

## DOSSIER DESCRIPTIVO DEL INMUEBLE DE C/SANTA ENGRACIA

### 1. Identificación del inmueble

Emplazamiento: Calle Santa Engracia, 28010, Madrid

Uso autorizado: Vivienda

Planta: Cuarta de edificio residencial

Superficie útil aproximada: 64 m<sup>2</sup> de vivienda + 30 m<sup>2</sup> de almacenaje

### 2. Descripción General

Vivienda completamente reformada con un diseño contemporáneo y funcional, que optimiza cada metro cuadrado mediante soluciones a medida, iluminación arquitectónica y materiales de alta calidad.

La propiedad dispone de 74 m<sup>2</sup> construidos en planta baja, a los que se suma una zona superior destinada a almacenaje de aproximadamente 30 m<sup>2</sup>, ideal para maletas, cambios de temporada o usos auxiliares.

El conjunto ofrece un ambiente cálido, elegante y perfectamente equilibrado entre estética y comodidad.

### 3. Distribución y Espacios

Planta Baja:

#### - Dormitorio Principal

- Espacio amplio y luminoso.
- Cama principal con cabecero tapizado y mesilla integrada.
- Iluminación perimetral LED indirecta en el techo.
- Radiador vertical de diseño.
- Acceso directo a vestidor y baño en suite.

#### - Zona de almacenaje superior

- Diseño lineal bajo cubierta inclinada, optimizado al milímetro.
- Espacio útil destinado a almacenaje.
- Acceso mediante escalera con peldaños de madera e iluminación integrada.
- Móbelario a medida con barras, estantes y cajoneras en acabado gris topo y madera natural.
- Iluminación LED empotrada.
- Ventanas batientes en carpintería antracita.

#### - Baño en Suite

- Doble lavabo suspendido con mobiliario a medida.
- Espejo retroiluminado.
- Revestimiento porcelánico de gran formato.

- Ducha con gran rociador efecto lluvia y jet en acero inoxidable.
- Radiador toallero.
- Inodoro suspendido.
- Ducha a ras de suelo ejecutada con el mismo pavimento porcelánico, formando un plano continuo con desagüe integrado.

#### **- Salón**

- Espacio acogedor con techo de vigas reinterpretadas y luz indirecta entre ellas.
- Puertas y cerramientos interiores en vidrio texturizado y perfilera negra.
- Chimenea decorativa de bioetanol integrada a ras de pared, revestida en porcelánico, que conecta el espacio salón -comedor.
- Sofá de diseño y elementos decorativos seleccionados con estética contemporánea.

#### **-Comedor**

- Mesa redonda que suaviza la geometría del espacio y favorece la comunicación entre los comensales.
- Sillas de diseño contemporáneo, ligeras visualmente, que mantienen la coherencia con la estética cálida y neutra del resto del mobiliario.
- Zona está presidida por una luminaria suspendida de gran presencia.

#### **- Cocina**

- Cocina integrada en el espacio principal en concepto open space.
- Mobiliario en acabado mate con líneas minimalistas y tiradores ocultos.
- Encimera continua con península de trabajo y apoyo.
- Electrodomésticos Balay completamente integrados.
- Iluminación LED bajo mueble.
- Grifería negra acorde al resto de la vivienda.

#### **- Dormitorio Secundario**

- Espacio amplio y luminoso.
- Cama principal con cabecero tapizado y mesillas de diseño.
- Armario a medida diseñado para el espacio.
- Radiador vertical de diseño.
- Baño integrado en la habitación.

#### **- Baño Secundario**

- Lavabo suspendido con doble seno y almacenaje inferior.
- Doble espejo retroiluminado ovalados.
- Revestimiento completo en porcelánico gris claro.
- Sanitarios suspendidos y cisterna oculta.
- Iluminación cenital y estética minimalista.

- Lavabo y ducha integrados dentro de la habitación, con cubículo independiente para zona de inodoro.
- Radiador toallero.

## 4. Materiales y Acabados

### - Solado de vivienda:

El suelo de la vivienda se resuelve con parqué de madera natural dispuesto en un patrón de espiga, un acabado de gran calidad y tradición que aporta elegancia, calidez y un carácter arquitectónico distintivo a todos los espacios.

A diferencia de los suelos de tarima, el parqué en espiga requiere una ejecución artesanal, realizada pieza a pieza para garantizar la precisión del dibujo geométrico y la perfecta transición entre lamas.

La instalación se ha llevado a cabo de manera minuciosa, siguiendo un proceso especializado:

- Selección manual de las lamas para asegurar continuidad cromática y de vetas.
- Trazado inicial de los ejes de colocación para mantener la simetría del dibujo.
- Colocación individual de cada pieza, ajustando ángulos y alineaciones para lograr una espiga limpia y perfectamente definida.
- Cortes perimetrales a medida, rematados con precisión milimétrica para encajar cada lama con los encuentros de paramentos verticales.
- Acabado continuo entre estancias, lo que refuerza la sensación de fluidez espacial en toda la vivienda.

Este pavimento no solo destaca por su estética, sino también por su durabilidad, su toque cálido y la sofisticación que añade al conjunto del proyecto.

### - Paredes:

Pintura lisa de alta calidad en tonos neutros.

### - Puertas y carpintería interior:

- Puerta de zona de inodoro en baño secundario, corredera, lacada en blanco, con herrajes y manillas negras.
- Puertas de separación de zona de día y zona de noche como panel continuo decorativo, que preside la trasera del sofá, con una estética minimalista de hierro y vidrio acanalado, que conforma las puertas de entrada a los dormitorios y una zona intermedia, de almacenaje, destinada a vinoteca, que le da un toque diferenciador y sofisticado a la vivienda.

### - Carpintería exterior:

La carpintería exterior de la vivienda están lacadas en color antracita, un acabado contemporáneo que aporta carácter y una gran coherencia estética al conjunto del proyecto. Este tipo de carpintería destaca por su durabilidad, resistencia a la intemperie y bajo mantenimiento, garantizando un rendimiento óptimo en el tiempo.

Para mejorar el confort interior, todas las ventanas y cerramientos incorporan acristalamiento de doble vidrio 4.4 + 12 + 6, una composición que proporciona:

- Aislamiento térmico
- La cámara de aire de 12 mm actúa como barrera frente a los intercambios de temperatura.
- El vidrio laminado exterior 4.4 ayuda a reducir pérdidas térmicas en invierno y sobrecalentamiento en verano.
- El conjunto contribuye a una mayor eficiencia energética y a un ambiente interior más estable y confortable.

#### · Aislamiento acústico

- El vidrio laminado 4.4 (dos vidrios con butiral intermedio) ofrece un excelente aislamiento frente al ruido exterior.

Las carpinterías incluyen cierres de gran hermeticidad que mejoran la estanqueidad al aire y al agua.

Su rendimiento garantiza un espacio interior más saludable y protegido frente a variaciones climáticas.

En conjunto, estas carpinterías combinan estética, eficiencia y confort, reforzando la calidad constructiva de la vivienda.

#### **- Revestimientos:**

Porcelánicos de gran formato en baños, y en zona de chimenea como revestimiento decorativo, en combinación de piezas lisas y texturizadas.

#### **- Móobiliario a medida:**

La vivienda incorpora mobiliario a medida en prácticamente todas sus estancias, una decisión proyectual que permite aprovechar al máximo cada rincón y optimizar la funcionalidad del espacio. Gracias a esta integración, los elementos de almacenaje, estanterías, armarios y módulos se adaptan con precisión a la geometría de la vivienda, incluyendo zonas con techos inclinados, pasos estrechos y áreas de transición.

El diseño a medida aporta varias ventajas clave:

- Aprovechamiento del espacio
- Cada mueble se diseña específicamente para su ubicación, logrando un uso eficiente de espacio.
- Estética uniforme
- Las piezas comparten materiales, colores y proporciones, lo que genera una continuidad visual en toda la vivienda.
- Se integran de manera discreta en la arquitectura, evitando volúmenes innecesarios y reforzando la limpieza formal del proyecto.

Los muebles están realizados con materiales resistentes y detalles constructivos cuidados, asegurando durabilidad y una presencia estética impecable.

#### **5. Instalaciones**

- Calefacción y ACS mediante caldera de gas natural.
- Climatización complementaria por splits frío-calor en estancias principales.
- Iluminación LED en toda la vivienda, combinando empotrables con luz indirecta.
- Radiadores de diseño vertical en todas las estancias.
- Toalleros térmicos en ambos baños.

## 6. Detalles de valor añadido

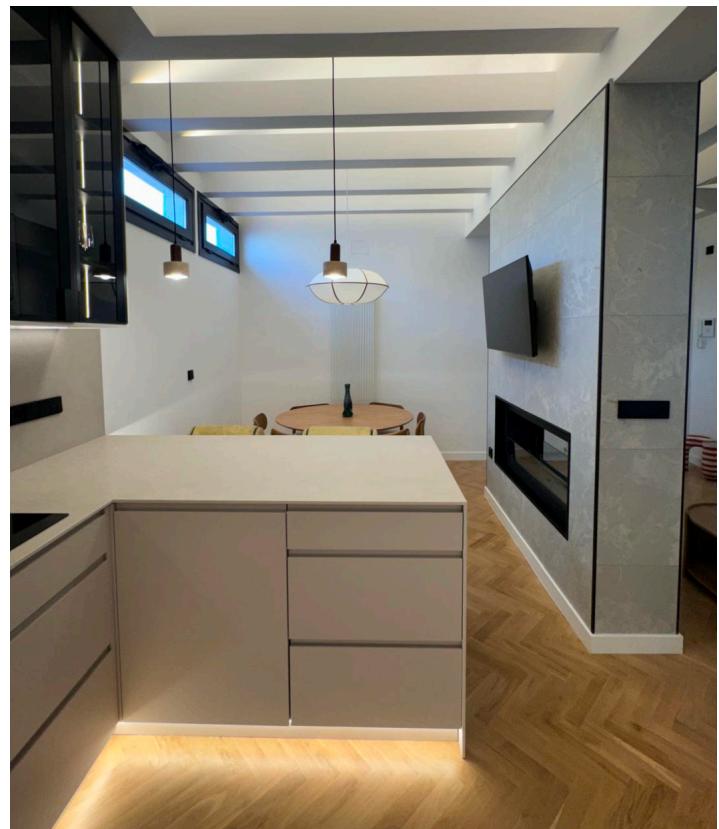
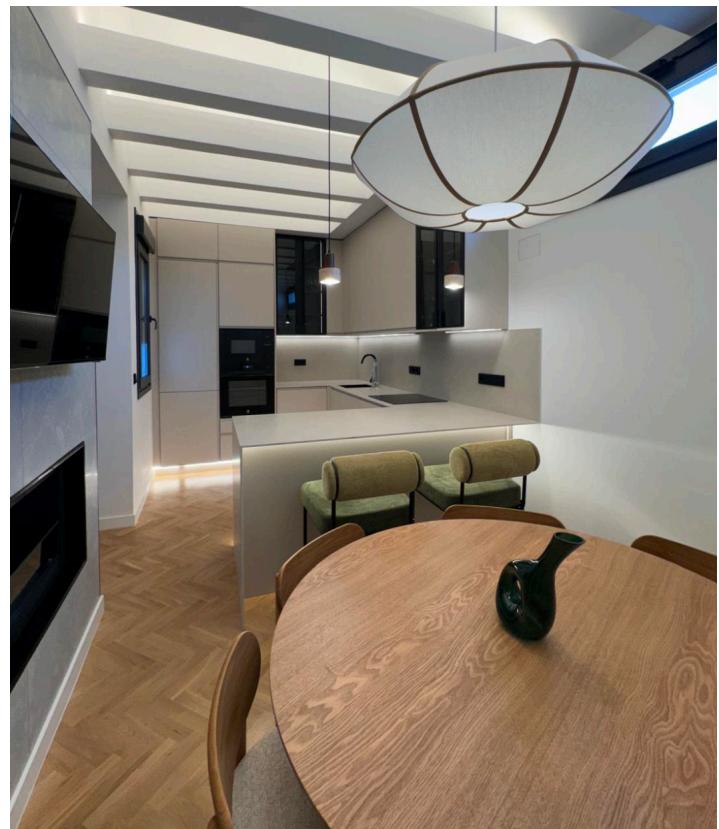
- Escalera con peldaños de madera maciza e iluminación LED integrada.
- Techos con foseado e iluminación oculta.
- Divisiones interiores de vidrio estriado con perfilería negra.
- Ducha efecto lluvia y griferías negras en baños.
- Diseño coherente y contemporáneo en toda la vivienda.
- Gran capacidad de almacenaje gracias a armarios y mobiliario a medida.

## 7. Anexo I - Fotografías



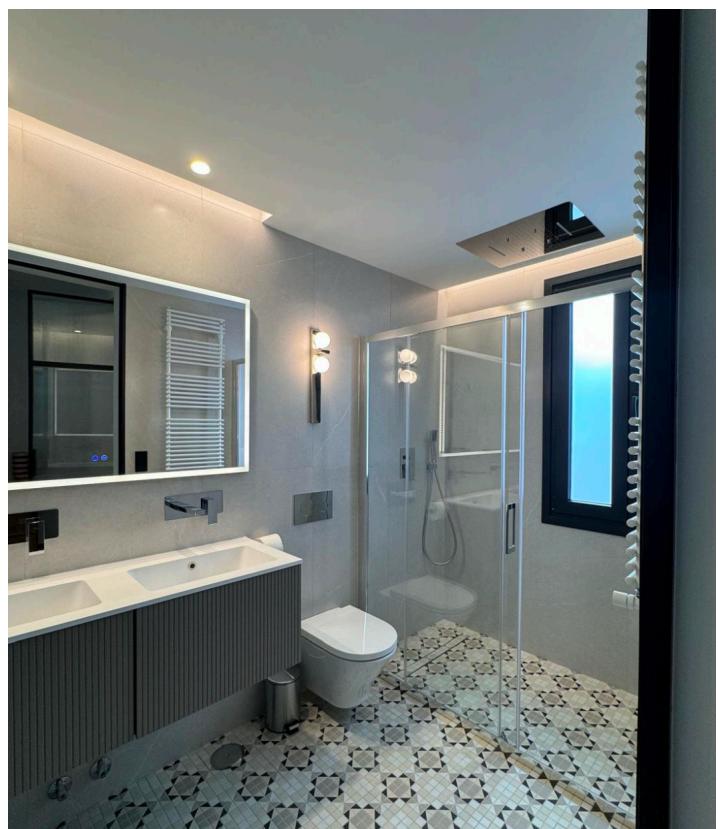
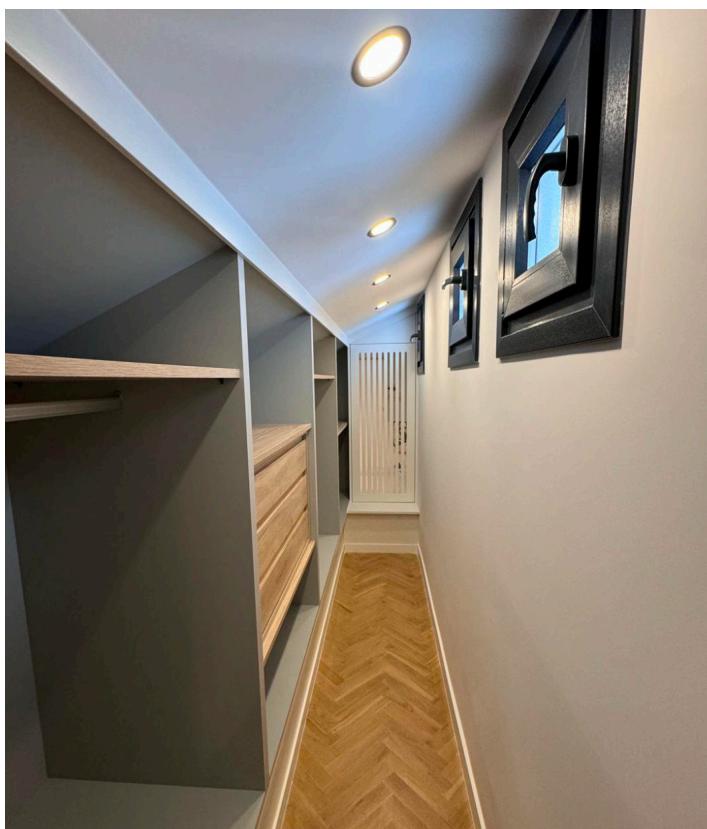
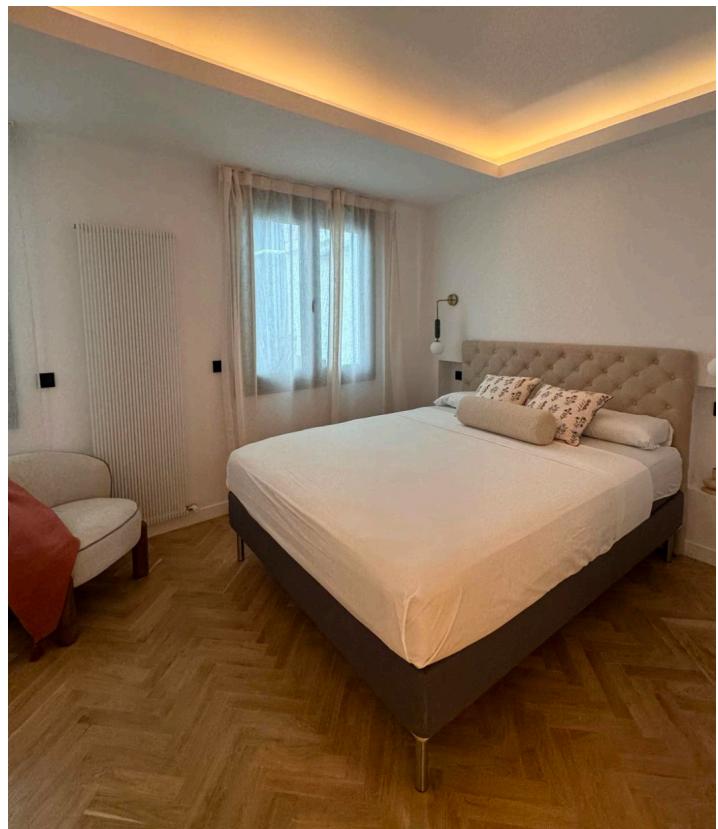


GRUPO CONSULTOR INMOBILIARIO





GRUPO CONSULTOR INMOBILIARIO

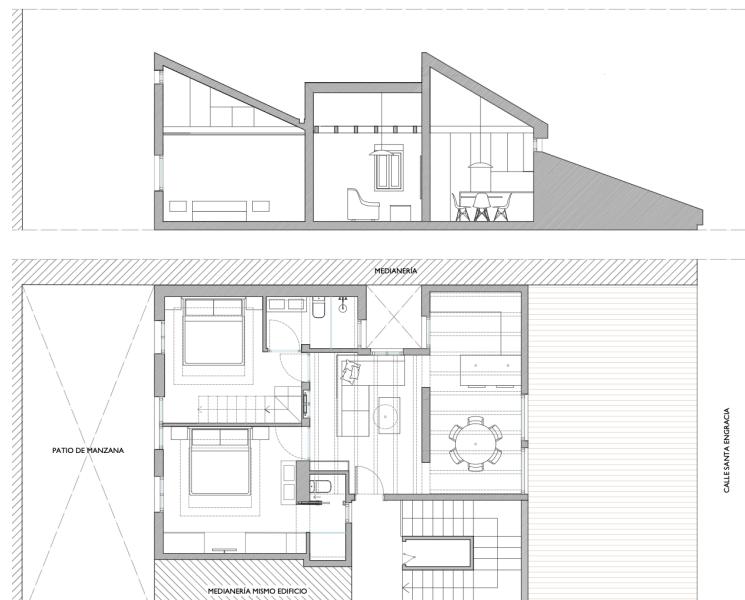


## 8. Anexo 2 - Plano de la vivienda

MEDIANERÍA A PATIO DE MANZANA

CALLE SANTA ENGRACIA

MEDIANERÍA MISMO EDIFICIO



## 9. Anexo 3 - Plano zona de almacenaje

MEDIANERÍA

