

## MEMORIA DE CALIDADES

SANXENXO · VIVIENDA EXCLUSIVA – BAJO 2

Promoción de 2 viviendas en planta baja – Fonte de Ons, Nº 3 A (Noalla, Sanxenxo)

### Descripción general

Se proyecta la ejecución de dos viviendas independientes en planta baja, resultado de la transformación de un local existente, con un diseño funcional y contemporáneo.

Vivienda 01: 65 m<sup>2</sup> + terraza 25,80 m<sup>2</sup>

Vivienda 02: 45,75 m<sup>2</sup> + terraza 14,30 m<sup>2</sup>

Diseño contemporáneo pensado para disfrutar





### Concepto de vivienda

Un hogar moderno donde la luz natural y la distribución abierta crean una sensación de amplitud y bienestar. Ubicación en una de las zonas más bonitas de las Rías Baixas, a pocos metros de La Lanzada, arenal famoso por su amplitud, sus hermosas puestas de sol y por el islote, que dio origen al municipio de Sanxenxo, en el que se enclava la preciosa ermita de Nuestra Señora de La Lanzada. Su localización estratégica, a medio camino entre los núcleos urbanos de O Grove, Cambados y Sanxenxo-Portonovo, se evidencia al contar con el acceso a la Vía Rápida de O Salnés (futura Autovía) a un par de minutos en coche.



## **Descripción técnica de la promoción**

### **Estructura y albañilería**

Adecuación estructural del inmueble con refuerzos y ejecución de forjado sanitario ventilado. Formación de nuevos huecos en fachada y tabiquería interior con aislamiento térmico-acústico. Apertura de huecos, ejecución de dinteles estructurales y recercados en piedra granítica. Soluciones conforme DB-HE y DB-HS para eficiencia energética y salubridad. Particiones interiores siguiendo sistema de tabiquería seca con placa de yeso laminado y aislamiento de lana mineral. Cumplimiento DB-HR en aislamiento acústico.

### **Carpintería exterior**

Ventanas de PVC con rotura de puente térmico, doble acristalamiento bajo emisivo tipo Climalit y sistema oscilobatiente. Persianas integradas. Planitherm. Cumplimiento DB-HE1 y DB-HS. Color gris hacia exterior siguiendo la estética del edificio, blanco hacia el interior.

### **Carpintería interior**

Puertas lacadas en blanco, armario empotrado, vestidor a media y puerta de entrada de seguridad con anclaje de 3 puntos conforme UNE-EN 1627.

### **Pavimentos y revestimientos**

Pavimento laminado AC5 (SPC) en estancias principales. Cumplimiento resistencia al desgaste y normativa de uso residencial. Alicatados cerámicos en zonas húmedas. Trasdosados de PYL. Impermeabilización con sistemas elásticos certificados conforme DB-HS. Falsos techos con aislamiento.

### **Cocina y baños**

Instalación con tubería multicapa y PVC. Cumplimiento DB-HS4 y HS5. Pruebas de estanqueidad y presión. Platos de ducha, impermeabilización completa y revestimientos

cerámicos. En el caso de la cocina, totalmente amueblada y equipada con electrodomésticos marca Balay o similar (Vitro, horno, microondas y combi). Mesa fija tipo península.

Los baños se presentan con inodoro cerámico marca Gala, Roca o similar, mamparas y muebles de baño con espejo.



### **Lavandería / Tendal**

Módulo cerrado ubicado tras la cocina, con lavadora y secadora (Marca Balay o similar) y un módulo de almacenamiento.



### **Instalaciones**

Instalación eléctrica completa de electricidad y telecomunicaciones. Instalación conforme Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT). Cuadro eléctrico, protecciones y circuitos independientes. Interruptores y mecanismos marca NIESEN, modelo Zenit o similar, en blanco.

### **Climatización y ACS**

Producción de ACS (Agua Caliente Sanitaria) mediante termo eléctrico conforme RITE, de 150 litros, tipo mural vertical, con cuba de acero vitrificado, aislamiento térmico, válvula anti-retorno y llave de corte de esfera.

Sistema de climatización por bomba de calor, Aire acondicionado (frío / calor), marca GIATSU o similar, incluyendo los 3 equipos interiores tipo Split (8.0 KW) y el equipo exterior ubicado en terraza. Fijaciones con soportes metálicos de acero inoxidable. Sonda de temperatura.

### **Pinturas**

Pintura plástica lisa en color blanco en paredes y techos. Aplicación de primera mano de imprimación acrílica, y dos manos de pintura base en blanco o similar en techos y paredes.

## Espacios exteriores

Terrazas privadas en ambas viviendas con acceso desde el salón y desde la calle. Las terrazas se presentan con cierre perimetral con jardineras y respaldo metálico, plantas de ocultación tipo bambú o similar y cancilla de entrada. Mobiliario básico de exterior (mesa y sillas).



## Equipamiento y mobiliario

Además de lo que supone adquirir una vivienda totalmente equipada (cocina y baños), nuestro apartamento se entrega, igualmente, amueblado y listo para entrar. Nuestra propuesta es la de una “auténtica entrega Llave en Mano”.

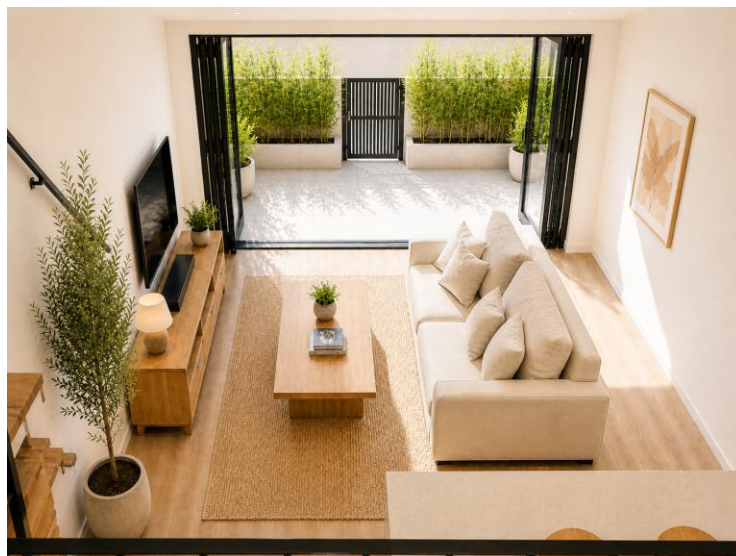
El dormitorio principal se presenta con canapé abatible tapizado de 1.35 metros y colchón marca Pikolín o similar de muelles con espuma viscoelástica. El segundo dormitorio con 2 somieres de 90 cm. de láminas de madera y colchones de muelles con viscoelástica marca Pikolín o similar. En la zona de día, a la cocina totalmente equipada, sumamos un salón con 2 ó 3 taburetes a juego, sofá de dos/tres plazas en tono a juego con la estancia, mesa de centro, mueble modular y TV Smart de pantalla plana de 40” marca LG o similar.



### Valor añadido: opción de altillo

Además de lo que supone una vivienda a estrenar, con todo el mobiliario y equipamiento, en este caso tenemos la posibilidad de incorporar un tercer dormitorio o zona de trabajo sobre la cocina y lavandería (zona de día).

Esta opción es, en todo caso, complementaria, ya que la vivienda, en principio, se transmite tal y como figura en los planos que se adjuntan. La gran altura interior de la vivienda (próxima a los 4 metros) permite contar con un altillo a media altura, que iría estratégicamente colocado sobre la lavandería y la zona de cocina, contando con una altura libre cercana a 1.50-1.75 metros. La escalera de acceso se sitúa en el lateral, encima de la zona de TV, y cuenta con barandilla de protección en la parte superior. De este modo obtenemos un dormitorio adicional (o zona de trabajo, despacho, estudio...) que dota a la vivienda de un importante valor añadido.

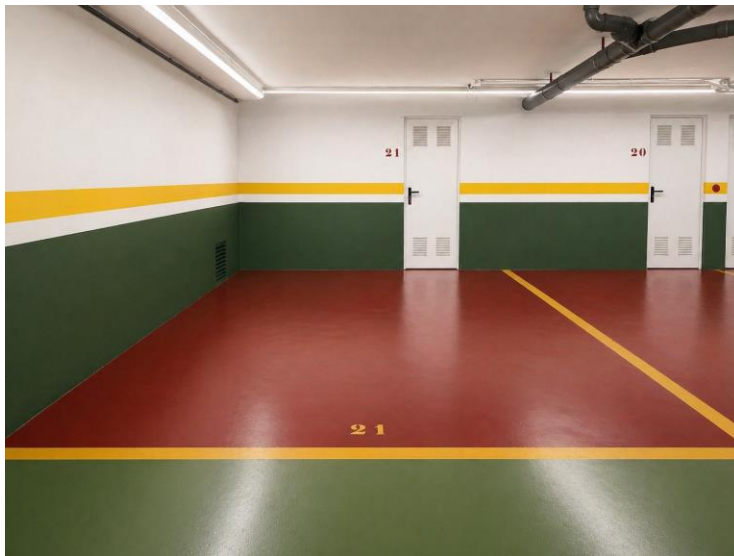


### **No lo olvides... con Plaza de Garaje y Trastero incluidos en el precio**

Si todo lo que te hemos contado hasta ahora no te parece motivo suficiente para decidirte por esta magnífica vivienda, espera a descubrir los dos extras que incluimos en el precio.

Por un lado, una excepcional plaza de garaje, de esas que rara vez salen al mercado. Se trata de un espacio muy amplio, con más de 17 m<sup>2</sup> (3,52 x 4,93 m), estratégicamente situado con pared en un lateral y una anchura importante para evitar los habituales roces con vehículos colindantes. Además, se encuentra en la primera planta sótano del edificio vecino, lo que la hace incluso más próxima a la vivienda que si estuviera en el propio edificio.

Y, como complemento perfecto, la propiedad dispone de un práctico trastero de aproximadamente 5 m<sup>2</sup>, completamente libre de humedades.





### **Invierte en calidad de vida**

Una oportunidad única tanto para residencia habitual como inversión. Nuestra vivienda se presenta para un precio de venta de 289.000 euros (Impuestos no incluidos).

Si la apuesta incluye la configuración con altillo, perfectamente acabado y escogiendo uno de los modelos que se aportan desde la propiedad, el suplemento oscilará entre los 10.000 y los 15.000 euros (Muebles no incluidos).

#### INFORMACIÓN Y VENTAS:



Conde Cotofón SL

986 720607 / 687 157271

Carretera de La Lanzada, 24 – Bajo

36970 Portonovo (Sanxenxo)

PONTEVEDRA

#### **Nota importante:**

Las imágenes, renders y fotografías incluidas en este dossier tienen carácter meramente orientativo. Su finalidad es ilustrar de forma aproximada distribuciones, tonalidades, iluminación y otros aspectos, sin que en ningún caso constituyan una representación exacta de los acabados ni tengan valor contractual.