



C. ABETO 18 - 20 COLMENAREJO, MADRID

EL ENTORNO, AIRE PURO QUE RESPIRAR

Si estás buscando un lugar donde la tranquilidad, el entorno natural y la calidad de vida se unan en perfecta armonía, Colmenarejo es el destino ideal. Ubicado a tan solo 35 kilómetros de Madrid, este encantador pueblo ofrece la combinación perfecta entre la cercanía a la capital y un ambiente relajado, lejos del bullicio urbano.

UN ENTORNO NATURAL INCOMPARABLE

Rodeado de montañas y valles, Colmenarejo destaca por sus parajes naturales que invitan al descanso y la desconexión. El municipio forma parte del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama, lo que garantiza paisajes llenos de frescor, aire puro y una biodiversidad única. Es un lugar perfecto para quienes disfrutan de la naturaleza, con multitud de rutas para practicar senderismo, ciclismo o simplemente disfrutar de paseos en un entorno tranquilo y verde.

SERVICIOS Y COMODIDADES A TU ALCANCE

A pesar de su tamaño, Colmenarejo cuenta con todos los servicios necesarios para una vida cómoda y moderna. Desde supermercados, farmacias, y centros de salud, hasta una oferta educativa de calidad que incluye colegios, instituto y una sede de la prestigiosa Universidad Carlos III, lo que convierte al pueblo en una excelente opción para familias. Además, el fácil acceso a otras localidades cercanas amplía aún más la oferta de servicios.

Vivir en Colmenarejo es elegir una vida de calidad, donde la naturaleza, el bienestar y la proximidad a la capital se combinan en un entorno privilegiado. Es el lugar ideal para quienes buscan un hogar que ofrezca paz y serenidad, sin renunciar a las oportunidades y servicios de una gran ciudad.

Haz de Colmenarejo tu próximo hogar y disfruta de una vida plena en uno de los pueblos más encantadores y acogedores de la Comunidad de Madrid.



LA VIVIENDA, DESCUBRE TU NUEVO ESTILO DE VIDA



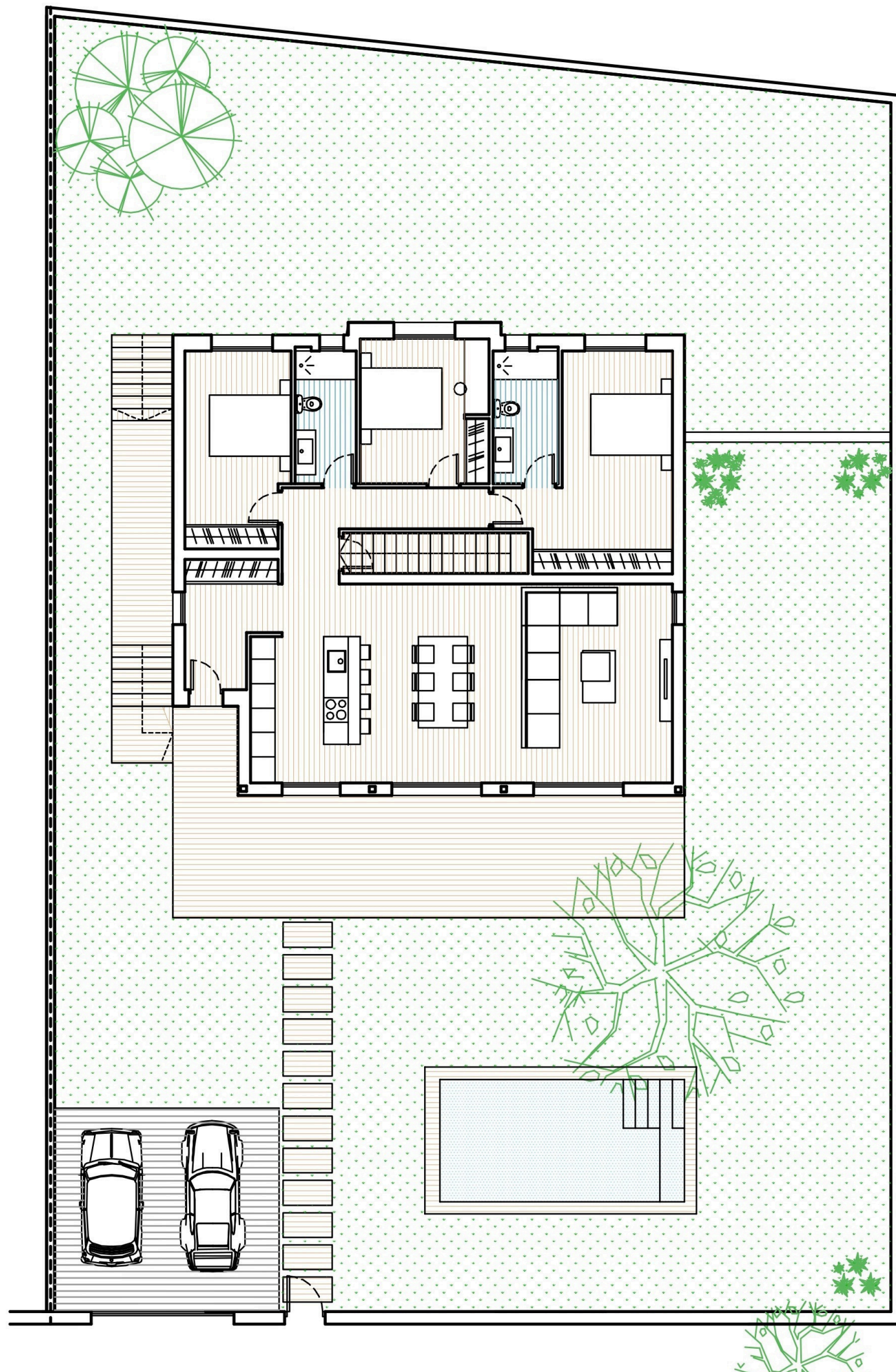
EXTERIORES

Bienvenido a esta impresionante vivienda, donde el encanto y la privacidad se combinan a la perfección. Al acercarte, serás recibido por una hermosa parcela que rodea la propiedad y con la posibilidad de incorporar una espectacular piscina que sin duda será el lugar perfecto para refrescarse en los días calurosos.

La fachada de la casa destaca por su diseño moderno y elegante, con amplios ventanales que permiten la entrada de luz natural y ofrecen vistas panorámicas al paisaje circundante. Una acogedora terraza te invita a disfrutar de momentos al aire libre, ideal para relajarte con un buen libro, compartir una taza de café por la mañana o disfrutar de una barbacoa con amigos y familiares.

Además, la propiedad cuenta con un espacio de estacionamiento privado asegurando la máxima comodidad y seguridad.

La combinación de jardín y arquitectura de la vivienda crea un ambiente idílico, ideal para aquellos que buscan un refugio tranquilo y exclusivo.

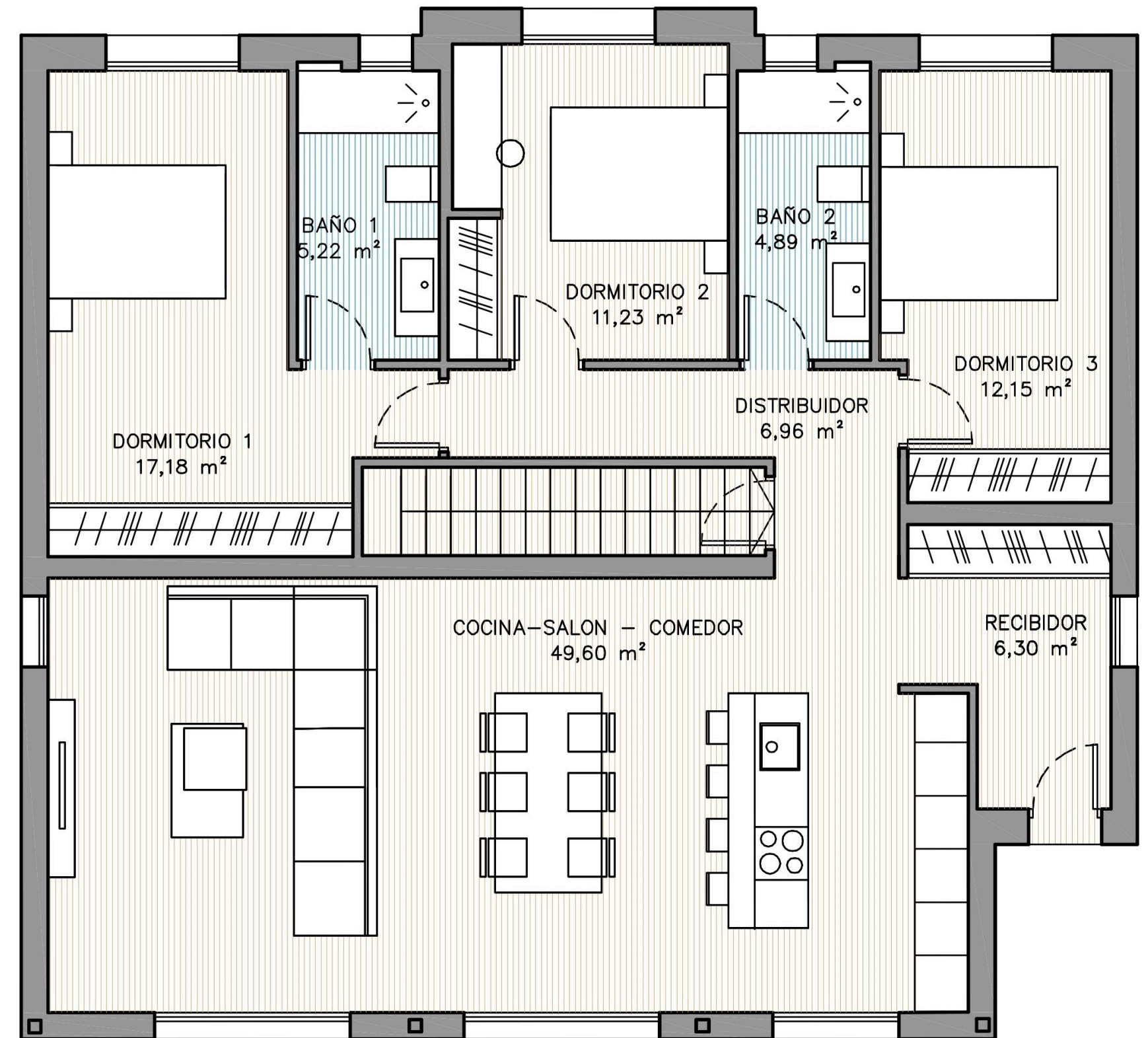


INTERIORES

La distribución de las estancias se ha planificado para maximizar la luz, las vistas y la funcionalidad, cuidando al máximo todos los detalles y logrando la armonía entre los diferentes ambientes, tanto los más íntimos y recogidos como aquellos de mayor amplitud.

De ese modo encontramos en su planta de acceso un amplio salón comedor con cocina integrada y grandes ventanales con orientación sur y salida al exterior que maximizan la luz gracias, las vistas y la funcionalidad, integrando la naturaleza del espacio exterior en el interior.

La casa cuenta con 3 acogedores dormitorios, perfectos para descansar y recargar energías. Desde aquí, podrás deleitarte con impresionantes vistas a la sierra, que aportan un toque de serenidad y belleza a tu día a día. Además, dispone de dos baños bien equipados, pensados para ofrecerte la máxima comodidad y funcionalidad.



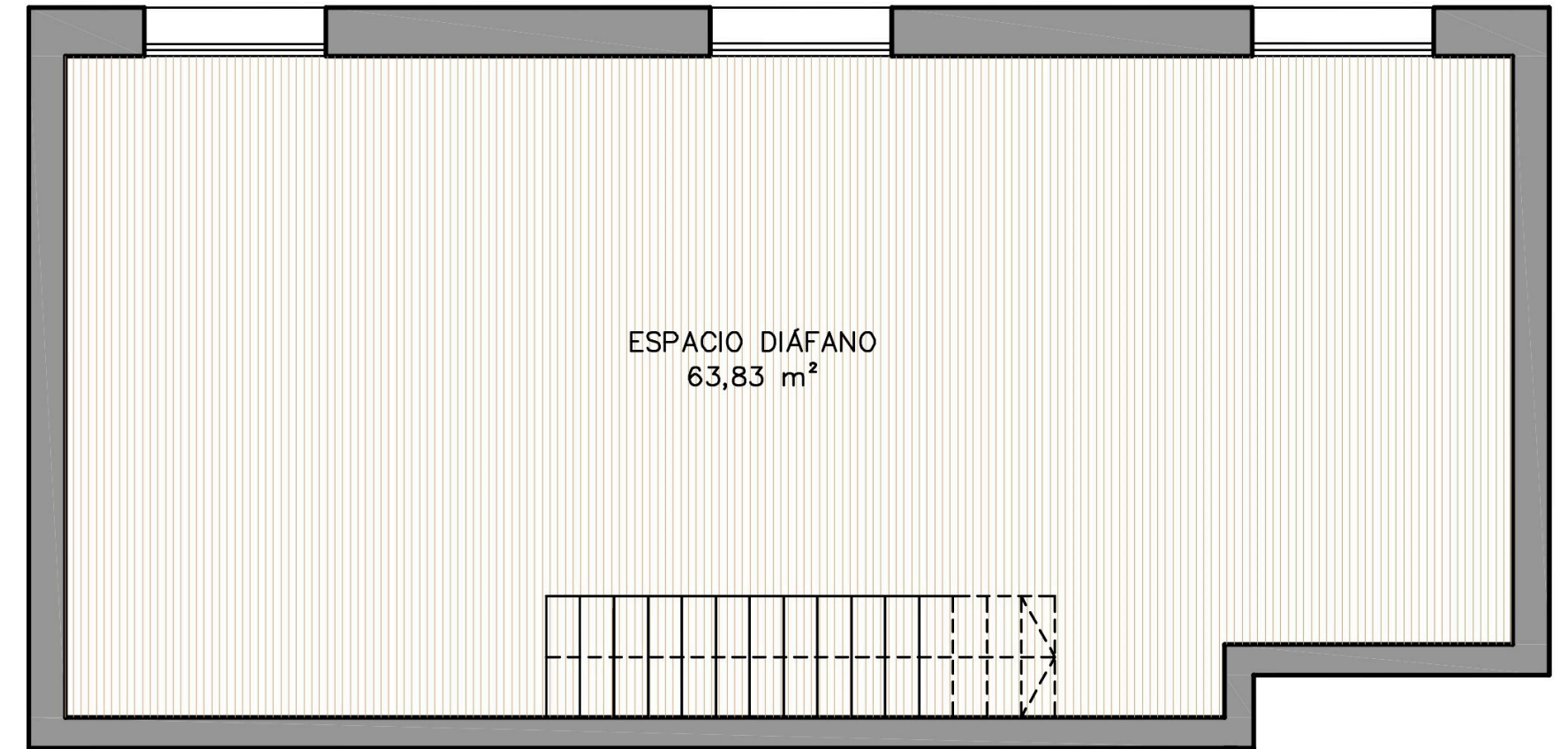
PLANTA ACCESO

Descendiendo a la planta inferior, te sorprenderá el amplio espacio diáfano que ofrece múltiples posibilidades: desde un área de juegos, un estudio o incluso un gimnasio. Este nivel cuenta con acceso directo al jardín, donde podrás disfrutar de un entorno al aire libre, ideal para relajarte, organizar barbacoas o simplemente disfrutar del aire fresco.

Una fiesta de cumpleaños, una celebración de aniversario o una simple tarde de domingo puede convertirse en el mejor de los recuerdos.

Se ofrece la posibilidad de adaptar este espacio a las necesidades del cliente.

En definitiva, nuestras viviendas son el hogar perfecto tanto para familias en crecimiento como para aquellas ya consolidadas y que quieren un diseño funcional y acogedor con áreas que fomenten la convivencia, la comodidad y la flexibilidad.



PLANTA CERO

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- La cimentación a realizar será la adecuada en base al proyecto, estudio geotécnico y topográfico, con zapatas corridas y aisladas de hormigón armado.
- Estructura formada por muros de carga cerámicos y pilares metálicos, con forjados unidireccionales de hormigón armado.
- Barrera protección contra radón.

CUBIERTA

- Cubierta inclinada formada por tabiques palomeros sobre forjado, tablero cerámico con capa de compresión, barrera impermeabilizante y teja cerámica mixta de Tejas Borja o similar.
- Aislamiento de 16 cm de espesor, formado por doble capa de lana mineral con barrera de vapor.

FACHADA

- Para las fachadas y elementos exteriores de las viviendas, se ha previsto una composición mediante hoja exterior de ½ pie de ladrillo tosco o termoarcilla y revestimiento exterior mediante mortero monocapa y piedra caliza natural irregular redondeada. Hacia el interior enfoscado de cemento, cámara de aire con doble aislamiento térmico y trasdosado de cartón-yeso o de ladrillo.
- Aislamiento de 12 cm de espesor, formado por capa de poliestireno extruido y capa de lana mineral.



CARPINTERÍA EXTERIOR

- Para las carpinterías exteriores, se ha optado por un PVC con rotura de puente térmico de altas calidades, Kommerling, Cortizo o similar, acabado en color gris oscuro 7016 interior y exterior. Hojas abatibles y fijas en ventanales a suelo y oscilobatientes en ventanas.
- El acristalamiento será doble con cámara de aire y gas argón en su interior, con vidrios laminados en ventanales a suelo, y bajo emisivos o con control solar según orientación (control solar en lado sur). Su composición irá definida en función de las carpinterías correspondientes, garantizando la seguridad conforme a lo indicado en el Código Técnico de la Edificación.
- Persianas de lamas de aluminio con aislamiento térmico en su interior, y del mismo color que la carpintería, accionamiento manual.



TABIQUERIA y FALSOS TECHOS

- Distribución interior de las viviendas con tabiques realizados por sistema de cartón yeso con doble placa de 13 mm a ambas caras, estructura interior autoportante de 48 mm y aislamiento de lana mineral o similar en su interior o con tabique de ladrillo hueco doble enlucido maestreado.
- Trasdosados autoportantes formados por doble placa de cartón yeso de 13 mm sobre estructura de 48 mm o de ladrillo.
- Falso techo continuo de cartón yeso en toda la vivienda.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

- Paredes y techos de las viviendas acabados en pintura plástica lisa color blanco roto o similar.
- Suelos de todo el interior de la vivienda en gres porcelánico imitación madera o similar. Rodapié a juego con el suelo.
- Suelo de terrazas y acceso en gres porcelánico antideslizante.
- Escalera metálica diseño.
- Alicatado en baños de gres porcelánico gran formato imitación piedra o similar.





CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta principal de acceso a vivienda de PVC con hoja metálica con cerradura de seguridad de cinco puntos, color igual al resto de carpintería exterior. Panelado PVC exterior modelo 4 líneas o similar, panelado interior liso blanco.
- Puertas interiores de paso serán lisas, y estarán lacadas de fábrica en color blanco. Herrajes metal cromo mate de diseño moderno.
- Armarios empotrados modulares, dotados con barra de colgar y balda maletero. Acabado interior tipo cactus o similar. El frente de armario será lacado liso blanco, con puertas preferiblemente abatibles o corredera dependiendo de la estancia y del amueblamiento de la misma.

BAÑOS

- Se dispondrá de aparatos sanitarios en color blanco, con cisterna empotrada y compacto suspendido de Roca.
- Platos de ducha planos de resina mineral con fondo antideslizante con textura.
- Grifería monomando para lavabos y columna para duchas con ducha y ducha teléfono. En baño de dormitorio principal la grifería del plato de ducha será termostática.
- Lavabos cerámicos con mueble de medidas estándar y diseño según ubicación.
- No se incluye espejos ni mamparas.





COCINA

- Amueblamiento de cocina con muebles altos y bajos, isla con encimera en cuarzo.. distintas opciones
Campana extractora, fregadero, placa inducción y horno.

ELECTRICIDAD

- La instalación se proyecta de acuerdo con el REBT con grado de electrificación elevado.
- Los mecanismos serán de gama alta, modelo JUNG LS990 o similar.
- Se dispondrá de fosas perimetrales con iluminación led en pared salón, pared dormitorio principal y en pared ducha de baños.
- Preinstalación para carga de vehículos eléctricos dotado de ubicación en el cuadro y canalización con cable hasta aparcamiento.
- Preinstalación para paneles fotovoltaicos y canalización sin cable hasta cubierta.

TELECOMUNICACIONES

- Captación, procesado y distribución de las señales de TV mediante antena, con tomas finales en salón y dormitorio principal.
- Preinstalación mediante canalizaciones con guías para servicios de banda ancha y TLCA con registros en salón y dormitorios.
- Videoportero digital B/N con monitor en recibidor.

VENTILACIÓN

- Tanto baños como cocina contarán con ventilación forzada mediante conductos según CTE.
- Se dispondrá de chimenea individual para campana extractora de cocina.

FONTANERÍA y SANEAMIENTO

- Instalación sanitaria de agua fría y caliente realizada con tubo multicapa, según normativa.
- Las tuberías dispondrán de aislamiento para evitar pérdidas de calor y condensaciones.
- Instalación de toma de agua y desagüe en sanitarios, fregadero, lavadora y lavavajillas.
- Las conducciones de la instalación de saneamiento serán de PVC con registros en los entronques y en los cambios de dirección de los colectores

CLIMATIZACIÓN

- Producción de calefacción y refrigeración mediante sistema de aerotermia. Máquina exterior situada en lateral vivienda y depósito interior en planta sótano.
- Sistema de climatización por suelo radiante con tuberías de polietileno reticulado bajo el suelo con sistema de distribución a cada estancia por colectores ubicados en armario recibidor y en armario de uno de los dormitorios.
- Regulación de temperatura mediante termostatos individuales para cada dormitorio y uno para salón-comedor-cocina.



PISCINA

- Opción piscina individual de vaso de hormigón gunitado armado, revestido de gres porcelánico igual a solado exterior, con banco y escalera de obra.
- También contará con iluminación por foco acuático led.
- Depuración mediante clorador salino.

EXTERIORES

- Opción ajardinamiento- paisajismo zonas libres parcela según planos, con césped artificial, escalera acceso zona trasera, plantación autóctona, riego por goteo, iluminación, solados, ...
- Opción pérgola en porche vivienda.

OTROS OPCIONALES

- Posibilidad personalización planta inferior.
- Posibilidad instalación pérgolas en terraza y/o aparcamiento.
- Persianas motorizadas o persianas motorizadas autoblocantes.
- Posibilidad de cambiar suelo de la vivienda por gres porcelánico gran formato imitación piedra o cemento..
- Opción de instalar peldaños madera.
- Posibilidad instalación cajoneras y baldas en armarios.
- Opción bañera en lugar de ducha en baño secundario.
- Opción instalación paneles fotovoltaicos y batería.
- Opción pack iluminación con estudio específico de iluminación de vivienda.
- Opción pack domotica para control de temperatura, iluminación y apertura persianas.
- Colocación aislamiento adicionales.
- Instalación ventilación con recuperación de calor.
- Paisajismo, piscina, etc...



PROMUEVE:

OMNIA AE GROUP SL

CIF B-56.168.032

C/ Frontera nº 31 28.260 Galapagar, Madrid

Tf. 918 597 575

www.omnihomes.es



CONSTRUYE:

PROYECTOS ALMICASA SL

CIF B-84.681.444

C/ Frontera nº 31 28.260 Galapagar, Madrid

Tf. 918 597 575

www.almicasa.com

Aclaraciones:

1. Cualquier acabado y, en particular, marca o modelo indicada en este dossier podrá ser sustituido por otro, siempre que sea de calidad similar. En cualquier caso, los cambios no supondrán una modificación sustancial de la línea estética general, ni de los estándares de diseño originales.
2. La posibilidad de elección de acabados “entre muestras” por parte del cliente queda condicionado al ritmo de la obra.
3. La madera, el mármol, el granito y otros materiales naturales, pueden presentar vetas y ligeras diferencias de tonalidad, que son prueba de su autenticidad.