



CORONALES

MEMORIA DE CALIDADES



Chalet independiente con tres plantas sobre rasante y planta sótano. La edificación divide a la parcela dejando en su parte anterior la entrada de personas y vehículos y en su parte posterior un amplio jardín exterior que linda con un terreno municipal vallado en el que no se puede edificar.

EMISSARY presenta esta exclusiva vivienda unifamiliar en la Calle Benisoda, dotada con 2 terrazas y jardín privado, posibilidad de hacer piscina. Construida con buenas calidades y acabados.

Situada en el Barrio de Coronales-Corralesjos, zona residencial y tranquila, esta vivienda se encuentra cercana al 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 240 m<sup>2</sup> construidos.

### PLANTA SÓTANO

- Almacén
- Baño completo.
- Garaje privado para dos coches.

### PLANTA BAJA

- Hall de entrada
- Cocina con office y salida a terraza.
- Salón-comedor con salida a la terraza y amplios ventanales.
- Baño completo de cortesía.
- Zona exterior de jardín.

### PLANTA PRIMERA

- Habitación principal con baño en suite.
- Dos habitaciones secundarias.
- Un baño completo.

### PLANTA ÁTICO

- Habitación/espacio diáfano.
- Gran terraza de 30 m<sup>2</sup> con vistas insuperables.

## Cimentación

La cimentación es mediante zapatas 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 viguetas de hormigón.

Pilares de hormigón armado.

Muro de carga de hormigón armado.

Losas de hormigón armado.

Vigas y zunchos de hormigón armado.

## Cubierta

Membrana impermeabilizante formada por lámina PVC con protección pesada de baldosas recibidas con mortero.

Membrana impermeabilizante formada por lámina de PVC con protección pesada de gravilla.

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 y ladrillo. 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.

### **Carpintería y Cerrajería**

Carpintería exterior de aluminio acabado lacado en color negro. Acristalamiento con vidrio doble. La apertura es de tipo abatible u oscilobatiente, siendo el funcionamiento de esta carpintería suave y silenciosa y teniendo un excelente ajuste que garantiza una alta estanqueidad.

Puerta de garaje metálica basculante.

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.

## 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. Monitorizadas en la planta principal.

## 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 en consonancia con el resto de acabados.

## Solados y Alicatados

Solado de baldosas cerámicas en tono claro de la más alta calidad.

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

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

Techo guarnecido y enlucido continuo de planchas de escayola.

## 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 en las dos plantas altas, caldera ubicada en la planta ático.

Los radiadores son de aluminio con aberturas de convención frontales en todos los habitáculos de la vivienda en planta primera y ático, 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.

Preinstalación de sistema de calefacción eléctrico en la planta principal.

## **Aire Acondicionado**

Preinstalación de A/C preparado para splits en toda la vivienda.

## **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.

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.

Preinstalación de llaves y tuberías en todas las plantas.

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

- Inodoros de porcelana vitrificada en color, marca ROCA, con salida vertical, equipados con tanque bajo con dispositivo controlador de descarga.
- Bidets de porcelana vitrificada en color, marca ROCA, con salida vertical, equipada con grifería cromada de tipo monomando con discos cerámicos.
- Bañera del baño principal acrílica en color blanco equipada con grifería cromada de tipo termostática para baño-ducha,
- Bañeras de baños secundarios de fundición en color, marca ROCA, equipadas con grifería de tipo monomando para baño y ducha con cartuchos cerámicos.
- Lavabos de porcelana en color blanco para empotrar en encimera, marca ROCA, equipados con grifería de tipo monomando con cartuchos de discos cerámicos.

- Fregaderos de cocina de grifo monomando de cartucho de discos cerámicos.

## **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 ático.

### **Videoportero**

La vivienda está equipada con sistema de videoportero electrónico para apertura de puerta exterior desde la vivienda en planta principal y planta primera.

## **Mobiliario de Cocina**

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

## **Otras Instalaciones y Datos de Interés**

- Parcela de 250 m<sup>2</sup>.
- Parcela totalmente vallada y dotada de un control automático de apertura de puertas, que confiere un alto grado de seguridad.
- Jardín en bruto con posibilidad de realizar piscina.
- Forjado de planta ático preparado para soportar el peso de una jacuzzi.
- Posibilidad de segregación de todas las plantas con conductos, preinstalaciones y cuadros eléctricos independientes.
- Construcción moderna con ladrillo visto en tono beige de muy alta calidad en contraste con la carpintería negra, dando lugar a una edificación elegante y representativa.
- Total privacidad en toda la parcela.

## 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.

Una vivienda



EMISSARY REAL ESTATE, S.L.  
Tlf: 91 301 05 70 – [info@emissary.es](mailto:info@emissary.es)  
[www.emissary.es](http://www.emissary.es)