



## 01 Belleza natural

HACIENDA LAS ROZAS

Conectividad, naturaleza y calidad de vida  
UBICACIÓN

Tranquilidad y servicios a un paso de Madrid  
LYFESTYLE

## 02 Cuando tu privacidad es un valor en alza

EL PROYECTO

## 03 Invertir en exclusividad

VIVIENDAS

## 04 Recorre tu vivienda

PLANOS COMERCIALES

## 05 Detalles que hacen único tu hogar

MEMORIA DE CALIDADES

# Belleza natural

## HACIENDA LAS ROZAS

Acompáñanos a descubrir estas **12 magníficas unifamiliares pareadas de obra nueva**, diseñadas para ofrecerte un estilo de vida único, moderno y cómodo.

Prepárate para empezar a escribir las líneas de tu nuevo futuro en un entorno excepcional, en la calle Cerro de la Curia, 1 de Las Rozas, **una exclusiva zona residencial situada a solo unos minutos de Madrid y junto a un espacio natural inigualable, como el Monte de El Pardo.**

Elige vivir en un hogar provisto de amplias estancias, que dispone de jardín y piscina privada, y comienza a disfrutar de la vida que soñaste junto a los que más quieres.





## Conectividad, naturaleza y calidad de vida

### UBICACIÓN

Hacienda Las Rozas se levanta en una **zona residencial tranquila y bien comunicada**. Esta ciudad madrileña es conocida por sus excelentes infraestructuras, **con acceso directo a la A-6 y la M-50**, y perfectamente comunicada con la capital en autobús y Cercanías Renfe.

Además, cuenta con una **amplia oferta de centros educativos y de salud, supermercados y centros comerciales, instalaciones deportivas...** Servicios de todo tipo que contribuyen a mejorar la calidad de vida de sus residentes.

Otro de sus principales atractivos es su entorno natural. **Las Rozas se encuentra junto al Monte de El Pardo y a solo unos minutos del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares**. Un estrecho vínculo con la naturaleza que permite disfrutar de largos paseos a pie o en bicicleta, acompañados de las vistas más hermosas.



# Lugares de interés

## EDUCACIÓN

1. U-tad
2. Universidad Camilo José Cela
3. Universidad Alfonso X El Sabio
4. Universidad Francisco de Vitoria
5. Universidad Politécnica de Madrid
6. Universidad Autónoma de Madrid

## SALUD

7. Hospital Universitario Puerta de Hierro
8. Hospital Universitario Ramón y Cajal

## COMERCIO

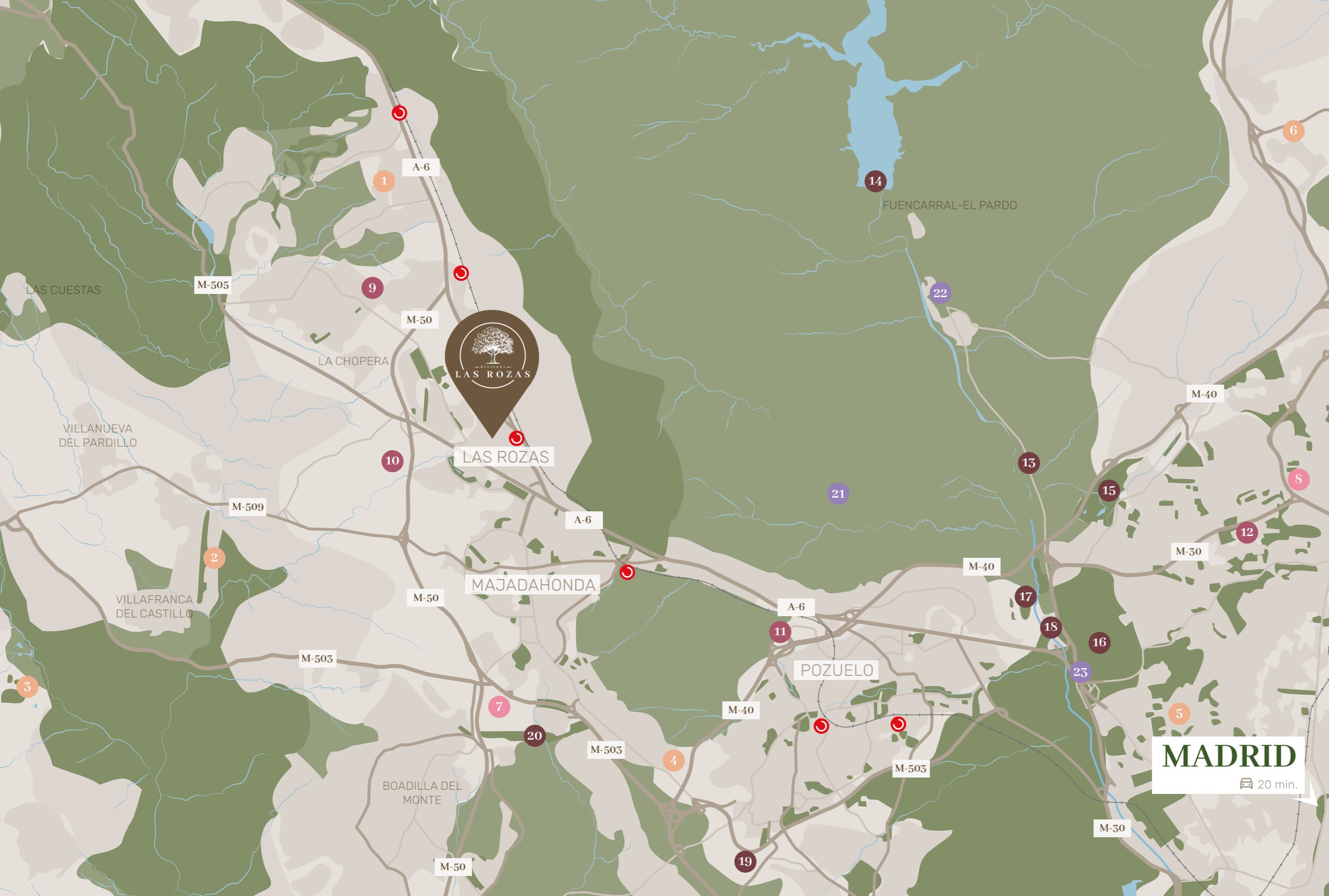
9. Las Rozas Village
10. Gran Plaza 2
11. El Corte Inglés Pozuelo
12. Centro Comercial La Vaguada

## PARQUES / OCIO

13. Club Deportivo Somontes
14. Presa de El Pardo
15. Centro Nacional de la RFEG
16. Real Club Puerta de Hierro
17. Hipódromo de la Zarzuela
18. Parque Deportivo Puerta de Hierro
19. Valle de Las Cañas Ciudad Deportiva
20. Forus Golf Las Rejas

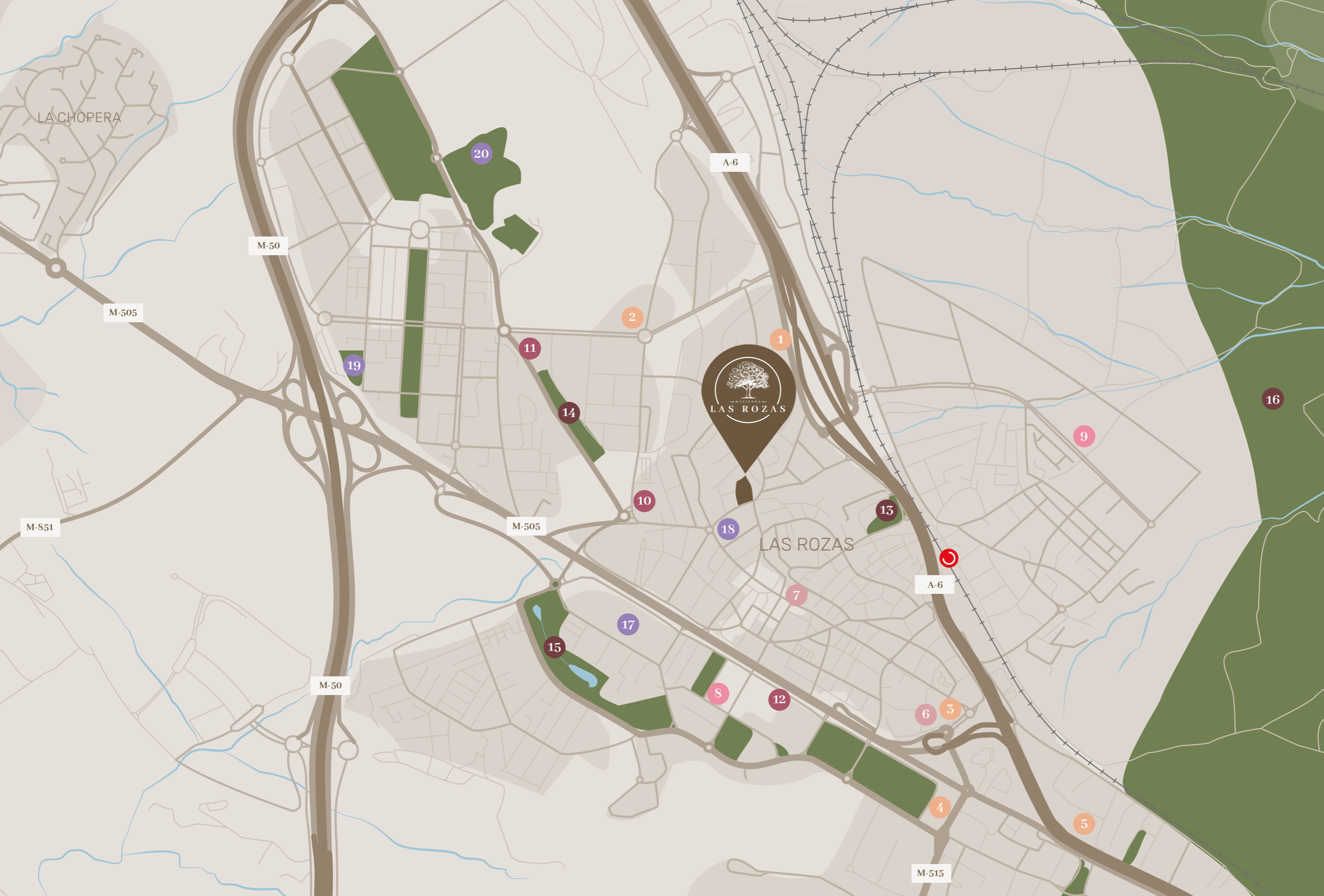
## CULTURA

21. Palacio de la Zarzuela
22. Palacio Real de El Pardo
23. Puerta de Hierro



— HACIENDA —  
**LAS ROZAS**





# Lugares de interés

## EDUCACIÓN

- 1. Colegio Europeo de Madrid (CEM)
- 2. GSD Las Rozas
- 3. IES Las Rozas I
- 4. Colegio Cristo Rey
- 5. Colegio Santa María de Las Rozas

## EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS

- 6. Biblioteca Pública de Las Rozas
- 7. Ayuntamiento de Las Rozas

## SALUD

- 8. Centro de Salud El Abajón
- 9. Centro de Salud La Marazuela

## COMERCIO

- 10. Carrefour Market
- 11. Lidl
- 12. Mercadona

## PARQUES

- 13. Parque Municipal las Rozas
- 14. Parque de los Tubos
- 15. Parque París
- 16. Monte de El Pardo

## CULTURA Y OCIO

- 17. Polideportivo Alfredo Espiniella
- 18. Auditorio Joaquín Rodrigo
- 19. Carlos Sainz Karting Las Rozas
- 20. Polideportivo Dehesa de Navalcarbón



## Tranquilidad y servicios a un paso de Madrid

LIFESTYLE

Las Rozas es uno de los municipios mejor valorados de la Comunidad de Madrid y uno de los favoritos de las familias. A su tranquilidad y seguridad, se suma su amplia oferta de centros educativos, tanto públicos como privados; y sus múltiples instalaciones deportivas.

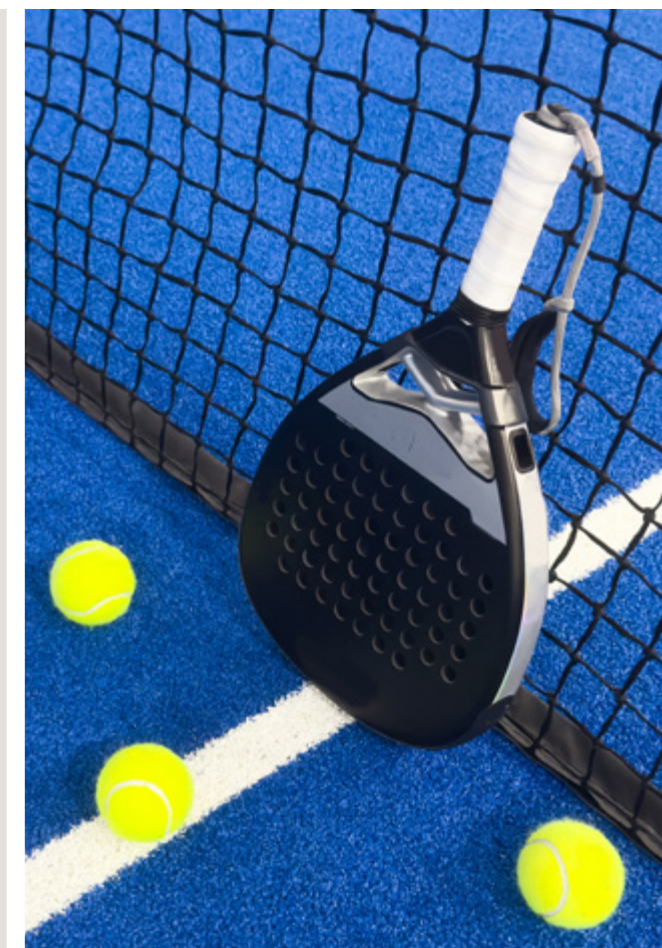
Destaca por su **equilibrio entre urbanismo moderno y espacios verdes**, y es, sin duda, el lugar ideal para quienes valoran la naturaleza y el deporte al aire libre.





Uno de sus principales puntos fuertes es su **excelente conexión con Madrid**. Gracias a la A-6 y a varias líneas de autobús y Cercanías Renfe, se puede llegar al centro en poco más de veinte minutos, mientras disfrutas de un estilo de vida tranquilo y relajado.

Destaca también su **oferta comercial y de ocio**. Centros como Las Rozas Village, Heron City o Gran Plaza 2 ofrecen una amplia variedad de tiendas, restaurantes y opciones de entretenimiento.



# Cuando tu privacidad es un valor en alza

## EL PROYECTO

Descubre este magnífico proyecto que comprende **12 unifamiliares de obra nueva**, diseñadas para ofrecer un estilo de vida moderno y cómodo, que se adapta a tu día a día y te asegura total privacidad.

**Hogares de 4 dormitorios o 3 dormitorios con despacho, que disponen de jardín y piscina privada**, con acabados de alta calidad y una arquitectura pensada para aprovechar al máximo la luz natural.

Desde la planta inferior se accede directamente a un **garaje subterráneo** con entrada única y con capacidad para dos vehículos por cada vivienda.

Elige vivir en Hacienda Las Rozas y disfruta de una vida más tranquila y calmada, alejada del acelerado ritmo de la gran ciudad, pero perfectamente conectada con la vibrante actividad de la capital.







# Invertir en exclusividad

## VIVIENDAS

Cada una de las 12 viviendas que componen Hacienda Las Rozas ha sido concebida para cumplir todas las expectativas de los clientes más exigentes. Son **hogares únicos, con una distribución que ofrece dos alternativas: 3 dormitorios con despacho o 4 dormitorios**. Tú decides la opción que mejor se adapta a tus necesidades.

Todas cuentan con **su propio jardín y una magnífica piscina privada**, elementos que generan el entorno perfecto donde disfrutar del aire libre y la compañía de la familia y amigos.

Las viviendas de Hacienda Las Rozas ofrecen **acabados de máxima calidad**, y un diseño moderno y funcional, rigurosamente planificado para crear un ambiente confortable y armónico.

Grandes ventanales permiten que tu hogar se inunde de luz y establezca una estrecha conexión con el entorno natural que lo rodea. **Confort, privacidad y calidad de vida en unas exclusivas viviendas** que representan una oportunidad excepcional tanto para vivir como para invertir en ellas.

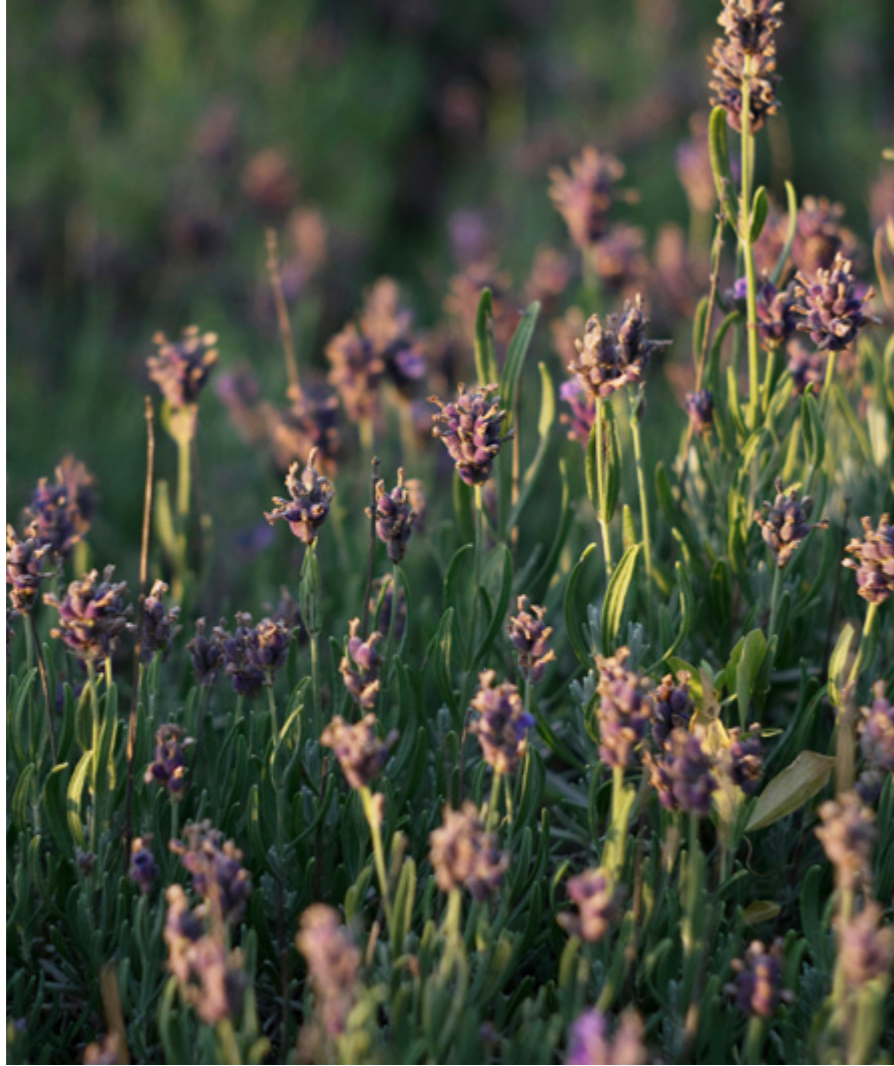










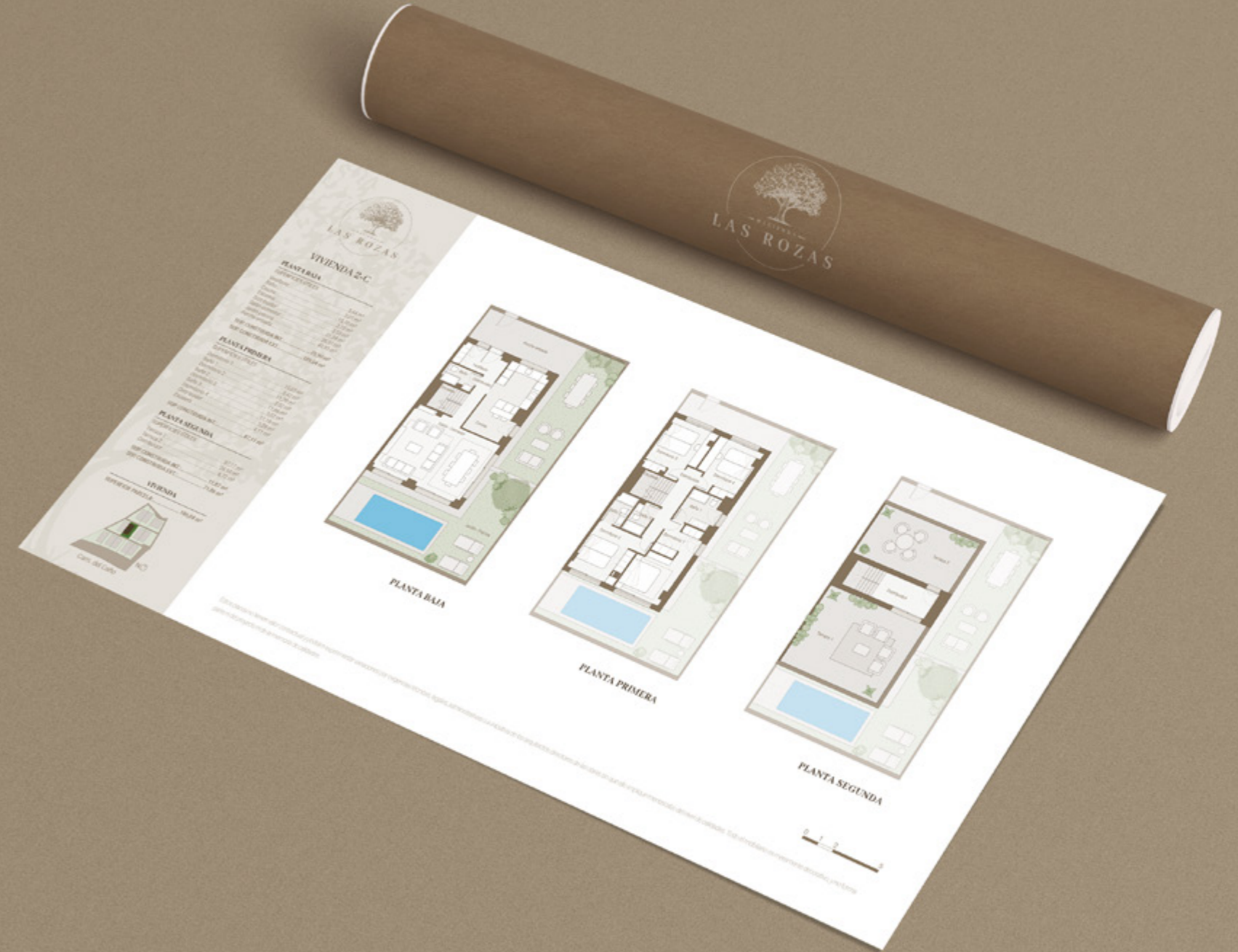


*Rodéate de todo lo que te hace feliz*



# Recorre tu vivienda

PLANOS COMERCIALES





## VIVIENDA V-8

### PLANTA BAJA

#### SUPERFICIES ÚTILES

Vestíbulo:	5,44 m <sup>2</sup>
Baño:	3,01 m <sup>2</sup>
Cocina:	15,70 m <sup>2</sup>
Escalera:	3,70 m <sup>2</sup>
Distribuidor:	3,53 m <sup>2</sup>
Salón-comedor:	31,34 m <sup>2</sup>
Jardín-piscina:	55,50 m <sup>2</sup>
Porche entrada:	49,96 m <sup>2</sup>

SUP. CONSTRUIDA INT.: 75,88 m<sup>2</sup>

SUP. CONSTRUIDA EXT.: 109,05 m<sup>2</sup>

### PLANTA PRIMERA

#### SUPERFICIES ÚTILES

Dormitorio 1:	20,18 m <sup>2</sup>
Baño 1:	6,33 m <sup>2</sup>
Despacho:	9,82 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2:	11,18 m <sup>2</sup>
Baño 2:	4,63 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3:	11,69 m <sup>2</sup>
Distribuidor:	3,17 m <sup>2</sup>
Escalera:	4,11 m <sup>2</sup>

SUP. CONSTRUIDA INT.: 87,11 m<sup>2</sup>

### PLANTA SEGUNDA

#### SUPERFICIES ÚTILES

Terraza 1:	37,77 m <sup>2</sup>
Terraza 2:	24,94 m <sup>2</sup>
Distribuidor:	6,72 m <sup>2</sup>

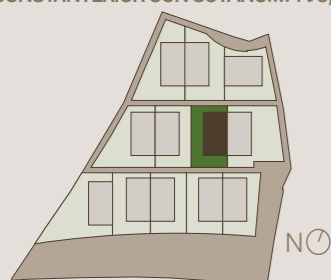
SUP. CONSTRUIDA INT.: 11,87 m<sup>2</sup>

SUP. CONSTRUIDA EXT.: 71,06 m<sup>2</sup>

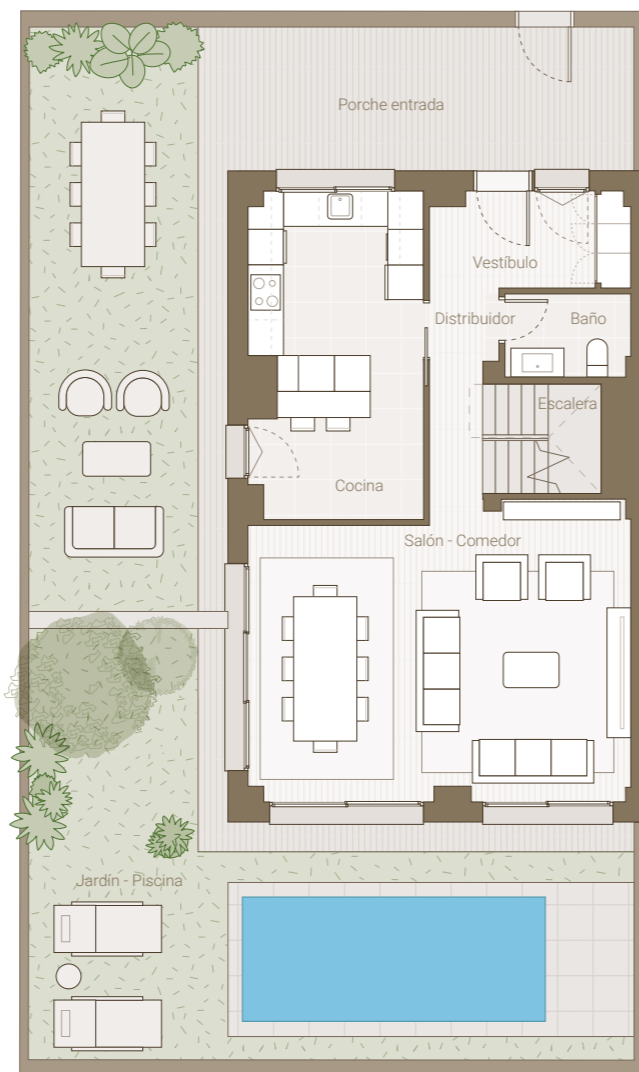
### VIVIENDA

SUPERFICIE PARCELA: 186,04 m<sup>2</sup>

SUP. CONST. INTERIOR CON SÓTANO: 198,67 m<sup>2</sup>



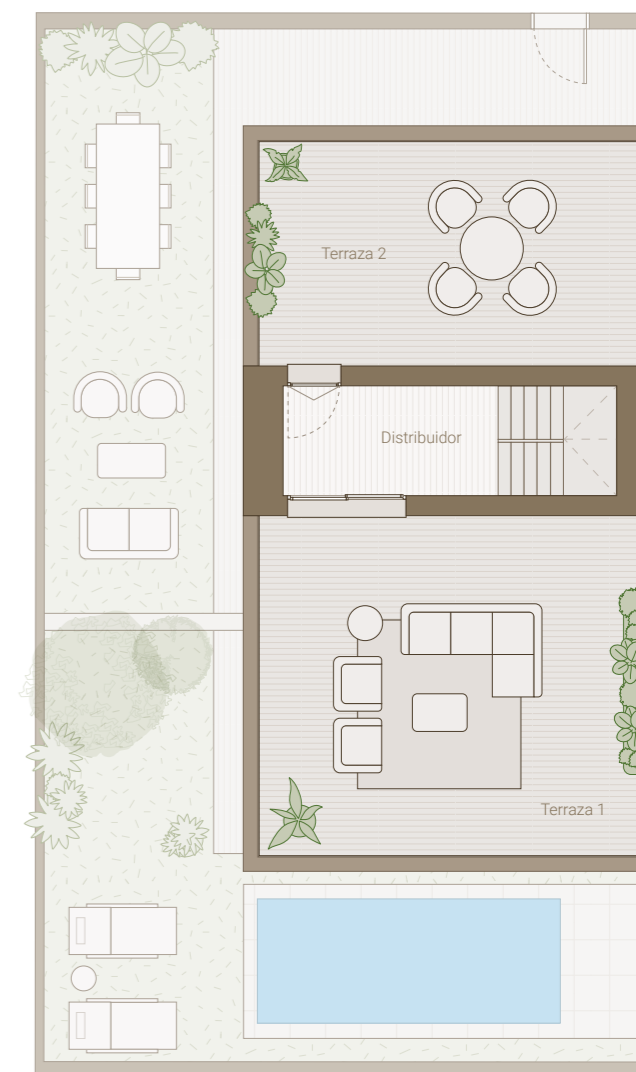
Cam. del Caño



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



HACIENDA LAS ROZAS

# Detalles que hacen único tu hogar

MEMORIA DE CALIDADES



## REQUISITOS Y CONDICIONES

### ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

- Estructura y cimentación con hormigón armado, según indicaciones y planos de proyecto.

### CUBIERTA

- Cubierta con aislamiento de alta densidad e impermeabilización bicapa Cubierta no transitable acabada en grava Terrazas de viviendas soladas con Gres antideslizante PRISSMACER modelo PRIS LOIRA ADZ 60 X 60 cm GRIS CLARO o similar a elección de la D. F.

### FACHADA

- Fachada con acabado en mortero monocapa en color claro (blanco o similar) en planta primera y segunda, con entrepaños de porcelánico, sobre cerramiento de fachada realizada con ½ pie de ladrillo cerámico macizo con aislamiento de alta resistencia y eficacia térmica tipo lana de vidrio mineral o similar con trasdosado interior de cartón yeso de doble placa.

- Acabado porcelánico en planta baja y entrepaños plantas superiores.

### CARPINTERÍA EXTERIOR

- Puerta de acceso a urbanización desde la calle de chapa lacada en horno y representativa.

- Ventanas abatibles y/o correderas en las viviendas con carpintería de aluminio lacado en tonos como cerrajería y entrepaños de fachada o similar.

- Puertas correderas de salida a jardín y a terraza de planta segunda, así como ventanas del resto de la vivienda en alu-

## REQUISITOS Y CONDICIONES

minio lacado con rotura de puente térmico con doble acristalamiento y cámara de aire interior para un buen aislamiento.

- Todas las ventanas y puertas de la vivienda irán con persianas de aluminio motorizadas en el mismo color lacado de la carpintería.

### DISTRIBUCIÓN INTERIOR

- Trasdosado de fachada con doble placa de yeso laminado y aislamiento térmico y acústico en su interior.

- Distribución interior de las viviendas mediante tabiques yeso laminado con doble placa a cada lado y aislamiento térmico y acústico en su interior.

### CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de acceso a la vivienda acorazada SYNERGY DIERRE o similar con mirilla óptica, lacada en color blanco interior Color exterior a definir por la D. F.

- Puertas de paso en toda la vivienda lisas en color lacado blanco.

- Armarios modulares empotrados, con frente e interior lacado en color blanco, compuestos por balda maletero y barra colgador.

- Puertas de armarios lisas en color lacado blanco, con tirador acero inoxidable mate.

- Rodapié de gran formato lacado en color blanco en toda la vivienda.

- Picaportes en negro mate de diseño minimalista en líneas rectas sin molduras.

## REQUISITOS Y CONDICIONES

### SOLADOS

- Suelos de salón, dormitorios, vestíbulo y pasillos, en solado porcelánico imitación madera. Pendiente de elección de la D. F.

- Suelos de cocina en gres porcelánico rectificado de alta calidad modelo BOTTEGA CALIZA GRIS CLARO de 60 x 60 o similar. Pendiente de elección de la D. F.

- Baño de planta baja, principal y secundarios con gres porcelánico modelo RIVOLI de 59 6 X 59 6 cm o similar. Pendiente de elección de la D. F.

- Garaje en hormigón en bruto.

### PARAMENTOS VERTICALES

- Paredes de salón, dormitorios, vestíbulo y pasillos con pintura plástica lisa mate y color blanco o blanco roto o similar.

- Baños con aplacado de gres porcelánico modelo RIVOLI o equivalente formato 33 x 100 cm o similar en las zonas de impacto directo de agua. Se revestirán las paredes húmedas y se dejará en pintura lisa el resto para que el propietario pueda empapelar o dejar en pintura.

### PARAMENTOS HORIZONTALES

- Acabado con falso techo de pladur en todas las estancias vivideras.

- Pintura plástica lisa mate en color blanco en los techos de toda la vivienda.

- Garaje en hormigón visto.

## REQUISITOS Y CONDICIONES

### FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- Plato de Ducha extraplano modelo Stonetto de Duravit o equivalente.

- Inodoro de porcelana vitrificada marca Jacob Delafon modelo Struktura o equivalente.

- Lavabo bajo encimera D Code de Duravit o equivalente.

- Encimera de Silestone o equivalente, con lavabo encastrado bajo encimera tanto en baño principal como secundario.

- Grifería monomando de primera marca tipo TRES o similar, acabado negro mate.

- Baño principal con ducha y grifería efecto lluvia, negro mate.

- Baños secundarios con ducha.

### CLIMATIZACIÓN POR AEROTERMIA

- Calefacción por suelo radiante mediante circulación agua caliente que distribuye de forma homogénea el calor en la vivienda con un alto grado de confort y eficiencia energética.

- Sistema de refrigeración por suelo refrescante en toda la vivienda mediante el mismo sistema que el suelo radiante, mediante máquina exterior de Aerotermia El sistema proporciona un enfriamiento a la capa de compresión del suelo, que se distribuye uniformemente sobre toda la casa Control de temperatura en todas las estancias principales de la vivienda (dormitorios, cocina, cuarto de estar).

- Incluido en planta baja, primera y segunda.

## ELECTRICIDAD

- Mecanismos e interruptores tipo NIESSEN o similar de forma geométrica y en color blanco o similar.

- Instalación de antena colectiva TV y FM en salón, dormitorios y cocina.

- Instalación de conducciones para telecomunicaciones por cable en todas las estancias de la vivienda, excepto baños y terrazas.

- Preinstalación para placas fotovoltaicas (tubo desde cubierta al cuadro eléctrico.

- Instalación de luminarias en hall, pasillos, baños y cocina, mediante luminaria de led en bajo consumo.

- Videoportero electrónico en acceso general a la calle.

## GARAJE

- Plazas de garaje en sótano. Solado hormigón impreso.

- Preinstalación para coche eléctrico.

## COCINA

- Mobiliario de cocina según planos de proyecto con electro-domésticos (horno micro, placa de inducción y campana extractora) de primeras marcas.

- Encimera en COMPAC STONE en mismo color que mobiliario.

## JARDÍN/PISCINA

- El área ajardinada se entregará con tierra vegetal.

- Piscina de 5,10 x 2,10 m de obra gunitada de cloración salina con gresite a elegir por el cliente y bordillo de piedra caliza.

NOTA IMPORTANTE La presente memoria de calidades se limita a describir, orientativamente, las características generales de la promoción en el momento en que se presenta. Por tanto, los elementos, características e imágenes que aquí constan son susceptibles de alteración, sustitución o modificación por exigencias jurídicas, administrativas, técnicas, funcionales o dificultades de suministro En cualquier caso, deberá estarse al contenido y memoria de calidades que conformen el contrato privado de compraventa que se firme.



— HACIENDA —  
LAS ROZAS

