ELEGANCIA
VIVA URBANA
INMOBILIARIA

El Mirador de Batres III

Promoción de 24 viviendas unifamiliares pareadas de 4 dormitorios y 3 baños con parcela individual aproximadamente de 300m².



Batres, Tu sueño hecho hogar





El Entorno Natural y Provilegiado de Batres

El municipio de Batres, está situado en la Comunidad de Madrid, muy próximo a Griñón y El Álamo, accediendo desde la carretera comarcal M-404, aunque próximamente se podrá acceder por una nueva autovía que recorrerá el suroeste de la Comunidad de Madrid, lo que dotará de un mejor y más rápido acceso a Madrid, tanto a la zona Oeste como a la zona Sur.

Es uno de los municipios más verdes y tranquilos de la Comunidad, con destacada presencia del Castillo de Batres, un enclave privilegiado que alberga numerosos eventos. Batres está rodeado de campos abierto, con un arbolado de tipo mediterráneo y muchas zonas verdes, obteniendo así una calidad de vida muy tranquila, pero sin renunciar a una conexión rápida con las principales vías.

Un lugar privilegiado a solo 35km de Madrid

El Mirador de Batres nace en un entorno donde la naturaleza, la calma y la historia conviven de forma especial.

Un lugar para despertar cada día con horizonte abierto, aire limpio y la sensación de estar construyendo algo verdaderamente importante.

Batres conserva el encanto de los pueblos con alma, con un patrimonio ligado a su Castillo-Casa Fuerte y a la memoria literaria de Garcilaso de la Vega.

Su paisaje, cercano al río Guadarrama, aporta serenidad, identidad y belleza natural.

Aquí, cada vivienda se proyecta como un nuevo comienzo: cerca de Madrid, pero lejos del ruido, con espacio para crecer, disfrutar y mirar al futuro con ilusión.





Viviendas unifamiliares pareadas de 4 dormitorios, 3 baños y parcela desde 399.000€

Estas viviendas unifamiliares pareadas tienen 155.38 m² con 4 dormitorios, 3 baños, porche para 2 vehículos y parcela individual de aproximadamente 300m².

Esta urbanización de chalets pareados combina diseño residencial, comodidad y entorno natural en un conjunto pensado para vivir con calma. Las viviendas se distribuyen en calles amplias y ordenadas, con parcelas privadas, zonas ajardinadas y espacios exteriores que aportan privacidad y bienestar.

Su arquitectura equilibrada se integra con el paisaje, creando una imagen moderna y armoniosa. Los accesos, el aparcamiento y la planificación de cada manzana favorecen una vida práctica, familiar y conectada con la naturaleza, ideal para quienes buscan tranquilidad sin renunciar a servicios cercanos y confort diario actual.





Planos y superficies

Estos chalets pareados ofrecen una distribución funcional, pensada para disfrutar cada espacio con comodidad. Sobre una parcela individual de aproximadamente
300 m², la planta baja reúne las zonas principales de la vivienda y añade aparcamiento privado para dos vehículos, aportando practicidad al día a día.

En esta planta se integra un luminoso salón comedor, cocina independiente, baño completo y un dormitorio, ideal como habitación principal, despacho o espacio para invitados. La planta baja cuenta con una superficie construida de vivienda de 77,69 m² (más una terraza de 22.82 m2 y un aparcamiento de 46.80 m² aproximadamente).

La planta primera reserva la zona de descanso, con tres dormitorios y dos baños, ofreciendo privacidad y confort para toda la familia. Dispone de 77,69 m² construidos.

Ocupación de parcela de 80 m2 aproximadamente.



Ubicación de El Mirador de Batres

ELEGANCIA
VIVA URBANA
INMOBILIARIA





Manzana de 24 Chalets Pareados



Distribución funcional

Parcelas privadas aproximadamente de 300 m² para disfrutar de amplitud, privacidad y vida exterior, con zonas ajardinadas pensadas para crear tu propio refugio familiar diario tranquilo.

Su generosa superficie ofrece el espacio perfecto para proyectar una piscina, un comedor exterior o una zona chill out, adaptando cada parcela a tu estilo.

.



Diseño de Interiores

El diseño de interiores de estas viviendas apuesta por espacios luminosos, funcionales y acogedores, pensados para adaptarse a cada estilo de vida. Salones amplios, cocinas prácticas, dormitorios confortables y acabados cuidados crean un hogar moderno, cálido y versátil, donde cada estancia invita a disfrutar del día a día con comodidad.







Memoria de Calidades

Cimentación, Estructura y Fachada

La estructura y la envolvente son innegociables, ya que determinan el aislamiento y la calificación energética (objetivo: Letra A).

- **Cimentación y Estructura:** Hormigón armado, calculada según normativa EHE/CTE, con forjados reticulares o losas macizas según luces del proyecto.
- **Fachada (Envolvente exterior):** Cerramiento mixto. Hoja principal de ladrillo cerámico perforado de medio pie, enfoscado interiormente con mortero hidrófugo. Aislamiento térmico mediante panel de lana mineral o poliuretano proyectado (espesor mínimo según cálculo energético del proyecto, habitualmente 8-10 cm). Acabado exterior en mortero hidrófugo o monocapa.
- **Cubiertas:** Tejado a 2 aguas no transitables de tipo plana. Zonas transitables terminadas en gres antideslizante para exteriores (Clase 3).

Tabiquería y Aislamientos Interiores

- **Separación entre viviendas:** Sistema mixto o fábrica de ladrillo fonoabsorbente (tipo acústico) trasdosado a ambas caras con perfilería metálica, aislamiento de lana de roca (min. 40mm) y placas de yeso laminado (PYL) de 15mm.
- **Distribución interior:** Tabiquería seca (tipo Pladur o similar) formada por estructura metálica galvanizada, con aislamiento termoacústico interior de lana mineral y placa de yeso laminado de 15mm por cada cara. En cuartos húmedos (baños y cocinas), las placas serán hidrófugas (color verde).

Acabados y Revestimientos

Baños

- **Pavimento (Suelo):** Gres porcelánico antideslizante (Clase 2).
- **Paramentos (Paredes):** Alicatado cerámico de 1ª calidad.
- **Techos:** Falso techo de PYL continuo hidrófugo.

Terrazas

- **Pavimento (Suelo):** Gres porcelánico especial exteriores (Clase 3 antideslizante).
- **Paramentos (Paredes):** Fachada con mortero monocapa o mortero hidrófugo.

Salón y dormitorios

- **Pavimento (Suelo):** Gres porcelánico de primera calidad de gran formato.
- **Paramentos (Paredes):** Pintura plástica lisa, color suave a elegir por la cooperativa.
- **Techos:** Falso techo de PYL continuo. Pintura plástica lisa blanca.

Cocina

- **Pavimento (Suelo):** Gres porcelánico de 1ª calidad, gran formato.
- **Paramentos (Paredes):** Alicatado con azulejo cerámico de 1ª calidad hasta el techo.
- **Techos:** Falso techo continuo. Pintura lisa.
- **Amueblada:** Se entregará amueblada sin electrodomésticos.

Carpintería Exterior e Interior

- **Carpintería Exterior:** Ventanas y ventanales correderos en serie europea de 40mm de Aluminio. Persianas de lamas inyectadas con espuma de poliuretano y cajón tipo monoblock aislado.
- **Acristalamiento:** Doble vidrio tipo Climalit 4/12/4.
- **Puerta de entrada:** Acorazada, con cerradura de seguridad de tres puntos, bisagras antipalanca y mirilla óptica. Acabado exterior según diseño del portal; interior lacado en blanco.
- **Puertas de paso:** De madera lacadas en blanco, mecanizadas en fábrica. Herrajes de acero inoxidable. Condena en baños y dormitorio principal.
- **Armarios:** Frentes de armario empotrados de puertas correderas, en color blanco a juego con las puertas, interior forrado en madera sin distribución.
- **Pérgola porche trasero:** De hierro lacado y anodizado.
- **Escalera Interior:** De hierro lacado en negro con peldaños en gres de primera calidad y de gran formato.

Instalaciones de Climatización y Fontanería

- **Climatización y ACS (Agua Caliente Sanitaria): Sistema centralizado o individual de Aerotermia de alta eficiencia energética.**
- **Distribución de clima: Climatización invisible mediante suelo radiante (calefacción) y refrescante, con control de temperatura mediante termostato en salón y dormitorio principal.**
- **Fontanería: Tuberías de polietileno reticulado (PER) o multicapa, aisladas térmicamente. Llaves de corte en cuartos húmedos y en cada aparato sanitario.**
- **Sanitarios y Grifería: Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada blanca. Inodoros de doble descarga (3/6 litros). Platos de ducha en blanco de material y dimensiones a definir por dirección facultativa. Grifería monomando de marca Ramón Soler o similar con aireadores de reducción de caudal.**

Observaciones

En caso de falta de suministro, los materiales descritos podrán ser sustituidos por otros de características técnicas y estéticas iguales o superiores.

Dicha sustitución deberá ser justificada por la Dirección Facultativa y aprobada expresamente por el Consejo Rector de la cooperativa".

Las cotas y medidas están sujetas a las modificaciones exigidas por licencias municipales o necesidades estructurales durante la ejecución, respetando siempre el mínimo de metros útiles firmados.



Ejemplo de Forma de Pago

Cuota Adhesión Cooperativa 2.000€ + 21% IVA

Precio Vivienda
Desde 399.000€ sin IVA

Cantidades a aportar desde que se realiza la adhesión a la cooperativa, con la posterior adjudicación de vivienda como socio, hasta la entrega de llaves.
Un pago inicial de 125€ libre de impuestos en concepto de capital social.

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE	I.V.A.	TOTAL
Antes de 30 días desde la adhesión a la cooperativa	Adjudicación de inmueble 10%	39.900€	3.990€	43.890€
30 cuotas mensuales, primer mes tras la adjudicación del inmueble	30 cuotas de 1.463€/mes	39.900€	3.990€	43.890€
Cantidades aportar en la firma de escritura pública		321.000€	31.920€	351.120€
	TOTALES	**399.000€**	**39.900€**	**438.900€**

El día de la firma se tendrá que disponer del dinero de los gastos (IVA, notaría y registro)

ELEGANCIA
VIVA URBANA
INMOBILIARIA

Contacto

info@eleganciavivaurbana.es

eleganciavivaurbana.es/mirador-de-batres