



CORONALES

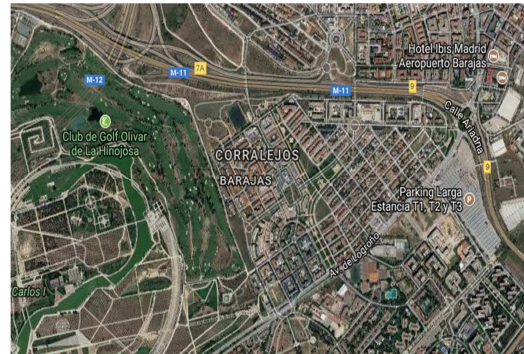
MEMORIA DE CALIDADES



Chalet adosado con tres plantas sobre rasante y planta sótano. La edificación divide a la parcela dejando en su parte anterior la entrada de personas y en su parte posterior una amplia terraza exterior que da acceso a una tranquila calle peatonal.

EMISSARY presenta esta exclusiva vivienda unifamiliar en la Calle Bahía de Santander, dotada con terraza-jardín privado, piscina y zona de ocio común. Construida con calidades y acabados de lujo.

Situada en el Barrio de Coronales, zona residencial y tranquila, esta vivienda se encuentra a tan solo 300 metros del centro comercial Bahía Center, que cuenta con una gran oferta comercial y de servicios (Mercadona, Supercor, farmacia, banco, centro médico, etc.).



El Barrio de Coronales 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, Alameda de Osuna y de la Línea 8, Barajas.

La vivienda se encuentra junto a 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 cuatro plantas, con una superficie total aproximada de 300 m² construidos.

PLANTA SÓTANO

- Almacén
- Cocina y zona de lavandería
- Garaje privado para dos coches

PLANTA BAJA

- Hall de entrada
- Cocina con office
- Salón-comedor con salida a la terraza
- Baño de cortesía

PLANTA PRIMERA

- Habitación principal con baño y terraza
- Dos habitaciones
- Un baño

PLANTA BAJOCUBIERTA

- Habitación
- Vestidor
- Baño

Cimentación

La cimentación es de hormigón armado.

Estructura y Cerramientos

La estructura es a base de muros de carga de ladrillo, vigas de hormigón armado y forjados unidireccionales con bovedilla cerámica.

Composición del cerramiento:

- ½ pie de ladrillo perforado de 0,115 m.
- Aislamiento de 0,040 m.
- Tabicón de escayola de 0,100 m.

En la vivienda hay dos tipos de cerramientos exteriores:

1. Cerramiento formado por fábrica de ½ pie de ladrillo macizo modelo Sevilla de 5 cm. De altura clase malpesa, perforado sentado con mortero

de cemento $\frac{1}{4}$, acabado exterior para cara vista y acabado interior enfoscado de 1 cm., con adición de hidrófugo. Cámara de aire de 4 cm., con poliuretano proyectado de 4 cm. De espesor total entre 1,5 a 2 cm.

2. Cerramiento exterior de fábrica formado por $\frac{1}{2}$ pie de ladrillo macizo perforado sentado con mortero de cemento $\frac{1}{4}$, acabado exterior para revestir, cámara de 4 cm. O formación de machones con poliuretano proyectado, trasdós de tabicón de escayola prefabricado y fábricas de ladrillo visto con la misma cámara y el mismo tradós.

Cubierta

A dos aguas y formada sobre tabiquillos palomeros aligerados, con bovedillas de poliestireno, viguetas de hormigón pretensado y capa de compresión.

Cubrición con teja de cemento prensado mixta.

Canalones de recogida de aguas pluviales y bajantes.

Aislamiento térmico y acústico.

Esta vivienda se considera energéticamente rentable en relación al acristalamiento, la concepción del sistema de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, etc.

El coeficiente de transmisión térmica del tipo de cerramiento y aislamiento empleado garantiza valores de aislamiento térmico superiores a los exigidos por la normativa vigente en materia de Condiciones Térmicas en los Edificios (NBE-CT/79)

Albañilería

Particiones interiores con tabiques formados a base de placas prefabricadas de yeso de 7 y 9 cm. de espesor. Este material presenta características similares a los tabiques tradicionales en cuanto a resistencia mecánica y aislamiento (térmico y acústico), superándolos sustancialmente en cuanto a la planeidad y rectitud de su acabado.

Techos guarnecidos y enlucidos de yeso.

En los baños, mamparas de perfiles de aleaciones ligeras.

Carpintería y Cerrajería

Puerta de garaje metálica.

Puerta acorazada con cilindro de seguridad y cerradura TLB con tres puntos de cierre y bisagras de seguridad con seis puntos de anclaje fijos.

Toda la carpintería interior es de tamaño normalizado y terminada en madera noble barnizada.

La carpintería exterior es de aluminio extrusionado, perfil EURO STAR 73, con acabado lacado en color. La apertura es de tipo abatible u oscilobatiente, siendo el funcionamiento de esta carpintería suave y silencioso y teniendo un excelente ajuste que garantiza una alta estanqueidad.

El vidrio empleado es CLIMAT formado por una luna de 4 mm. una cámara de 12 mm. y otra luna de 6mm.

Protecciones

Las persianas son de tipo enrollable, con lamas de aluminio en color a tono con la carpintería, macizadas con espuma de poliuretano inyectada y recogedor de cinta.

Armarios

Interiores de Armarios

Todos los armarios forrados totalmente con tableros en tonos madera, con baldas y entrepaños. Totalmente vestidos, incluso con barras de colgar de sección ovalada y cajoneras del mismo tipo de madera.

Frentes de Armarios

Dotados de puertas o frentes deslizantes en consonancia con el resto de acabados.

Solados y Alicatados

Mármol en cuarto de baño principal.

Plaqueta cerámica en cocina y cuartos de baño secundarios.

Suelo de mármol en salón-comedor, escalera y pasillo distribuidor.

Tarima flotante en habitaciones.

Suelo de la planta sótano, formado por losetas de terrazo.

Alicatados de cocina y baños secundarios, realizados con azulejos o plaquetas cerámicas de diversas medidas.

Cuarto de baño principal paredes revestidas de mármol

Paredes de la vivienda acabadas con un enlucido de yeso fino y pintura al temple.

Techo guarnecido y enlucido de yeso en salón y dormitorios.

Falsos Techos

Falsos techos de escayola en baños, cocina, pasillos hall de entrada y distribuidor de la primera planta, donde es necesario para las instalaciones.

Calefacción y Agua Caliente Sanitaria

Individual, mediante caldera mixta para producción de agua caliente sanitaria y calefacción, con combustible de gas natural

El calentamiento de la vivienda se realiza a base de una instalación individual de calefacción, con instalación de caldera mural mixta estanca a gas natural Marca SAUNIER DUVAL con producción instantánea de A.C.S.

La caldera dispone de desconector en circuito de alimentación de agua fría sanitaria e incluye una electrobomba para circulación de agua, vaso de expansión cerrado, válvula de seguridad, termostatos de seguridad y control de temperatura del agua.

El agua se distribuye a los correspondientes radiadores de aluminio, mediante sistema bitubular, con tubería de polipropileno estabilizado mecánicamente con aluminio integrado, PN 20 (tubería tipo Stabi Fusiotherm). La tubería discurre empotrada por el suelo de la vivienda.

Los radiadores son de aluminio con aberturas de convención frontales en todos los habitáculos de las viviendas, excepto en aseos que son de tipo tubular de acero. En la alimentación de cada radiador existe una válvula de corte y regulación manual termostática.

Aire Acondicionado

Este sistema de calefacción descrito en el apartado anterior, además, está apoyado por una instalación de aire acondicionado con bomba de calor, una solución rápida y eficaz.

Todas las estancias cuentan con splits de frío/calor marca SAUNIER DUVAL.

Fontanería

Contadores, destinados a contabilizar el consumo de agua de la vivienda.

Llave general de corte: elemento aislante de la instalación.

Derivación individual: el agua se conduce por tuberías de polibutileno.

La red de agua alimenta la caldera mixta de calefacción y agua caliente sanitaria, desde la caldera se inicia la distribución de ACS que discurre paralelamente a la de agua fría.

Toda la distribución en el interior de la vivienda se realiza a nivel superior, bien por falso techo o por tramos empotrados en la tabiquería.

En cocina existen tomas de agua fría para lavadora y lavavajillas, aisladas por llave de corte.

Hay llaves de corte con maneta de giro por cada cuarto de baño y llaves unitarias por aparato.

En la cocina existe una instalación de válvulas solenoides actuadas desde el sistema de detección de inundación.

Las tuberías de ACS están aisladas térmicamente, excepto en los tramos empotrados en tabiquería.

- Inodoros de porcelana vitrificada en color, marca ROCA serie MERIDIAN, con salida vertical, equipados con tanque bajo con dispositivo controlador de descarga.
- Bidets de porcelana vitrificada en color, marca ROCA serie MERIDIAN, con salida vertical, equipada con grifería cromada de tipo monomando con discos cerámicos, marca GROHE serie EURODISC.
- Bañera del baño principal acrílica en color con masaje de agua marca ROCA serie SURESTE, equipada con grifería cromada de tipo termostática para baño-ducha, tipo GROHE serie GROHETERM 3000, con conjunto tele-ducha con tubo flexible, barra y jabonera, marca GROHE serie RELEXA PLUS:
- Bañeras de baños secundarios de fundición en color, marca ROCA serie CONTINENTAL, equipadas con grifería de tipo monomando para baño y ducha con cartuchos cerámicos, marca GROHE serie EURODISC.
- Lavabos de porcelana en color para empotrar en encimera, marca ROCA serie JAVA, equipados con grifería de tipo monomando con cartuchos de discos cerámicos, marca GROHE serie EURODISC:

- Fregaderos de cocina de grifo monomando de cartucho de discos cerámicos, con caño giratorio y aireador, marca GROHE serie ZEDRA.

Sistemas de Comunicación, Electricidad y Seguridad

Toda la instalación está de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión y la Normativa Vigente de la Delegación de Industria.

Televisión y telefonía

Canalización para cada una de las estancias, con enchufes de conexión en salón-comedor, cocina, dormitorios, terraza, planta sótano y planta bajo cubierta.

Videoportero

La vivienda está equipada con sistema de videoportero electrónico para apertura de puerta exterior desde la vivienda. Alarma con conexión directa a centralita.

Mobiliario de Cocina

El conjunto de cocina-office se ha completado con muebles altos y bajos de madera y encimera de granito.

Otras Instalaciones y Datos de Interés

- Comunidad de propietarios integrada por 35 viviendas de bloque y 7 viviendas adosadas independientes.
- Para el control y vigilancia de la parcela existe una caseta situada en el acceso principal con vigilante.
- Parcela totalmente vallada y dotada de un control automático de apertura de puertas, que confiere un alto grado de seguridad.
- Jardín comunitario y piscina de clorador salino.
- Sala de reuniones comunitaria y sala para actividades (cumpleaños, celebraciones, etc.)
- Sistema de protección contra inundación.
- Riego automático por goteo en zonas ajardinadas. Jardinero encargado del cuidado y mantenimiento de todas las zonas comunes.
- Cuarto de basuras en acceso a los garajes, sin necesidad de salir al exterior.

Mobiliario que permanece en la vivienda¹:

PLANTA SÓTANO

- Muebles y armarios de cocina.

PLANTA BAJA

- Mueble del lavabo en el baño de cortesía.
- Toldos y mosquiteras realizados a medida con materiales de alta calidad.

PLANTA PRIMERA

- Muebles hechos a medida en los baños.

Infraestructura y Equipamiento

Destacamos, por su importancia, las siguientes dotaciones:

- 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.
- Centro Comercial Bahía Center.
- La Clínica de Navarra
- Campus Universitario Madrid-Avda. América de la Universidad de Navarra.

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.

¹ Este apartado queda abierto a un acuerdo entre las partes interesadas.

Una vivienda



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