

# VILLAS DEL GUADARRAMA





Villas del Guadarrama - Villaviciosa

Villas del Guadarrama se encuentran en la urbanización Monte de la Villa, en el municipio de Villaviciosa de Odón a 20 km del centro de Madrid, con acceso directo a la M-50 y a la M-40. Rodeado de los mejores colegios públicos y privadas, zonas deportivas y a escasos metros de la Universidad Europea.

Buena comunicación al Hospital Puerta de Hierro y al Hospital Universitario Quirón de Madrid

El sector Monte de la Villa se encuentra rodeado por espacios naturales protegidos de un gran valor medio ambiental y belleza paisajística, destacando el Parque Regional del curso medio del Río Guadarrama, el Sotillo y el Monte Monreal.

## Una localización inmejorable

La zona dispone de dos accesos: uno se desarrolla al este del sector, con una nueva rotonda, donde confluye la avenida principal y duplicando la calle Ebro desde esta nueva rotonda hasta la rotonda de la M-506/M-501, con una calzada de 2 carriles en cada sentido separadas por una mediana; el otro acceso y principal, sin duda el más utilizado en el futuro, es el de la vía de servicio de la M-501, desde la que se accede al centro mismo del sector en la confluencia de sus dos avenidas principales. Además, se ha dejado previsto un futuro acceso a través de una vía existente desde la Residencia de Mayores, continuación de la avenida principal.

El uso principal del sector es residencial unifamiliar y cuenta con grandes parcelas destinadas a uso comercial y equipamiento escolar, deportivo y asistencial.



## Reinventa tu vida

Ahora tienes la oportunidad de vivir en una exclusiva vivienda de lujo con una excelente distribución. Rodeada de naturaleza, junto al parque del curso medio del Guadarrama, en un espectacular entorno.

Villas del Guadarrama es una promoción de **16 viviendas unifamiliares independientes** en parcelas de 525 m<sup>2</sup> con un espacio de aparcamiento hasta 4 coches de gran tamaño, amplios jardines para el disfrute de niños y mayores y la posibilidad de incorporar una piscina privada.

Viviendas de lujo, donde podrás elegir la distribución que prefieras, según tus necesidades, **4 o 5 dormitorios**, e incluso la posibilidad de 4 suites con baño. Disfruta de un magnífico salón en doble altura donde prima la luminosidad por sus grandes ventanales, un amplísimo espacio con una altura de más de 5,6 metros de suelo a techo.

Viviendas de arquitectura moderna, funcionales y luminosas, con una selección de calidades de máximo nivel que convierten a las Villas del Guadarrama en una promoción única en Villaviciosa de Odón.



## *Espacios amplios dentro y fuera de casa*

Haz realidad tu sueño en Villas del Guadarrama. Viviendas de lujo con amplios jardines, y con posibilidad de incorporar una piscina privada.





Disfruta de un magnífico **salón en doble altura** donde prima la luminosidad por sus grandes ventanales, un amplísimo espacio con una altura de más de 5,6 metros de suelo a techo



Todas las viviendas cuentan con **AEROTERMIA**, por lo que mediante suelo radiante-refrescante, con termostatos programables digitalmente, podrás disfrutar del máximo confort en tu nueva vivienda. Al tiempo que lograrás una mayor eficiencia-ahorro energético y dispondrás de más espacio libre, en comparación con el tradicional sistema de radiadores, mejorando las posibilidades de decoración interior.



Todas las viviendas cuentan con excelentes **cocinas amuebladas** y electrodomésticos de primeras marcas, con la posibilidad de poner una isla y ofreciendo la opción de cerrarlas al salón con una celosía metálica y vidrio con puertas correderas.

Conoce la casa de tus sueños



Planta Baja



Planta Primera

Vivienda 4 Dormitorios



Planta Urbanización



Planta Baja



Planta Primera

## Vivienda 5 Dormitorios



Planta Urbanización

# Memoria de calidades

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación mediante zapatas de hormigón armado según las recomendaciones del Estudio Geotécnico y los condicionantes geométricos del proyecto. Estructura con solera de hormigón armado, pilares de hormigón armado, vigas de hormigón armado y forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas.

## FACHADAS Y CUBIERTAS

Fachada formada de exterior a interior por mortero monocapa, o enfoscado pintado, o tablero laminado de alta presión decorativo para exteriores según diseño de proyecto; fábrica de 1/2 pie de ladrillo perforado; trasdosado de tabiquería con estructura metálica de acero galvanizado, aislamiento térmico-acústico de lana mineral, y placa de yeso laminado pintado o alcatado según zonas.

## CARPINTERÍA INTERIOR

Para mejorar la seguridad de la vivienda, la puerta de acceso será una puerta acorazada con acabado exterior especial para intemperie, batidor de tubo de acero y marco de acero galvanizado, con cerradura de seguridad y milímetro.

Puertas de paso de madera lacadas en blanco, con sistema de apertura de manetas de acero o conedera según proyecto. Los rodapiés serán de color blanco según con la carpintería en salón, comedor y habitaciones.

Armarios empotrados modulares con puertas practicables y/o conedera según proyecto, del mismo color y diseño que las puertas de paso con tiradores metálicos, estructura e interior forrado de tablero de melamina tipo textil, con barra metálica de colgar y baldía maletera. Vestidor del dormitorio principal forrado interiormente de tablero de melamina tipo textil, con barra metálica de colgar y baldía maletera.

## MOBILIARIO DE COCINA

Cocina equipada con muebles altos y bajos de gran capacidad de madera laminada acabada en blanco con sistema de entrecalle de aluminio tipo "Cala", puertas con cierre amortiguado con encimera y frente de material compacto tipo "Compac".

La dotación de electrodomésticos que incorpora es: placa de inducción, horno eléctrico, microondas empotrado, campana extractora integrada, lavavajillas integrado, y fregadero de acero inoxidable bajo encimera con grifería monomando.

## REVESTIMIENTOS INTERIORES

El pavimento de la vivienda será de gres porcelánico imitación madera de primera calidad, el pavimento y alcatado de los baños será de gres porcelánico de primera calidad.

El pavimento de terrazas y zona peatonal de acceso se ejecutará en gres cerámico antideslizante no heladizo, apto para exteriores en combinación de adoquín de hormigón en zona de aparcamiento tipo "poliásped".

Falsos techos de placas de yeso laminado resistente al agua en cocina y baños, y falso techo de placa de yeso laminado en el resto de las estancias. Paramentos verticales y horizontales en pintura plástica lisa de color blanco.

## DIMENSIONES INTERIORES

Separación entre viviendas con fábrica de 1/2 pie de ladrillo y trasdosado en ambas caras de tabiquería con estructura metálica de acero galvanizado, aislamiento térmico-acústico de lana mineral, y placa de yeso laminado.

División entre habitaciones mediante simple o doble placa de yeso laminado según proyecto, estructura de acero galvanizado, aislamiento térmico-acústico de lana mineral y simple o doble placa de yeso laminado según proyecto. En zonas húmedas (baños y cocina) se utilizará placa de yeso laminado resistente al agua.

## APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

Aparatos sanitarios (lavabo, bidé e inodoro) de porcelana vitrificada en color blanco. El baño principal contará con dos lavabos de porcelana vitrificada sobre encimera. Plato de ducha de color blanco de la marca Roca o similar y bañera de chapa esmaltada de color blanco de la marca Roca o similar, según elección del comprador en baño principal y secundario.

Grifería mezcladora monomando de la marca Roca o similar, en lavabo, bañera y ducha de bajo caudal, e inodoros con mecanismo de doble descarga, para reducir el consumo de agua y tapa amortiguada.

Toma adicional de agua fría en terraza.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Las ventanas estarán compuestas por una carpintería de aluminio lacado con rotura de puente térmico, con un doble acristalamiento con cámara de aire estanca interpuesta entre ambas hojas, de apertura abatible, oscilobatiente y conedera según proyecto formando un conjunto de altas prestaciones térmicas y acústicas.

Las persianas serán de aluminio con aislante térmico inyectado en el interior de cada lama, serán del mismo color que la carpintería exterior, todo ello montado en un cajón compacto.

## CUBIERTAS

Cubiertas invertidas no transitables formada de interior a exterior con formación de pendiente mediante capa de mortero de regulación, imprimación asfáltica, doble lámina impermeabilizante, geotextil, aislamiento térmico, geotextil y acabado final con grava.

## CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

El sistema de producción de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) individual, se realizará mediante aerotermia que mejorará la eficiencia y permitirá mayores ahorros de consumo.

Para que disfrutes de confort en tu nueva vivienda, el sistema de climatización se realizará mediante suelo radiante-retesante, permitiendo ahorros energéticos a la vez que se disponga de más espacio libre en comparación con el tradicional sistema de radiadores y mejorando las posibilidades de decoración interior. El control de la temperatura ambiente se conseguirá con el empleo de termostatos programables digitales.

## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica de acuerdo con Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Mecanismos eléctricos de primera calidad marca Simon o similar.

Instalación de telecomunicaciones en vivienda: telefonía básica, videopuerta, telecomunicación por cable y red digital de servicios integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable, con tomas en salón, dormitorio, cocina y terraza.

Preinstalación para motorización puertas de garaje.



Villas del Guadarrama - Villa 10



## Personalización a tu medida

Sea cual sea tu opción, aquí la vas a encontrar

### Opciones sin coste

- ◊ Posibilidad de elegir entre 4 o 5 dormitorios.
- ◊ Posibilidad de elegir entre distintos acabados de suelo de gres porcelánico imitación madera.
- ◊ Posibilidad de elegir entre distintos acabados de alcatado y solados.
- ◊ Posibilidad de elegir entre bañera y plato de ducha en baño principal y secundario.
- ◊ Posibilidad de elegir color de la carpintería interior.
- ◊ Posibilidad de elegir entre distintos acabados de muebles y encimera/frente de cocina.

### Opciones con coste

- ◊ Posibilidad de incorporar piscina privada.
- ◊ Posibilidad de incorporar isla.
- ◊ Posibilidad de independizar la cocina y el salón mediante celosía metálica con sistema de apertura tipo corredera.



Condiciones legales: La información e imágenes que aparecen en este documento, tienen carácter informativo, siendo orientativas y no contractuales. La distribución de las viviendas y las calidades pueden ser modificadas debido a exigencias técnicas, jurídicas o administrativas.

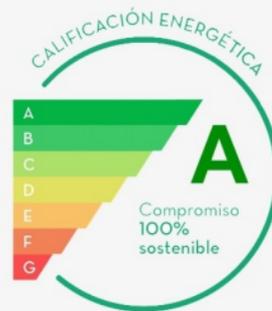


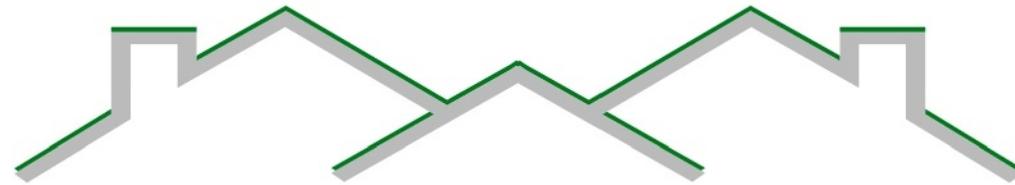
## ¿Qué es la aerotermia?

Los sistemas de aerotermia son bombas de calor diseñadas para aportar refrigeración en verano, calefacción en invierno y agua caliente sanitaria todo el año.

### Ventajas de la Aerotermia

- à Mejora la eficiencia energética lo que repercute directamente en un ahorro importante en los costes de energía anuales con una amortización de la instalación a corto plazo. Consume menos energía (kWh) que los sistemas de calefacción tradicionales y eso se aprecia en la factura mensual.
- à Seguridad en la instalación debido a la eliminación del sistema de gas en el interior de la vivienda. No produce humo ni supone ningún riesgo de incendio derivado de la combustión.
- à No genera ruido.
- à Mayor confort del sistema de calefacción y de climatización debido a la eliminación de las corrientes de aire generadas.
- à No necesario la limpieza de filtros de los equipos de climatización y de conductos de la instalación.
- à Es una energía renovable, recogida como tal en el CTE (Código Técnico de la Edificación) y sostenible ya que únicamente utiliza la temperatura ambiental como fuente de energía.
- à La instalación es muy sencilla y apenas necesita mantenimiento, lo que garantiza su correcto funcionamiento sin preocupaciones.
- à Toda la casa puede funcionar exclusivamente con electricidad, sin necesidad de contratar gas o suministros de combustible.
- à Se obtiene Agua Caliente Sanitaria (ACS) de bajo coste.
- à Es la calefacción con menor consumo energético.





# Villas del Guadarrama

*Calle Nuñez de Balboa Nº35 A 6º, Madrid, C.P. 28001*

*comercial@brinumhomes.es 91 193 34 60 699 997 922*

[www.briumhomes.es](http://www.briumhomes.es)



Brinum Homes