



Exclusiva villa de obra nueva en una de las zonas más prestigiosas de Las Rozas

Ubicación de la promoción

A un paso de Madrid, una de las urbanizaciones más seguras en un entorno inigualable

La urbanización del Golf es un área residencial de Madrid perteneciente al término municipal de Las Rozas. Se caracteriza por estar ubicada en una zona verde protegida, en un entorno de parques naturales con vistas espectaculares.

Está ubicada en la zona oeste de Madrid, en el kilómetro 24 de la carretera de la Coruña, A6, en el lado opuesto a Las Matas, en un entorno natural distinguido por la excelencia. Se trata de un magnífico ejemplo que integra lo natural y lo urbanístico.

Se trata de una zona intermedia entre la ciudad de Madrid y la Sierra de Guadarrama, con magníficas comunicaciones por tren, autobús o coche así como equipamientos deportivos, culturales, sanitarios y religiosos.

Entre sus instalaciones se encuentran un club deportivo, “Nuevo Club de Golf”, con servicios de restauración, reuniones y campo de golf, y un club de tenis “Las Rozas Club”, ocupando ambos más de 250,000 metros cuadrados. La parroquia “Santa María de la Merced” está también emplazada en el interior de la urbanización.

La seguridad de la urbanización es gestionada por una empresa privada con muy buenos resultados y buena valoración por parte de los vecinos. Es especialista en las funciones de vigilancia y seguridad activa de bienes y personas, tanto diurna como nocturna. Entre sus funciones se encuentran el control de acceso, controles a través de vídeos, monitores y alarmas o la prestación del servicio de acuda ante la llamada de cualquier vecino o detección de un indicio de alerta. Cabe destacar que siempre están en contacto con las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.



Exclusiva villa de obra nueva en una de las zonas más prestigiosas de Las Rozas

Descripción de la promoción

Engel&Volkers presenta esta magnífica villa de obra nueva, situada en un entorno natural incomparable. Se trata de una exclusiva vivienda en la que cada rincón está pensado para el disfrute.

La villa, con una cuidada estética y original distribución de mano de Rozona Architecture & Construction, cuenta con una parcela privada vallada con jardines y estanque, piscina climatizada con apertura de cubierta alta mecanizada y amplio garaje cerrado.

El esmerado proyecto se adapta al suelo para respetar la vegetación autóctona de la zona y la vivienda se embulle en ella consiguiendo una integración perfecta. El cuidado diseño paisajístico integra a la perfección el conjunto de árboles, plantas, láminas de agua, pozos de fuego y materiales cuidadosamente escogidos para lograr un diseño moderno conservando la calidez de lo natural.

Desde el jardín podemos acceder a las diferentes secciones de esta original vivienda, en la que la independencia de las estancias la hacen perfecta para vivir en familia manteniendo la privacidad. En cada rincón podemos apreciar el lujo y la delicadeza de cada detalle, amplias y cálidas estancias llenas de luz natural, acabados de alta gama y energía sostenible.

Fachadas exteriores acabadas en lajas de piedra natural y madera exterior en las orientadas al norte.

Calificación energética A. Dos sistemas de climatización: suelo radiante y conductos de aire con recuperador de calor.



Exclusiva villa de obra nueva en una de las zonas más prestigiosas de Las Rozas

Memoria de calidades

SALÓN, COMEDOR, COCINA, PASILLOS Y DORMITORIOS

- **Suelo**
 - Pavimento de madera laminada de pino o cerezo, de lamas de 1200 x 190 mm. Se trata de un tipo doméstico intenso, con resistencia a la abrasión AC3, formado por tablero base de HDF laminado decorativo en cerezo y sobre lámina de espuma de polietileno de alta densidad de 3 mm de espesor.
 - Pavimento continuo a definir por la DF, tipo microcemento o similar, realizado sobre superficie absorbente, mediante la aplicación sucesiva de capa de imprimación monocomponente.
- **Paredes**
 - Pintura plástica mediante aplicación manual de dos manos en color blanco, acabado mate, textura lisa.
- **Techo**
 - Falso techo continuo de lamas de madera maciza, suspendido a una altura menor de 4 metros, formado por lamas de pino silvestre y acabado barnizado.
 - Pintura plástica mediante aplicación manual de dos manos en color blanco, acabado mate, textura lisa.



Exclusiva villa de obra nueva en una de las zonas más prestigiosas de Las Rozas

Memoria de calidades

BAÑOS

- **Suelo**

- Pavimento continuo a definir por la DF, tipo microcemento o similar, realizado sobre superficie absorbente, mediante la aplicación sucesiva de capa de imprimación monocomponente.

- **Paredes**

- Alicatado con azulejo acabado liso medidas 25 x 40 cm. con alta capacidad de absorción de agua recibido con mortero de cemento, sin junta y con cantonera de PVC.
- Pintura plástica mediante aplicación manual de dos manos en color blanco, acabado mate, textura lisa.

- **Techo**

- Falso techo continuo de lamas de madera maciza, suspendido a una altura menor de 4 metros, formado por lamas de pino silvestre y acabado barnizado.
- Pintura plástica mediante aplicación manual de dos manos en color blanco, acabado mate, textura lisa.

ESCALERAS

- Los peldaños de las escaleras se componen de una chapa de acero de 10 mm. de espesor sobre la que se apoya la huella de la escalera de madera de manzano maciza de 50 mm. de espesor y una tabica de madera de manzano maciza de 20 mm. de espesor. La barandilla se realiza en tubo metálico lacado en negro.

Exclusiva villa de obra nueva en una de las zonas más prestigiosas de Las Rozas

Memoria de calidades

SANITARIOS Y MOBILIARIO

COCINA

- Los muebles se realizarán a medida, en madera maciza y con acabados de primera calidad. La encimera monolítica será de piedra natural y se instalará con luces indirectas que resalten el espectacular diseño y magníficas calidades.
- La vivienda incluye el conjunto de electrodomésticos gama alta marca Bosch o similar con las siguientes características:
 - a. Horno pirolítico multifunción Bosch HBG675BB1 de 60 cm. clase A+ cristal
 - b. Frigorífico Bosch KAI90VI20 americano de 177 x 91 cm. NoFrost Inox antihuellas
 - c. Placa de inducción Bosch PXY675DC1E de 60 cm. en negro
 - d. Lavavajillas Bosch SME46MX23E integrable de 14 servicios A++

DORMITORIOS

- **Armarios**

- Serán empotrados de dos hojas abatibles o correderas de 215 cm. de altura de 50 x 3,5 cm. tipo castellana lisa o con espejos con tablero de madera maciza de pino melis barnizada.
- Realizados con tableros de madera maciza de pino nacional de 16 mm. de espesor en costados, techo, suelo y división de maletero y de 10 mm. de espesor en el fondo. Hoja de 19 mm. de espesor y canto de 1,4 mm. en PVC.
- Barras de colgar en aluminio dorado, estriado y anti doblante con soportes laterales, bisagras rectas de color cromado, tiradores en negro lacado para puertas abatibles y baldas de división en maletero.

Exclusiva villa de obra nueva en una de las zonas más prestigiosas de Las Rozas

Memoria de calidades

SANITARIOS Y MOBILIARIO

BAÑOS

- Los muebles se realizarán a medida, en madera maciza y con acabados de primera calidad. Las encimeras serán monolíticas de piedra natural y se instalarán luces indirectas que resalten el espectacular diseño y magníficas calidades.
- Se incluye el siguiente conjunto de aparatos sanitarios en todos los baños:
 - a. Lavabo mural de porcelana sanitaria, modelo “Meridian” de Roca, en color blanco de 1000 x 460 mm. y con juego de fijación.
 - b. Taza de inodoro de porcelana sanitaria, con tanque integrado, tipo In-Tank para montaje suspendido, modelo “Meridian” de Roca, en color blanco de 400n x 595 x 400 mm. con tapa de caída amortiguada y con juego de fijación.
 - c. Bidé suspendido de porcelana sanitaria, modelo “Meridian” de Roca, en color blanco de 360 x 560 x 300 mm., con tapa de caída amortiguada.
 - d. Plato de ducha en micro-cemento para una mayor integración de todos los elementos, incluso desagües, llaves de regulación, enlaces de alimentación flexibles y sellado con silicona.

LAVANDERÍA

- Los muebles se realizarán a medida, en madera maciza y con acabados de primera calidad.
- Se incluye los siguientes electrodomésticos:
 - a. Lavadora Bosch WAT28760ES de 8 kg. de carga, 1400 RPM, en color blanco.
 - b. Secadora Bosch WTR85V90ES de 8 kg. de carga, con bomba de calor, A++, en color blanco.

Exclusiva villa de obra nueva en una de las zonas más prestigiosas de Las Rozas

Memoria de calidades

CLIMATIZACIÓN Y SOSTENIBILIDAD

- La climatización de la vivienda ha sido estudiada para aportar la máxima calidad y confort durante todo el año.
- La experiencia y valores de Rozona Architecture & Construction en lo que se refiere a sostenibilidad, les hace posible desarrollar viviendas *prime* con consumos energéticos muy reducidos.
- La alta calificación energética que obtienen es una realidad que se materializa en esta vivienda a través de dos sistemas de climatización:
 - 1.- Suelo radiante para calefacción y refrigeración conectado a una unidad de climatización aire-agua. Va apoyado con un sistema de placas solares térmicas que garantizan cubrir como mínimo el 30% de la demanda energética total de la vivienda.
 - 2.- Sistema de climatización por conductos de aire con recuperador de calor que permite mantener un alto grado de calidad de aire interior mientras se reducen las pérdidas energéticas debido a los saltos de temperatura en los días más extremos del año.

CARPINTERÍA Y CERRAMIENTOS

- ***Acristalamiento***
 - Doble acristalamiento estándar 4-6-4 fijado sobre carpintería con calzos y sellado continuo.
- ***Carpintería***
 - Irá en aluminio anodizado y lacado en negro para conformado de ventanas, abisagrada practicable de apertura hacia el interior.
 - Ventanas formadas por dos hojas y con premarco con cajón de persiana básico incorporado (monoblock). En los dormitorios tendrán persiana enrollable de lamas de PVC con accionamiento manual con cinta y recogedor.

Exclusiva villa de obra nueva en una de las zonas más prestigiosas de Las Rozas

Memoria de calidades

CARPINTERÍA Y CERRAMIENTOS

- **Puertas**
 - Acceso a la finca mediante dos puertas fabricadas en acero y cerrajería en color a definir. Una de las puertas será peatonal con vídeo portero conectado con la pantalla de imagen en el interior de la vivienda. La otra puerta, conjunta en el mismo punto de acceso a la vivienda, será para vehículos, automática y corredera.
 - Acceso al garaje mediante dos puertas de madera para vehículos, cada una de ellas con acceso independiente y de igual forma y dimensión. Se trata de puertas seccionales para garaje formadas por panel acanalado de madera maciza de 240 x 250 cm. con apertura automática.
 - La puerta principal de acceso peatonal a la vivienda basculante tipo castellana de medidas 300 x 120 x 4,5 cm. irá con tablero de madera maciza de pino tipo “melis” barnizada.
 - Las puertas interiores abatibles serán ciegas con una hoja de 210 x 82,5 x 4 cm. irán con tablero de madera maciza de pino tipo “melis” barnizada.



Exclusiva villa de obra nueva en una de las zonas más prestigiosas de Las Rozas

Memoria de calidades

-

JARDÍN, PISCINA Y FIRE-PLACE

- **Vegetación**
 - El diseño de los exteriores ha sido especialmente estudiado, incluyendo la vegetación autóctona que se adapta al clima de la zona.
 - Los diferentes tipos de vegetación se han seleccionado por su alta adaptabilidad a las condiciones del terreno, lo que hace reducir su mantenimiento notablemente.
 - Se integra en el jardín un sistema de riego por goteo de mayor eficiencia reduciendo así el consumo de agua.
- **Piscina y fire-place**
 - La piscina se sitúa en una zona donde se integra perfectamente con el diseño de la vivienda y donde se ha tenido en cuenta la iluminación solar y la vegetación como puntos de referencia. La cubierta alta automatizada permite disfrutar de la piscina durante todo el año.
 - Se incorpora un *fire-place* (pozo de fuego) como zona de reunión para varias personas.
 - Sauna seca prefabricada para 3 personas, con estufa e infrarojos.



Exclusiva villa de obra nueva en una de las zonas más prestigiosas de Las Rozas



Exclusiva villa de obra nueva en una de las zonas más prestigiosas de Las Rozas

PRECIO Y FORMA DE PAGO

- El precio de la vivienda es de 3.900.000,00.- euros.
- Hay varias fórmulas de pago en función de las necesidades del comprador.
- Precio sin IVA al 10% (no incluido)



Exclusiva villa de obra nueva en una de las zonas más prestigiosas de Las Rozas