Solado y alicatado de azulejos de primera calidad, con cenefa perimetral, encimera de mármol y espejo encastrado.
Cocina: Solado de gres y alicatado con azulejos de primerísima calidad con cenefa perimetral.
Hall, salón, distribuidor y dormitorios: En madera de roble tarima flotante de primerísima calidad.
Planta ático: Solado en gres monococción.

Escayolas

- Falsos techos de escayola en baños, cocina, vestíbulo y distribuidor.
- Molduras de escayola en salones y dormitorios.

Falsos techos

Falsos techos registrables con paneles de vinilo 60x60x10 sobre perfiles vistos lacados en blanco, en baños secundarios, para registro de máquinas interiores del aire acondicionado.

Pinturas

Paramentos: acabado de las paredes con pintura plástica en color gris en el salón-comedor y blanco en el resto.

Techos en color blanco mate, rematados con molduras de escayola, acabadas con pintura plástica satinada.

Aire Acondicionado, Calefacción y Agua Sanitaria Caliente

Se incorpora un sistema de aire acondicionado FRIO-CALOR por conductos con AIRZONE (sistema de control por zonas), todo ello de la marca Mitsubishi Electric, individualizado para cada estancia.
El aire acondicionado por conductos con sistema AIRZONE permite tener en cada estancia una temperatura diferente, en función del deseo del usuario de cada una de ellas. Cada estancia va dotada con termostato digital para regular la temperatura, el encendido y el pagado, además en el salón hay un termostato digital maestro para seleccionar el encendido y apagado general.
Agua caliente sanitaria por termo acumulador de 200 litros, en la cocina.

Fontanería

Toda la instalación hecha con tubería de polietileno reticulado, en diferentes secciones, protegidas (cuando corresponda) con tubo de Ferroplás para facilitar sus dilataciones, con llaves de corte en todas sus dependencias y llaves de escuadra en cada aparato sanitario.

Todas las tuberías de agua sanitaria, caliente y fría van situadas recorriendo el forjado superior por encima de falsos techos para una mejor y más cómoda localización.

Las acometidas serán individuales desde el cuarto de centralización de contadores para cada vivienda.

Aparatos Sanitarios

El baño principal equipado con:

- Aparatos marca ROCA, modelo SIDNEY color pergamon.
- Lavabo para encastrar en la encimera de mármol modelo CORAL.
- Bañeras de la casa Roca en acero, modelo PRINCESS con hidromasaje, color pergamon.
- Plato de ducha modelo MALTA 90 equipado con una mampara de cristal.

En baños secundarios aparatos marca ROCA, modelo DAMA y bañera modelo CONTESA, color blanco. Lavabo JAVA o similar encastrado en la encimera de mármol.

Grifería

Toda la grifería de la casa BORRAS.

En baño principal monomando modelo MILLENIUM en color cromo, con válvula de desagüe automático en lavabo, bidé y bañera de hidromasaje. En ducha grifería termostática (tope de seguridad 38º) y manual de ducha de hidromasaje con 4 posiciones.

En baños secundarios grifería tipo monomando modelo SPUNK en color azul con válvula de desagüe automático en lavabo y bidé. En bañera grifería termostática, modelo thermoborras (tope de seguridad 38º) y manual de ducha de hidromasaje con 4 posiciones.

En cocina, el fregadero lleva grifería tipo monomando modelo PERLA en color cromo.

Sistemas de Comunicación, Electricidad y Seguridad

1.- Videoportero.

De la Marca TEGUI instalado en cocina y planta segunda.

2.- Telefonía.

Instalación telefónica con capacidad para la contratación con dos operadores. Tomas en hall de entrada, salón, todos los dormitorios y planta ático.

3.- Televisión: Canales Terrestres y Vía Satélite.

Dotada de instalaciones para los canales terrestres nacionales e instalación para televisión vía satélite, orientada al satélite Astra, con capacidad para seis canales en abierto, y preinstalación del canal satélite digital.
Instalación para televisión por cable.

Tomas de televisión instaladas en cocina, salón, terraza, dormitorio principal y planta ático.

4.- Electricidad.

Instalación con diferentes circuitos, todos ellos protegidos con sus automáticos y diferenciales, mecanismos marca CEESE, SIMON o similar.

5.- Caja fuerte.

Caja fuerte de seguridad en armario o vestidor de dormitorio principal.

Muebles de Cocina

Elegantísimos muebles de cocina, bajos con cajoneras y/o gaveteras y altos de gran capacidad hasta el techo, lacados en blanco.
Rematados con marquesinas y moldurados especiales y equipados con una instalación eléctrica a base de halógenos situados en la marquesina y encimera de granito natural con frente moldurado.

Electrodomésticos

La cocina de la vivienda viene equipada con los siguientes electrodomésticos:

- HORNO independiente con frontal de acero inoxidable
- MICROONDAS con frente y marco de encastre de acero inoxidable.
- PLACA VITROCERAMICA SIEMENS con marco de acero inoxidable y cuatro zonas de cocción, una doble.
- CAMPANA telescópica SIEMENS (2 motores). Es un equipo extractor filtrante, conectado al conducto de ventilación con salida directa a cubierta.
- FRIGORÍFICO americano panelable con acabado en acero inoxidable SIEMENS.
- LAVADORA con capacidad de carga de 6kg y velocidad máxima de centrifugado 1200 r.p.m.
- LAVAVAJILLAS.

Otras Instalaciones y Dotaciones de Interés

1.- En distribuidores y baños, dotados de una instalación eléctrica a base de halógenos, situados en el falso techo de escayola, al igual que a las marquesinas de la cocina.
2.- En el baño principal se ha instalado un plato de ducha de medidas especiales de la casa ROCA que va equipado con una mampara de cristal especial separándola de la encimera, con su puerta abatible, quedando totalmente independiente, y un banco o asiento de mármol, para su uso a comodidad del usuario.

Zonas Comunes

Todas las acometidas son personales e individuales (teléfono, luz, agua con contadores individuales), en común los accesos de garaje, las instalaciones de éste, los portales, la escalera, los ascensores, el alumbrado de los trasteros y sus accesos, y las instalaciones de telecomunicaciones.
Ascensores: Un ascensor con capacidad para seis personas, dos velocidades, cabina lujo, puertas automáticas. Señalización: indicador de funciona, ocupado y puerta abierta en todas las plantas. Maniobra selectiva en bajada.

Infraestructura y Equipamiento

Destacamos, por su importancia, las siguientes dotaciones:

EN EL PRESENTE

- El Gran Complejo del Campo de las Naciones.
- El Parque Juan Carlos I.
- El Parque El Capricho.
- El Campo de Golf La Hinojosa.

- El Gran Palacio de Congresos.
- Polideportivo Municipal en Avda. de Logroño.
- Club Deportivo Privado ALAMEDA.
- Club deportivo privado BREZO OSUNA.
- La Clínica de Navarra
- Campus Universitario Madrid-Avda. América de la Universidad de Navarra.
- Grandes centros comerciales.
- Sede de grandes empresas.
- Aeropuerto de Madrid Barajas.

Desde EMISSARY estimamos que el gran atractivo presente y futuro de todo el entorno repercutirá en el precio del suelo de la zona, lo que se traducirá en una revalorización progresiva de esta vivienda.

Una vivienda de

EMISSARY

EMISSARY REAL ESTATE, S.L.
Tlf: 91 301 05 70 – info@emissary.es
www.emissary.es