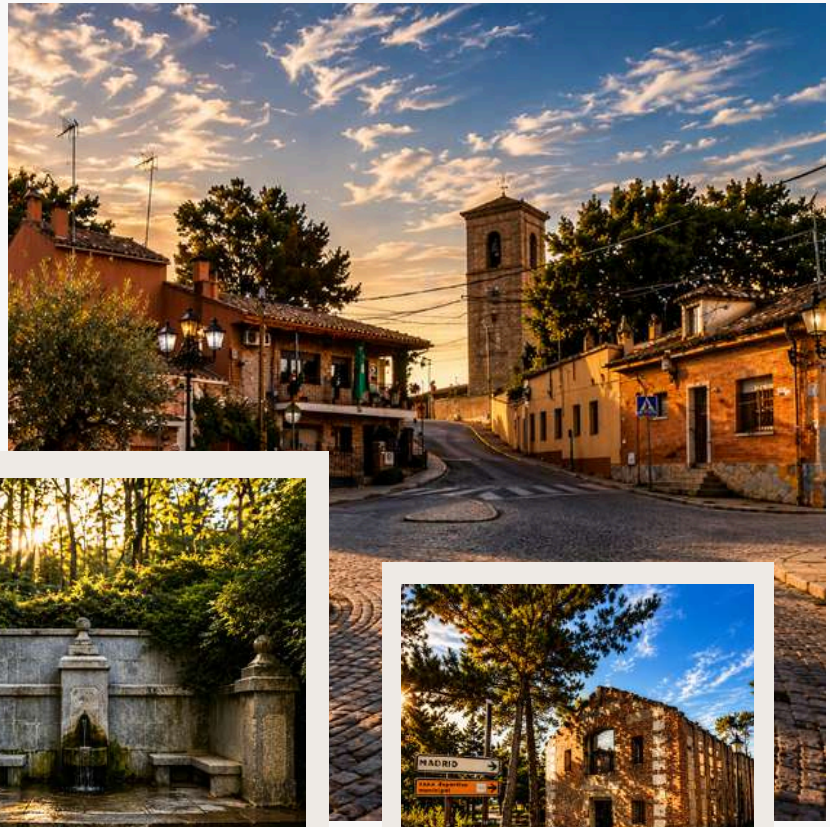
ELEGANCIA
VIVA URBANA
INMOBILIARIA

El Mirador de Batres I

Promoción de 84 viviendas de protección oficial (VPPL) plurifamiliares de 1 y 2 dormitorios.



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 de 1 dormitorio desde 142.000€ hasta 146.000€

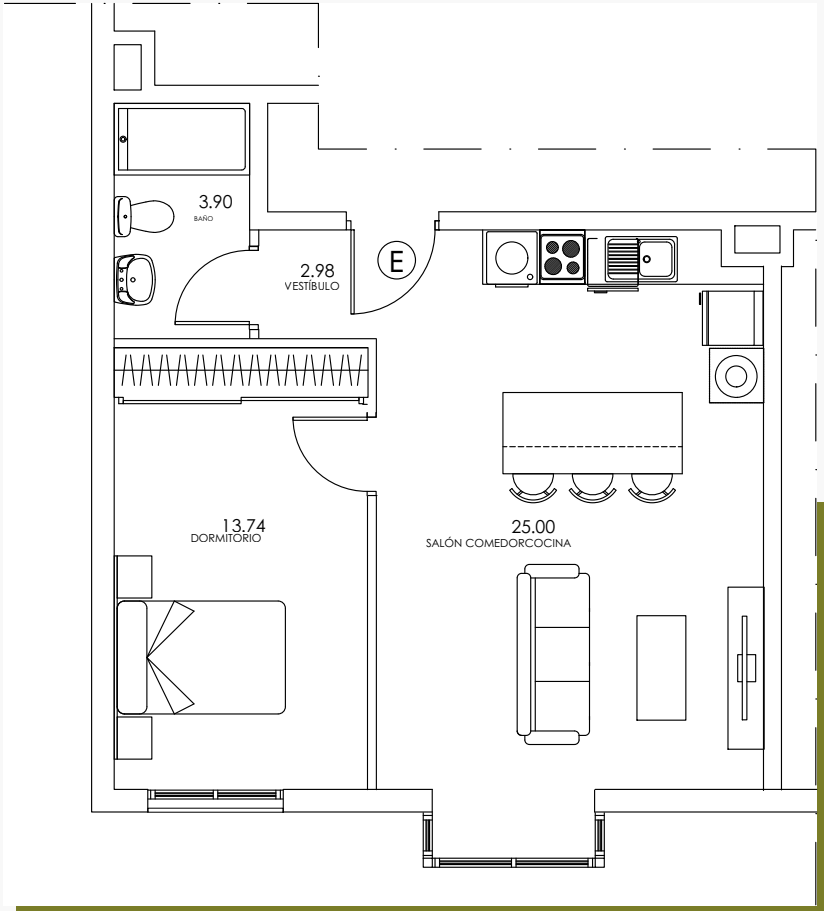
Viviendas de 1 dormitorio con 1 baño, sin terraza y con garaje, trastero y piscina comunitaria. Desde 48m² a 52m² metros construidos.

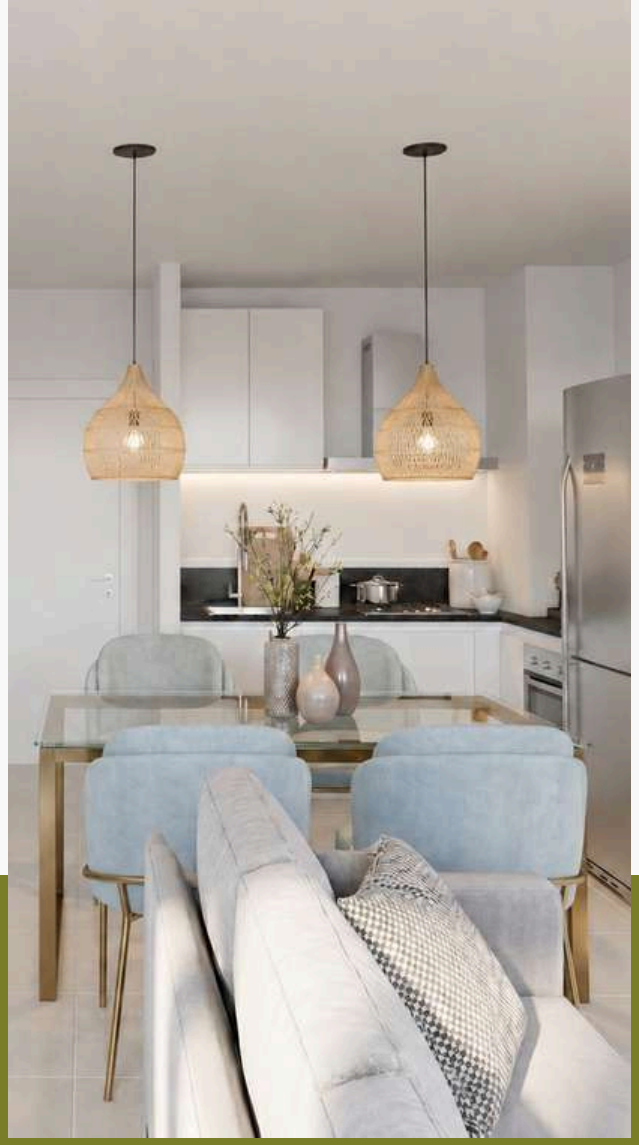
Viviendas de 1 dormitorio diseñadas para quienes buscan comodidad, funcionalidad y una forma de vivir más tranquila.

Espacios bien aprovechados, con 1 baño, garaje y trastero incluidos, pensados para ofrecer practicidad en el día a día sin renunciar al confort.

Con superficies construidas entre 48 m² y 52 m², estas viviendas son una excelente opción para primeras residencias, inversión o para quienes desean disfrutar de un hogar moderno en un entorno sereno y bien conectado.

Además, la promoción contará con piscina comunitaria, un espacio ideal para relajarse, desconectar y disfrutar del buen tiempo en El Mirador de Batres.







Viviendas de 2 dormitorios desde 158.000€ hasta 180.000€

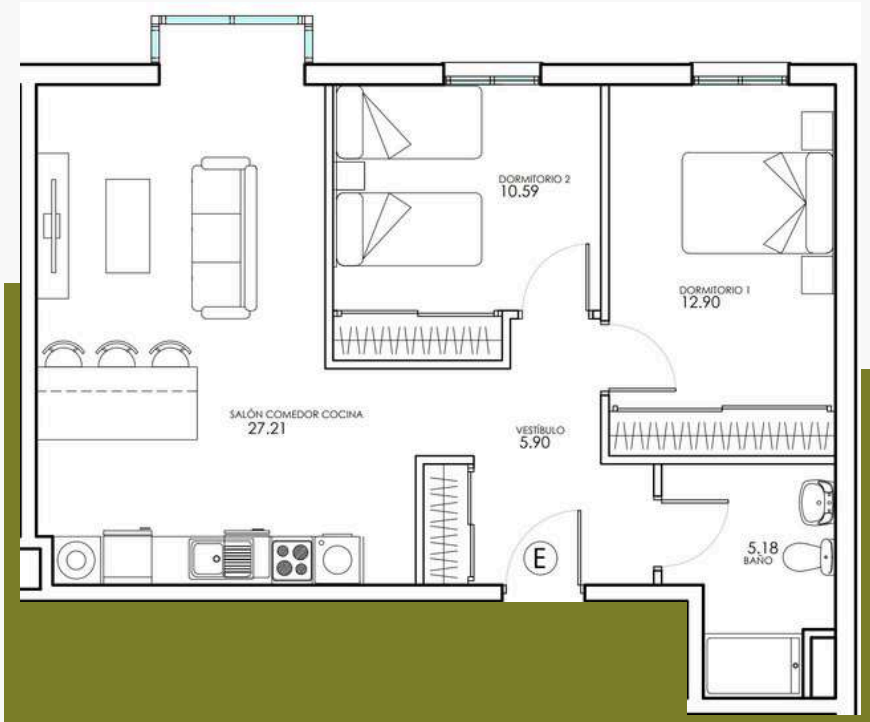
Viviendas de 2 dormitorios, 1 baño, sin terraza, garaje, trastero y piscina comunitaria. Desde 56m² a 70m² construidos.

Viviendas de 2 dormitorios pensadas para quienes desean más espacio, comodidad y versatilidad en su día a día.

Una distribución funcional, con 1 baño, garaje y trastero incluidos, que permite disfrutar de un hogar práctico, acogedor y adaptado a diferentes estilos de vida.

Con superficies construidas entre 56 m² y 70 m², estas viviendas son una opción ideal para parejas, pequeñas familias o quienes necesitan una estancia adicional para teletrabajo, invitados o proyectos personales.

La promoción contará además con piscina comunitaria, un espacio perfecto para relajarse, compartir momentos y disfrutar de la tranquilidad de El Mirador de Batres.







Viviendas de 2 dormitorios bajos con jardín de 28m², desde 188.000€ hasta 194.000€

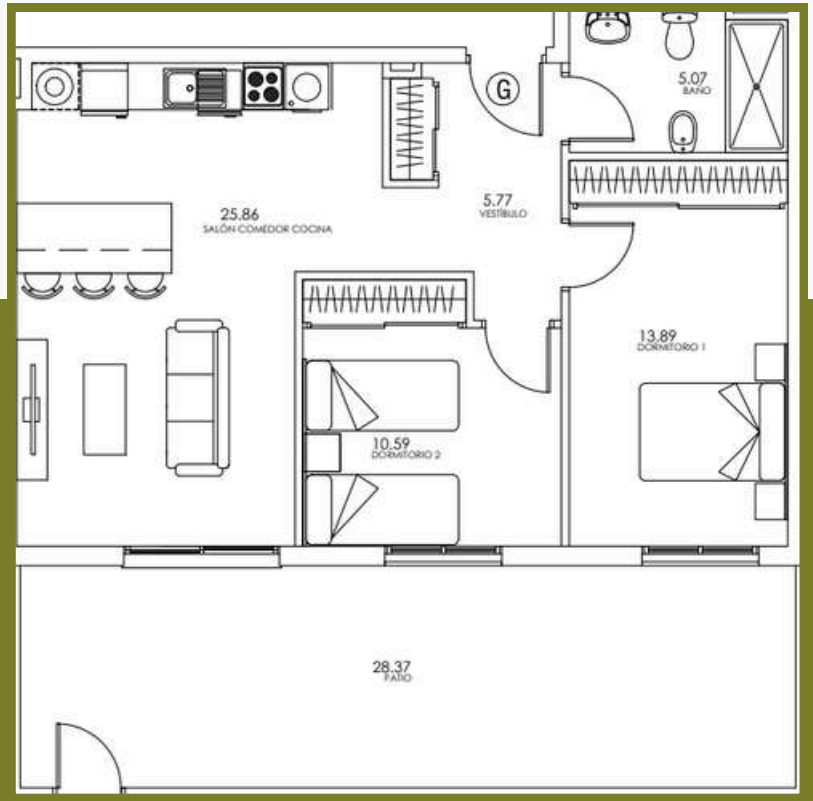
Viviendas de 2 dormitorios en planta baja con jardín, con 1 baño, garaje, trastero y piscina comunitaria. Desde 94m² a 97m² construidos.

Viviendas de 2 dormitorios en planta baja pensadas para quienes desean disfrutar de más espacio, comodidad y una conexión directa con el exterior.

Su jardín privado de 28 m² aporta un valor especial al hogar, creando un rincón perfecto para relajarse, compartir momentos o disfrutar al aire libre.

Con superficies construidas entre 66 m² y 69 m², estas viviendas ofrecen una distribución práctica y acogedora, con 1 baño, garaje y trastero incluidos, adaptándose a familias, parejas o personas que buscan un hogar funcional con mayor independencia.

Además, la promoción contará con piscina comunitaria, un espacio ideal para completar una forma de vida tranquila, cómoda y luminosa en El Mirador de Batres.

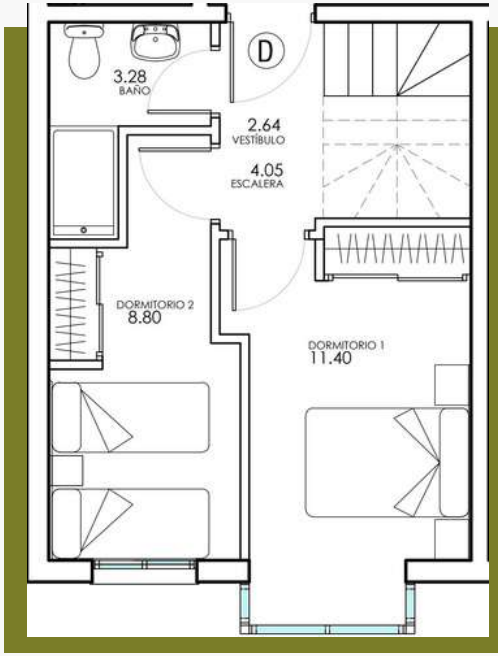


Viviendas de 2 dormitorios primera planta
Dúplex desde 204.065 €



Viviendas dúplex de 2 dormitorios diseñadas especialmente para quienes buscan un hogar con más personalidad, amplitud y una distribución diferenciada, ya que la terraza está junto al salón y cocina.

Sus dos plantas permiten separar mejor los espacios de descanso y vida diaria, aportando comodidad, privacidad y una sensación de vivienda más completa.





Con superficies construidas entre 76 y 79 m², estas viviendas cuentan con 2 baños, terraza de 12.42 m², plaza de garaje y trastero incluidos.

Una propuesta ideal para quienes desean disfrutar de mayor independencia, funcionalidad y confort en cada rincón.

Además, la promoción contará con piscina comunitaria, un espacio perfecto para relajarse, desconectar y vivir El Mirador de Batres con tranquilidad, luz y calidad de vida.



ELEGANCIA VIVA URBANA
INMOBILIARIA

Urbanización y zonas comunes



El Mirador de Batres ha sido concebido como una urbanización pensada para disfrutar tanto del interior de cada vivienda como de la vida al aire libre.

Su diseño ordenado, abierto y equilibrado crea un entorno residencial cómodo, privado y agradable, donde cada edificio se integra de forma natural con las zonas ajardinadas y los espacios de paso.

En el centro de la urbanización, la piscina comunitaria se convierte en uno de los grandes puntos de encuentro: un espacio para relajarse, refrescarse y compartir momentos durante los meses de buen tiempo.

A su alrededor, las zonas verdes aportan frescura, amplitud visual y una sensación constante de bienestar.

Un proyecto diseñado para vivir con calma, disfrutar del entorno y sentir cada día la tranquilidad de estar en casa.

Ubicación de El Mirador de Batres

ELEGANCIA VIVA URBANA
INMOBILIARIA





4 Bloques de 21 viviendas
Planta Baja



Distribución funcional

Viviendas diseñadas para aprovechar cada metro con equilibrio y comodidad. Espacios interiores bien organizados, luminosos y pensados para ofrecer una experiencia práctica, acogedora y adaptada al día a día.

Planta baja con jardín

Las viviendas en planta baja incorporan jardín privado, un espacio exterior ideal para disfrutar al aire libre, crear momentos especiales y vivir con mayor sensación de amplitud e independencia.



4 Bloques de 21 viviendas
Planta Primera



Planta primera luminosa

Viviendas situadas en primera planta, diseñadas para disfrutar de espacios interiores cómodos, bien distribuidos y llenos de luz natural. Una propuesta perfecta para quienes buscan privacidad, funcionalidad y un hogar acogedor en un entorno residencial tranquilo.

Espacios con personalidad

La planta primera ofrece viviendas pensadas para adaptarse a diferentes formas de vida, incluyendo opciones tipo dúplex con una distribución más independiente. Hogares prácticos, elegantes y versátiles, creados para disfrutar con comodidad.



4 Bloques de 21 viviendas
Planta Bajo Cubierta



Bajo cubierta con encanto

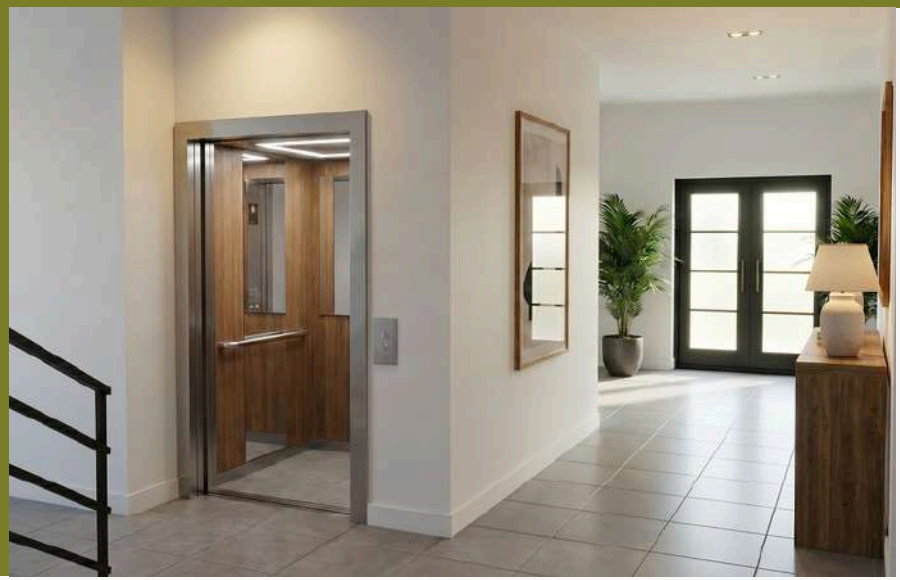
Las viviendas bajo cubierta ofrecen espacios con una personalidad especial, donde la arquitectura aporta calidez, privacidad y una sensación de hogar más íntima. Estancias bien aprovechadas, luminosas y diseñadas para disfrutar de una vida cómoda en un entorno tranquilo.

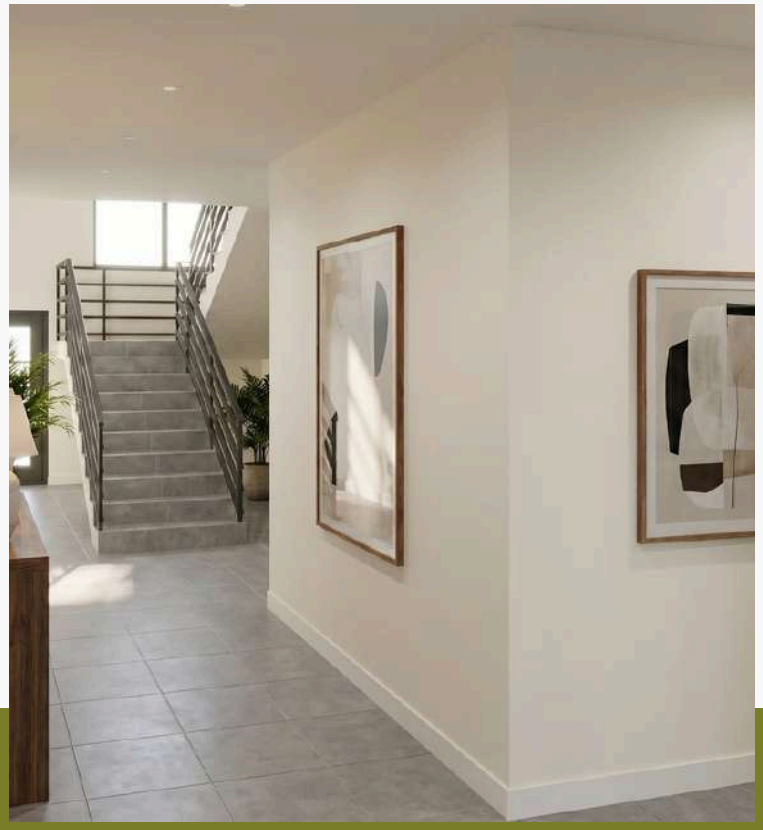
Altura, luz y privacidad

Esta planta está pensada para quienes valoran la independencia, la tranquilidad y una distribución diferente. Viviendas acogedoras y funcionales, con espacios versátiles que invitan a crear un hogar elegante, práctico y lleno de vida.

Diseño de Interiores

Los interiores destacan por su estilo elegante y moderno, con ambientes pensados para aprovechar la luz natural, potenciar la amplitud visual y ofrecer una sensación de calma en cada estancia. Cocinas prácticas, salones agradables, zonas comunes cuidadas y detalles que aportan calidez al conjunto.







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):** Suelo laminado flotante clase AC4 o AC5, grosor 8mm. Rodapié lacado blanco (min. 8 cm).
- **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.

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.

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 1.000€ + 21% IVA

Precio Vivienda
142.093€ 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.
Ingreso de 40€ 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%	14.209,30€	1.420,93€	15.630,24€
30 cuotas mensuales, primer mes tras la adjudicación del inmueble	30 cuotas de 475€/mes	14.250€	1.425€	15.675€
Cantidades aportar en la firma de escritura pública		113.633,70€	11.363,37€	124.997,07€
	TOTALES	**142.093€**	**14.209,30€**	**156.302,30€**

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

Simulación de Hipotecas

Con esta simulación de hipotecas puedes tener una orientación de como quedarían las cuotas dependiendo del precio de la vivienda.

HIPOTECA para vivienda de 142.000 € con aportación del 20%

- Hipoteca 80%: 114.000 € a 30 años a un tipo de interés del 3%, cuota aproximada 480,00€

HIPOTECA para vivienda de 188.236 € con aportación del 20%

- Hipoteca 80%: 151.000 € a 30 años a un tipo de interés del 3%, cuota aproximada 636,00€

HIPOTECA para vivienda de 215.480 € con aportación del 20%

- Hipoteca 80%: 173.000 € a 30 años a un tipo de interés del 3%, cuota aproximada 729,00€

ELEGANCIA
VIVA URBANA
INMOBILIARIA

Contacto

info@eleganciavivaurbana.es

eleganciavivaurbana.es/mirador-de-batres



ELEGANCIA VIVA URBANA

INMOBILIARIA