

RESIDENCIAL

# LAS FUENTES DEL DUERO

URBANIZACIÓN FUENTE JUANA

Ofrecido exclusivamente por:

INFORMA Y VENDE:



[www.aymconsultorainmobiliaria.com](http://www.aymconsultorainmobiliaria.com)



*Entorno natural privilegiado*

Laguna de Duero  
VALLADOLID



RESIDENCIAL

# LAS FUENTES DEL DUERO

URBANIZACIÓN FUENTE JUANA

A&M Consultora Inmobiliaria se complace en presentar esta Promoción de **50 excepcionales chalets adosados**, distribuidos en 4 fases idealmente situado en la codiciada zona de Pinar, a tan solo 5 minutos de Valladolid.

Rodeado de un **entorno natural privilegiado**, junto a Bosque Real y Pago la Barca, ubicado en el término municipal de Laguna de Duero, estos inmuebles combinan **comodidad, diseño y calidad** en cada rincón.

 **CONSTRUCCIONES  
LOPEZ ALVAREZ S.L.**

RESIDENCIAL  
**LAS FUENTES DEL DUERO**

URBANIZACIÓN FUENTE JUANA

Los chalets están ubicados en una zona que no solo destaca por su cercanía a la ciudad, sino también por la **tranquilidad de un entorno residencial** que ofrece acceso a **zonas verdes** y una **piscina comunitaria**, ideal para disfrutar en familia y con amigos.



Piscina comunitaria



Espacios adaptados



Sala social gourmet

URBANIZACIÓN COMPLETA



**FASE 3**

**FASE 4**

**FASE 2**



RESIDENCIAL  
**LAS FUENTES DEL DUERO**  
URBANIZACIÓN FUENTE JUANA

 **CONSTRUCCIONES  
LOPEZ ALVAREZ S.L.**



RESIDENCIAL  
**LAS FUENTES DEL DUERO**  
URBANIZACIÓN FUENTE JUANA



La propiedad, que cuenta con una construcción aproximada total de **177,43 m<sup>2</sup>** y **151,37 m<sup>2</sup>** útiles aproximadamente, se distribuye en dos alturas, proporcionando un **amplio y funcional espacio para toda la familia.**

Los chalets también incluyen un **garaje con capacidad para dos vehículos**, lo que proporciona un gran valor añadido a la propiedad.

**Terrazas de 3,61 m<sup>2</sup>** es el espacio ideal para relajarse y disfrutar de momentos al aire libre.

RESIDENCIAL  
**LAS FUENTES DEL DUERO**  
 URBANIZACIÓN FUENTE JUANA

**PLANTA BAJA**  
 50,75 m<sup>2</sup> Útiles

Porche acceso 1,51 m<sup>2</sup>    Vestíbulo 8,96 m<sup>2</sup>    Salón comedor 26,68 m<sup>2</sup>    Aseo 3,01 m<sup>2</sup>    Cocina 10,46 m<sup>2</sup>

**GARAJE 27,75 m<sup>2</sup>**

Entrada 1,00 m<sup>2</sup>    Patio delantero 2,15 m<sup>2</sup>    Patio trasero 33,88 m<sup>2</sup>

**PLANTA PRIMERA**  
 72,86 m<sup>2</sup> Útiles

Escalera 4,32 m<sup>2</sup>    Pasillo 5,53 m<sup>2</sup>    Habitación ppal 18,34 m<sup>2</sup>    Habitación 1 13,20 m<sup>2</sup>    Habitación 2 12,32 m<sup>2</sup>

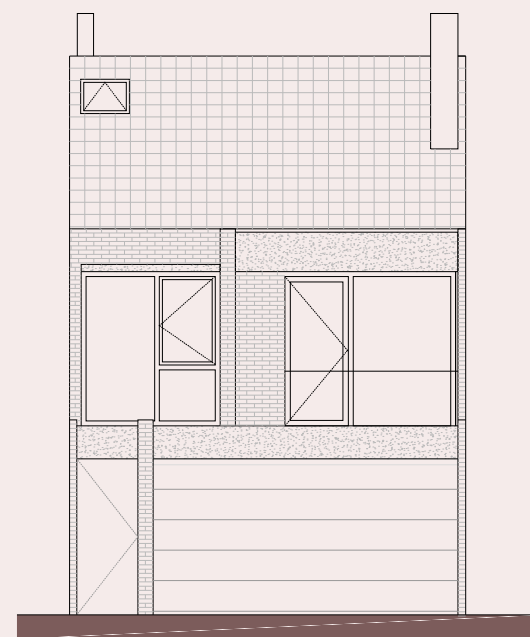
Despacho 11,01 m<sup>2</sup>    Baño 1 4,13 m<sup>2</sup>    Baño 2 4,01 m<sup>2</sup>

**TERRAZA 3,61 m<sup>2</sup>**

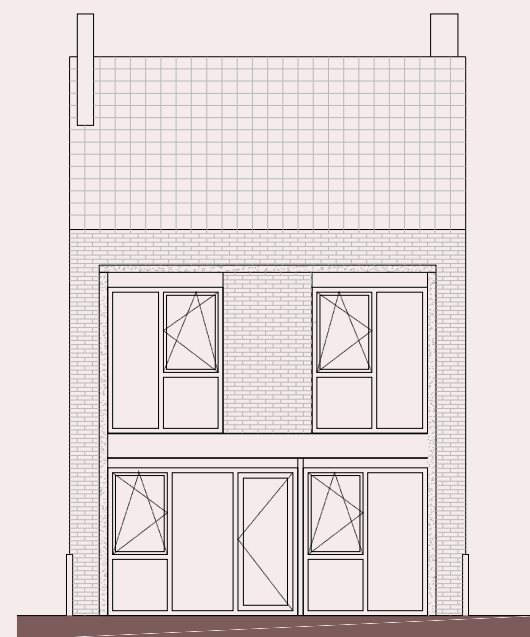
**TOTAL VIVIENDA 123,61 m<sup>2</sup> Útiles**

**TOTAL VIVIENDA + GARAJE 151,36 m<sup>2</sup> Útiles**

**PARCELA 130,00 m<sup>2</sup> Útiles**

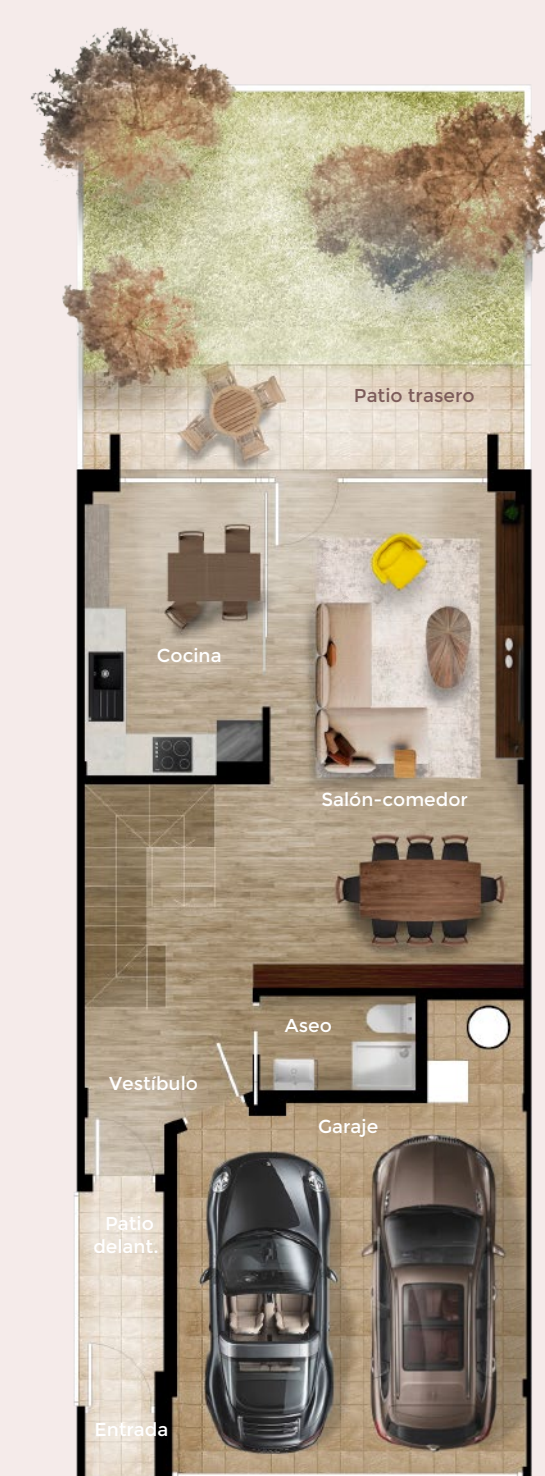


Alzado sur



Alzado norte

VIVIENDA TIPO DERECHA



Planta baja



Planta primera

En la planta baja, posee un encantador **jardín de unos 35 m<sup>2</sup>** aproximadamente, perfecto para disfrutar del aire libre.

La cocina sin amueblar está diseñada con un **estilo moderno y funcional**, ideal para los amantes de la gastronomía y la vida familiar.

Un gran **salón, luminoso y acogedor**, se complementa con un aseo con plato de ducha, que garantiza cierta comodidad y practicidad en el día a día.

 **CONSTRUCCIONES  
LOPEZ ALVAREZ S.L.**

RESIDENCIAL  
**LAS FUENTES DEL DUERO**  
URBANIZACIÓN FUENTE JUANA





La cocina se entrega sin amueblar.



RESIDENCIAL  
LAS FUENTES DEL DUERO  
URBANIZACIÓN FUENTE JUANA

En la planta superior, encontrará cuatro amplias y luminosas habitaciones, la mayoría equipadas con armarios empotrados, ofreciendo un amplio almacenamiento y un entorno acogedor para el descanso. Esta planta también alberga dos cuartos de baño, completamente amueblados y diseñados con materiales de alta calidad, asegurando así un estilo moderno y práctico.

# CALIDADES

- 01 ESTRUCTURA:**  
Cimentación a base de zapatas y zanjas de hormigón armado según estudio geotécnico. Estructura con pilares de acero laminado y hormigonado, forjado unidireccional “in situ” calculada cumpliendo EU-88 y CTE-DB-HS.
- 02 FACHADAS:**  
Cerramiento exterior con doble hoja exterior de 1/2 pie de ladrillo cara vista cerámico acabado raspado. Cámara de aire rellena con aislamiento térmico-acústico de al menos 12 cm de espesor y hoja interior con trasdosado autoportante de placa de yeso, formado por dos placas de 13 mm.
- 03 CUBIERTAS:**  
Cubierta principal inclinada resuelta con estructura metálica autoportante, protegida con doble placa de yeso laminado resistente al fuego. Aislamiento térmico. Panel estructural tipo OSB. Lámina impermeable y transpirable. Rastrel y material cobertura mediante teja mixta. Cubierta plana de terrazas con aislamiento térmico de poliestireno extruido de 8 cm de espesor y lámina impermeabilizante.
- 04 SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS:**  
Realizada con doble hoja de tabicón de ladrillo 33x20x7 y lana mineral de 5 cm entre ambas. Guarnecido y enlucido con yeso en ambas caras.
- 05 DISTRIBUCIÓN INTERIOR:**  
Tabiquería interior con tabiques de cartón-yeso con doble placa de 13mm de espesor por cada cara y aislamiento de lana mineral por el interior.
- 06 PAVIMENTOS:**  
Garaje: solera de hormigón acabada en gres cerámico.  
Vivienda y terraza: solado con gres porcelánico imitación madera de primera calidad. Rodapiés lacados blancos.  
Acceso y acerados: solera de hormigón con adoquín cerámico.
- 07 ALICATADOS Y FALSOS TECHOS:**  
Cocina, aseo y baños: alicatados con gres de primera calidad, formato 30 x 60 cm.  
Falso techo con placas de cartón-yeso de 13 mm de espesor en toda la vivienda.
- 08 CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA EXTERIORES:**  
Carpintería exterior de PVC de hojas fijas y oscilobatiente. Vidrio cámara bajo emisivo. Cumpliendo C.T.E-DB-HE y DB-HR.  
Puerta de acceso a vivienda blindada con cerradura de seguridad de tres puntos.  
Puerta de garaje metálica, lacada en color. Sistema seccionable. Motorizada.
- 09 CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA INTERIORES:**  
Puertas interiores de DM lacado modelo liso con serigrafía.  
Armarios empotrados forrados interiormente con balda y barra maletero. Rematados con frente DM, lacado blanco con sistema corredera.

- 10 APARATOS SANITARIOS E INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO:**  
Aseos y baños con aparatos sanitarios ROCA modelo THE GAP de porcelana vitrificada color blanco con grifería monomando cromada.  
Platos de ducha de resina de poliéster.  
Muebles para lavabo en baños y aseo.  
Instalación de fontanería con tubería de multicapa conforme CTE-DB-SH4.  
Instalación de saneamiento con tubería de PVC conforme CTE-DB-SH5.
- 11 PINTURA:**  
Lisa en paredes y techos. Tonos suaves en paramentos verticales y blanco en techos.
- 12 INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES:**  
Instalación eléctrica de al menos 5 circuitos independientes.  
Cuadro de protección con grado de electrificación elevada.  
Mecanismos serie media en blanco.  
Tomas de TV y TF en salón, cocina, dormitorios y salida para trastero.  
Todo ello según R.B.T. y normativa CTE.
- 13 INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN Y A.C.S.:**  
Emisión de calor con instalación sistema de suelo radiante y control de temperatura por planta.  
Generador de calor de calefacción y producción de agua caliente sanitaria con bomba de calor. Sistema aerotérmico con módulo hidráulico todo en uno para agua caliente sanitaria, calefacción y refrigeración con depósito de inercia incorporado.
- 14 VARIOS:**  
Divisiones interiores de jardines con zócalo de hormigón armado y valla metálica con panel de verja electrosoldado plegado. Lacado en color.  
Puerta de acceso peatonal en aluminio lacado. Vidrio laminar.  
Portero automático.  
Barandilla interior de vidrio y fábrica de pladur.  
Toma de agua fría y desagüe en el jardín.  
Instalación contra incendios en el garaje según CTE.  
Antena individual.  
Toma de corriente en el jardín.  
Instalación de ventilación según CTE DB-HS3.

#### NOTA:

Las calidades de este documento son de carácter orientativo y podrán ser sustituidas por otras similares, por la dirección facultativa de la obra, por necesidades constructivas, de diseño o imposición de organismo competente; siempre y cuando no supongan cambios sustanciales respecto al contenido del proyecto. Toda la información adicional relativa al RD 515/89 sobre protección del consumidor se encuentra a su disposición en las oficinas de la promotora (Calle Juan Ramón Jiménez, 42 24404 Ponferrada -León).

RESIDENCIAL  
LAS FUENTES DEL DUERO  
URBANIZACIÓN FUENTE JUANA

*Comprometidos con el medio ambiente*



**CLIMATIZACIÓN  
POR AEROTERMIA**

Este inmueble es perfecto para quienes buscan calidad de vida y confort, con características premium como **calefacción de aerotermia radiante y refrescante**, suelos de alta calidad y un diseño cuidado que trasmite un ambiente moderno y acogedor.



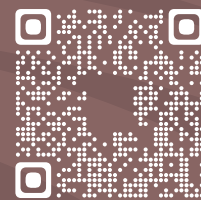
**EFICIENCIA  
ENERGÉTICA**

Es importante para nosotros el cuidado del medio ambiente, y por eso, se dispone de **calificación energética A** tanto en consumo como en emisiones de CO2.

RESIDENCIAL  
LAS FUENTES DEL DUERO  
URBANIZACIÓN FUENTE JUANA



Avda. Valdés, 41 - 1 A  
C.P.: 24402 Ponferrada (León)  
TELF: 987 42 62 38  
[www.lopezalvarezsl.es](http://www.lopezalvarezsl.es)



Ofrecido exclusivamente por:  
INFORMA Y VENDE:

[www.aymconsultorainmobiliaria.com](http://www.aymconsultorainmobiliaria.com)

