



REJAS

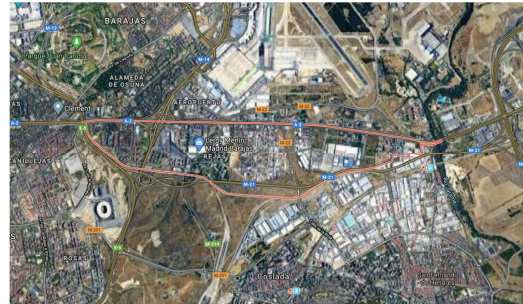
MEMORIA DE CALIDADES



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 vehículos y en su parte posterior un amplio jardín exterior que linda con el resto de la promoción.

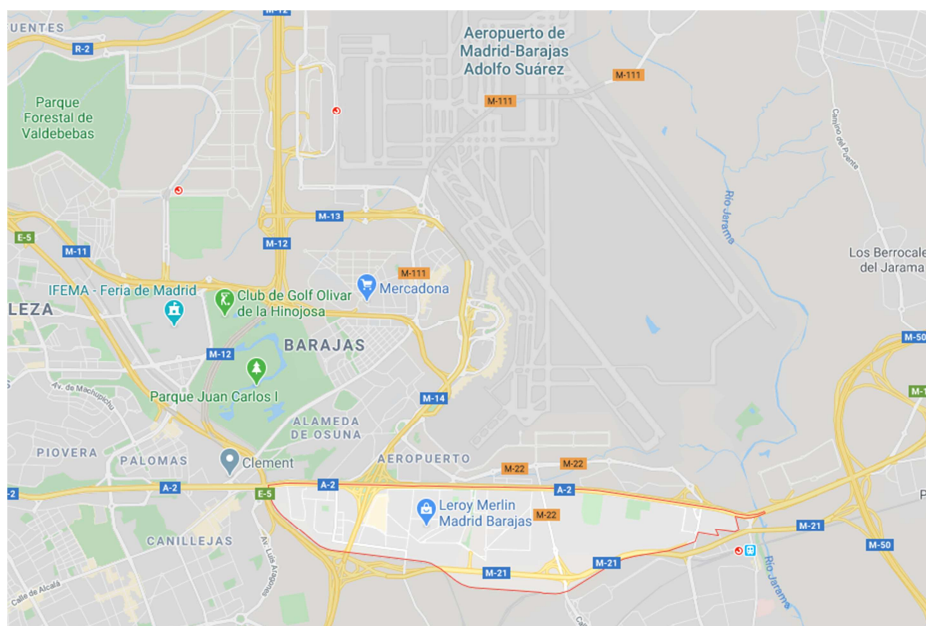
EMISSARY presenta esta exclusiva vivienda unifamiliar en la Calle Fuentelencina, dotada con terraza y jardín privado, posibilidad de hacer piscina. Construida con buenas calidades y acabados.

Situada en el Barrio de Rejas, zona residencial y tranquila, esta vivienda se encuentra cercana al centro comercial Plenilunio, que cuenta con una gran oferta comercial y de servicios (Mercadona, farmacia, banco, centro médico, etc.).



El Barrio de Rejas 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 que llevan a Avda. de América y la línea 77 tiene parada a pocos metros.

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 220 m² construidos, jardín trasero de 60m², delantero de 15m² y terraza en planta alta.

PLANTA SÓTANO

- Almacén/habitación.
- Baño completo.
- Garaje privado para tres coches.
- Armarios de almacenaje.

PLANTA BAJA

- Hall de entrada.
- Aseo.
- Cocina independiente con office.
- Salón-comedor con salida a la terraza/jardín y amplios ventanales.
- Zona exterior de jardín.

PLANTA PRIMERA

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

PLANTA ÁTICO

- Estudio/espacio multifuncional.
- Terraza de 14 m².

Cimentación

La cimentación es mediante zapatas aisladas de hormigón armado.

Estructura y Cerramientos

La estructura es a base de muros de hormigón armado y forjados unidireccionales con viguetas de hormigón.

Pilares metálicos.

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 ladrillo macizo tosco de ½ pie, acabado con mortero monocapa Gotegran.

Cámara rellena de aislamiento tipo PANEL ISOVER PV de 4cm de espesor.

Tabique de ladrillo hueco doble de 7 cm de espesor a panderete sentado con mortero de cemento y acabado según estancia.

Cerramientos entre viviendas con dos muros de ladrillo hueco doble de 7 cm sentados con mortero de cemento y retacados en yeso en su parte superior con aislamiento PANEL ISOVER PV de 4 dm de espesor interpuesto.

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 blanco. Acristalamiento con vidrio doble. La apertura es de tipo corredera en salón y cocina, siendo el funcionamiento de esta carpintería suave y silenciosa y teniendo un excelente ajuste que garantiza una alta estanqueidad. En las habitaciones hay ventanas tipo velux.

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 lacada en blanco.

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 salón.

Armarios

Interiores de Armarios

Todos los armarios forrados totalmente con tableros, con baldas y entrepaños. Totalmente vestidos.

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, 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 modulares.

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.

Los radiadores son de aluminio con aberturas de convención frontales en todos los habitáculos de la vivienda. En la alimentación de cada radiador existe una válvula de corte y regulación manual termostática. Ahorro energético por medio de dos paneles solares colocados en el faldón sur de la cubierta.

Aire Acondicionado

A/C por conductos en toda la vivienda, salvo en la planta buhardilla.

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, bidets, ducha y bañeras de porcelana vitrificada en color blanco, con grifería cromada de tipo monomando con 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 todas las estancias.

Mobiliario de Cocina

El conjunto de cocina-office se ha completado con muebles altos y bajos en color blanco a juego con la encimera. Tiradores cromados.

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.
- Centro Comercial Plenilunio.
- Parque Empresarial Las Mercedes.

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
www.emissary.es