

JARAMA SUITES

Leganés - Madrid



COMIENZA TU PROYECTO DE VIDA CON NOSOTROS

PROYECTO

Jarama Suites es una promoción de **28 apartamentos** que nacen de la conversión con cambio de uso de una galería comercial a viviendas.

Este proyecto se gestiona bajo **promoción privada, con precio cerrado, asegurando transparencia y confianza para los compradores.**

Los apartamentos están diseñados para ofrecer espacios funcionales y cómodos, ideales tanto para quienes buscan una vivienda propia como para inversores que desean un activo con alta rentabilidad.

Cada unidad cuenta con un área de dormitorio y está distribuida de manera eficiente para maximizar el uso de cada metro cuadrado y un baño completo.





UBICACIÓN

El proyecto se encuentra estratégicamente ubicado en Leganés, una ciudad con más de 190.000 habitantes, situada a tan solo 11 km del centro de Madrid.

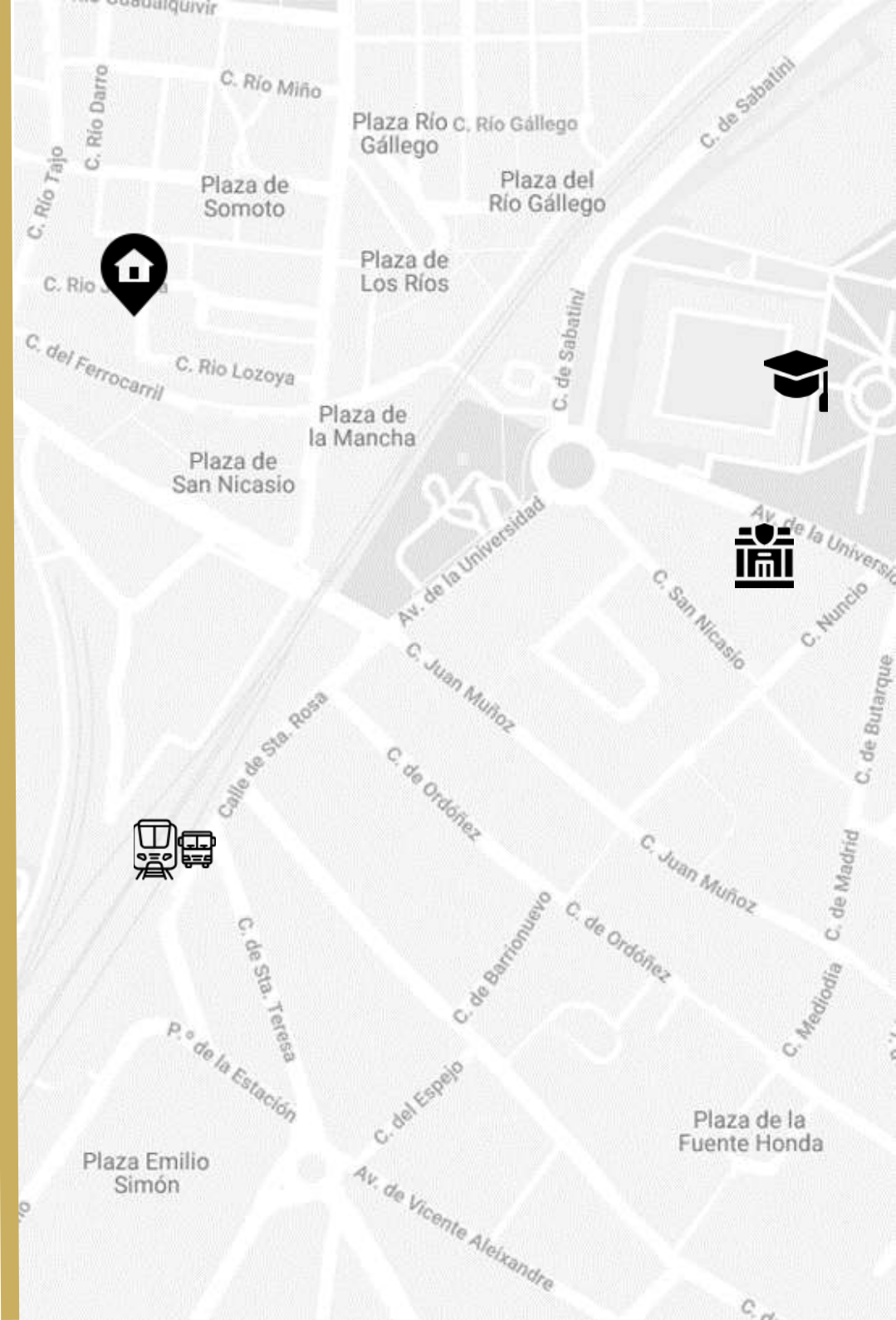
Ubicado en la calle Río Jarama, 2-4, en el barrio de San Nicasio, una zona totalmente consolidada, con todos los servicios del día a día a mano.

A sólo 3 minutos a pie se encuentra la Universidad Carlos III, lo que lo hace al proyecto especialmente atractivo para estudiantes.

Las conexiones de transporte público son excelentes: la estación de Cercanías Renfe Leganés Central está a 5 minutos caminando, facilitando el acceso a Madrid y otras áreas.

Además, varias líneas de autobuses están a 4 minutos a pie, proporcionando acceso rápido a distintos destinos.

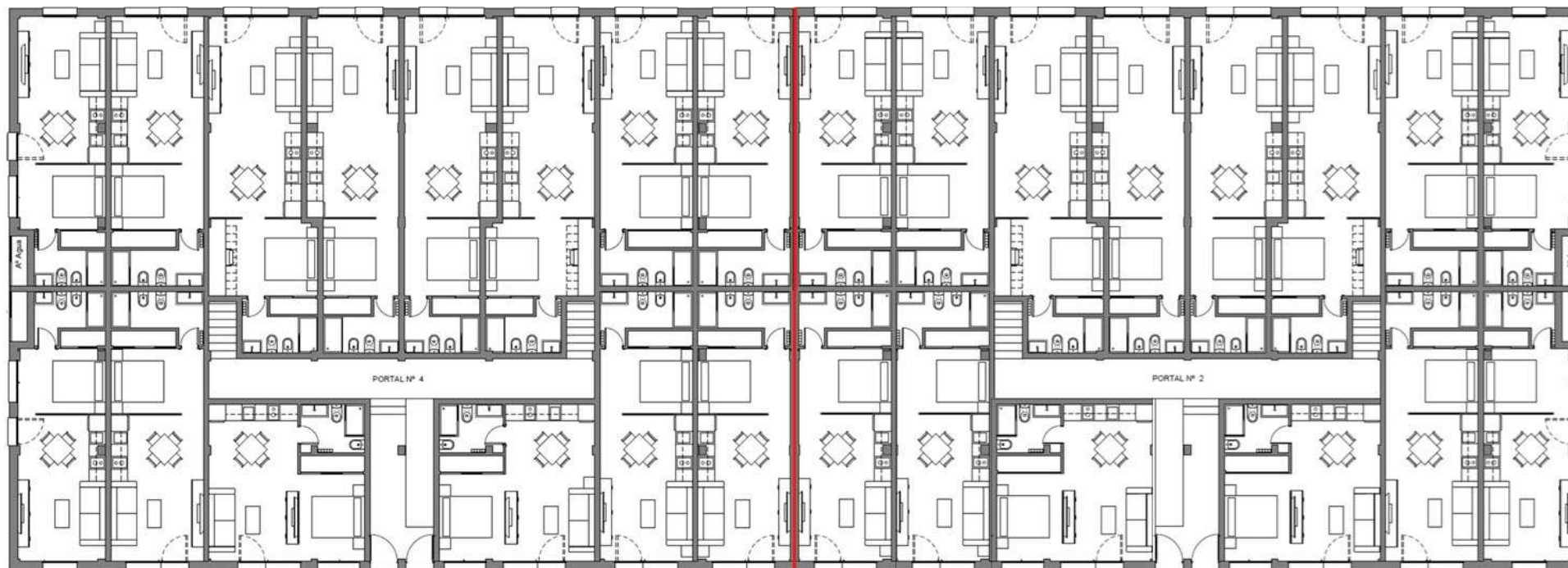
El centro de Leganés está a solo 4 minutos a pie, ofreciendo una amplia gama de servicios y comodidades.



PLANO PLANTA

Plaza Somoto

C/ Río Jarama



C/ Río Manzanares

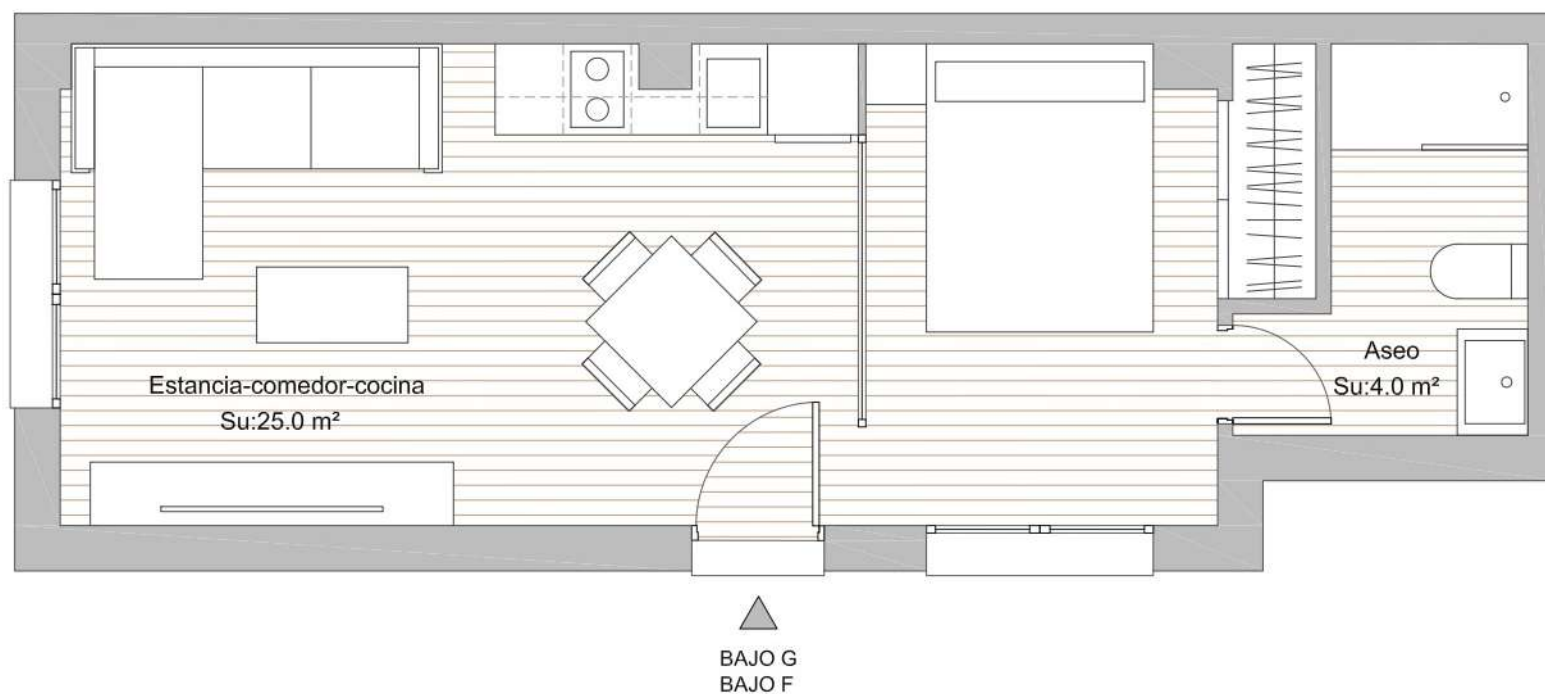
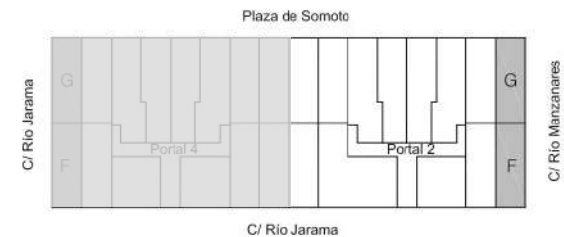
C/ Río Jarama

Apartamento Tipo 1

BºG / Bº F

Superficie construida: 36,10m

Superficie útil: 29,00m

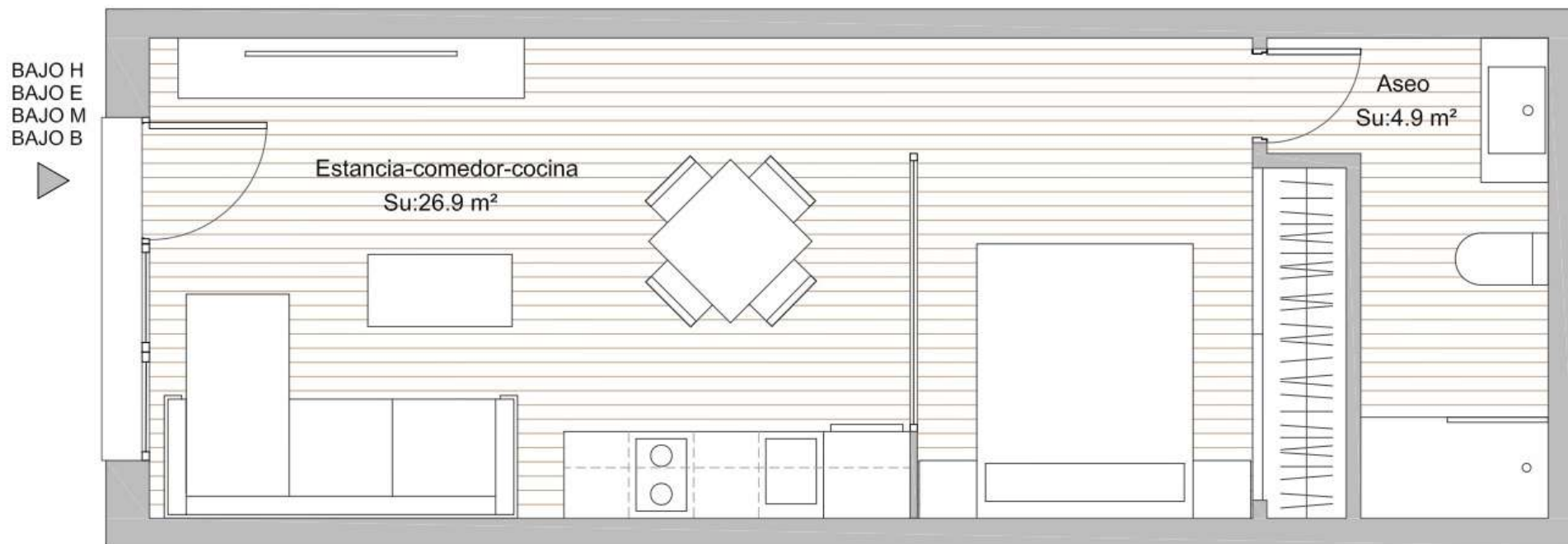
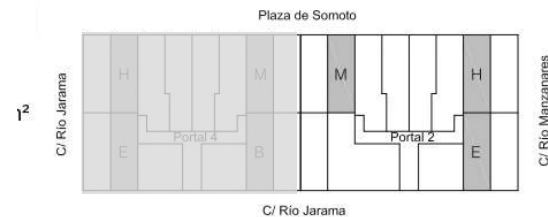


Apartamento Tipo 2

B° H - E - M - B

Superficie construida: 35,60m

Superficie útil: 31,80m

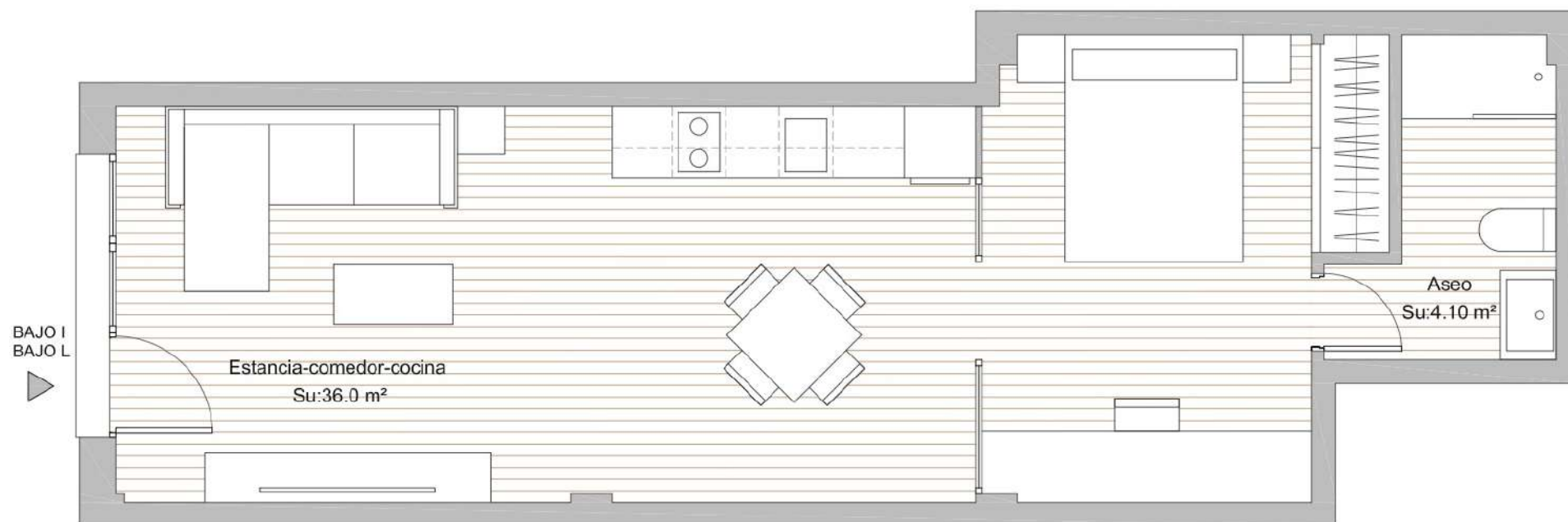
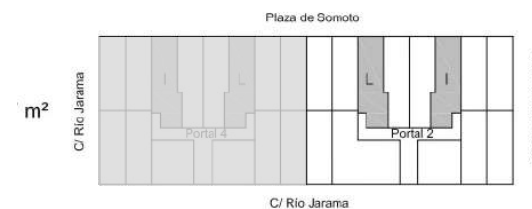


Apartamento Tipo 3

Bº I - L

Superficie construida: 44,70m

Superficie útil: 40,10m

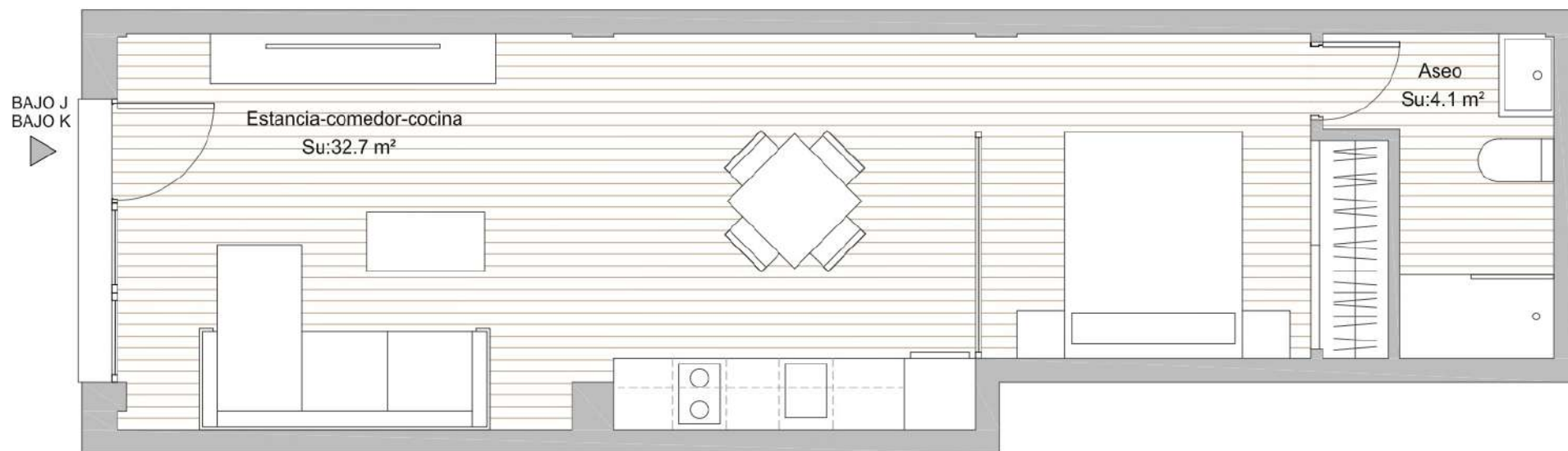
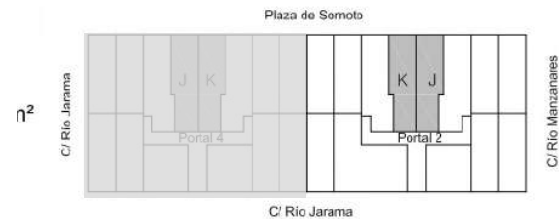


Apartamento Tipo 4

Bº J - K

Superficie construida: 41,20m

Superficie útil: 36,80m

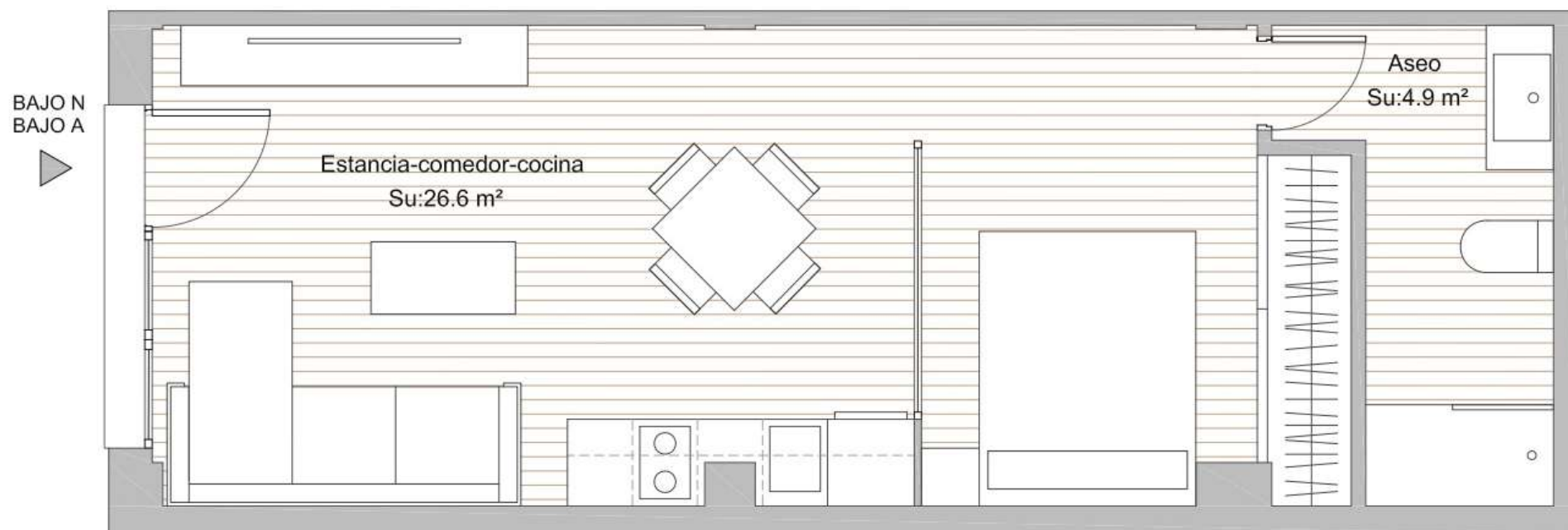
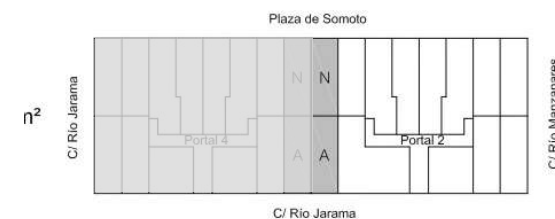


Apartamento Tipo 5

Bº N - A

Superficie construida: 35,60m

Superficie útil: 31,60m

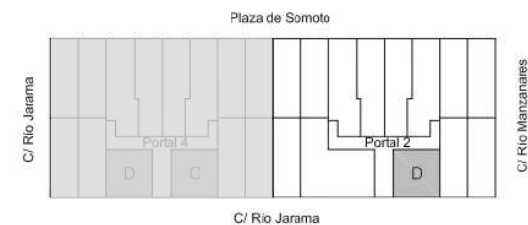
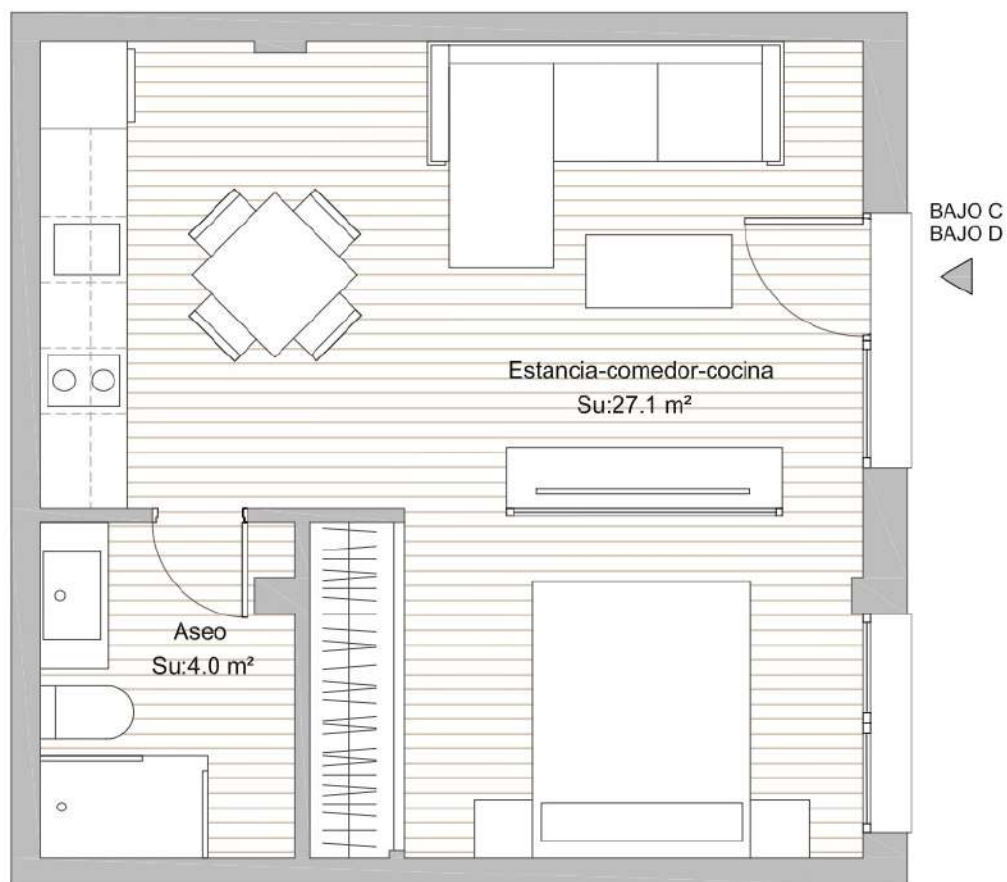


Apartamento Tipo 6

Bº C - D

Superficie construida: 35,40m

Superficie útil: 31,00m





INVERSORES

Este proyecto no sólo es una excelente opción residencial, sino también una atractiva oportunidad de inversión con rentabilidades (brutas) superiores al 7%.

Su proximidad a la Universidad Carlos III lo convierte en una opción ideal para el alquiler dirigido a estudiantes, garantizando una ocupación estable y constante.

Además, responde a la creciente demanda de viviendas en alquiler en la zona, ofreciendo 28 apartamentos modernos y bien diseñados. El mercado de alquiler en Leganés destaca por su baja oferta, contando con una media de menos de 33 viviendas en alquiler, con precios que parten desde los 850 € hasta los 1.500 €.

La cercanía a la capital y las excelentes conexiones de transporte incrementan su atractivo como inversión, asegurando tanto la revalorización del inmueble como una fuente de ingresos estable y rentable.



GASTOS DE COMPRAVENTA

Precio	135.250,00 €
IVA	13.525,00 €
Notaria y Registro	3.381,25 €
Total Compra al contado	152.156,25 €

GASTOS HIPOTECARIOS

Tasación	350,00 €
Gestoría	400,00 €
Total Compra con Hipoteca	152.906,25 €

HIPOTECA

Entrada	41.927,50 €
Financiado	108.200,00 €
Año hipoteca	30,00 €
TAE	2,70%
Cuota Mensual Hipoteca	438,86 €

RENTABILIDAD

Alquiler mensual	800,00 €
Rentabilidad Bruta	7,10%



MEMORIA DE CALIDADES

F

Fachada

La fachada del edificio tendrá identidad propia, que se resolverá mediante $\frac{1}{2}$ pie de ladrillo tosco revestido y enfoscado, con aislamiento térmico-acústico.

Dispondrá de cámara de aire y trasdosado de tabiquería cerámica o tabique de yeso laminado sobre perfilera galvanizada.

Se dispondrá el aislamiento necesario para cumplir con los requisitos del Código Técnico de la Edificación.

TI

Tabiquería interior

Las divisiones entre viviendas y tabiquería interior serán ejecutadas mediante placas de yeso laminado con aislamiento, cumpliendo así el Código Técnico de la Edificación.

Equipadas con mampara de vidrio traslúcido entre salón y dormitorio (según vivienda).

RI

Revestimientos interiores

El solado de toda la vivienda será de gres, incluido el baño.

El alicatado del baño será de gres de dimensiones aproximadas de 30x60 cm.

Se dispondrá de falso techo con placas de yeso laminado o escayola en toda la vivienda.

La pintura será plástica con acabado liso en color blanco.

CI

Carpintería interior

Las puertas interiores de paso (baño), serán semimacizas lacadas en blanco.

Los armarios empotrados serán con hojas correderas lacadas en blanco forrados con tablero de aglomerado rechapado en melamina con acabado textil, imitación lino. Dispondrán de balda para maletero y barra para colgar.

MEMORIA DE CALIDADES

CE

Carpintería exterior

La puerta de entrada a la vivienda será de aluminio lacado o PVC con refuerzo, vidrio, dotado de cerradura exterior e interior. Las viviendas de esquina serán puertas blindadas con cara exterior de aluminio lacado y lacada en su interior en color blanco.

La carpintería exterior será de PVC con hojas abatibles y apertura abatible y/o oscilobatientes, según las indicaciones del proyecto. La carpintería será de altas prestaciones térmicas y acústicas, con sistema de perfilaría con rotura de puente térmico y acristalamiento de vidrio con doble cámara de aire deshidratada. El doble acristalamiento con cámara de aire reduce notablemente el intercambio de energía frío-calor y el ruido exterior, asegurando un buen confort en el interior.

Todas las ventanas de salones y dormitorios tienen persianas con capialzado tipo compacto.

C

Cerrajería

Todas las viviendas dispondrán de rejas de protección en huecos de fachada, mediante bastidor y tubos de acero galvanizado pintado.

Hoja fina en ventanas y corredera con llave en puertas.

SGF

Sanitarios, griferías y fontanería

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada, en color blanco, con lavabo y mueble.

Todas las griferías tendrán acabado cromado con accionamiento monomando y economizadores de chorro.

El plato de ducha será de resina de gran formato.

La red de distribución de agua fría y caliente se realizará en tubería debidamente aislada y protegida.

Cada vivienda dispondrá de una llave de corte general y cada cuarto húmedo dispondrá de llaves de corte.

El cuarto de baño dispondrá de toma de agua y desagüe para lavadora y secadora.

MEMORIA DE CALIDADES

C

Cocina

Las viviendas contarán con mobiliario de cocina laminado en color blanco, constituido por módulos altos y bajos, con material de protección frente a salpicaduras entre ambos.

Dispondrán de freno hidráulico, tiradores de “uñero”.

La encimera será de resina tipo compacto.

Se incluye fregadero, placa vitrocerámica de dos fuegos, campana extractora con filtro de carbono activo y horno.

CCA

Calefacción, climatización y agua caliente

Instalación de climatización individual de aire acondicionado para frío y calor, mediante Split, con previsión de espacio en fachada del edificio para la ubicación de la unidad exterior.

Se dispondrá de radiador eléctrico en cuartos de baño.

La producción del agua caliente será mediante termo eléctrico, oculto en falso techo del cuarto de baño.

La ventilación de las viviendas será mecánica con extracción conducida desde baños y cocinas.

ET

Electricidad y telecomunicaciones

La instalación de electricidad será según el nuevo Reglamento de Baja Tensión, para 230v., con un cuadro de protección y circuitos independientes.

Las viviendas disponen de tomas de televisión, FM y teléfono en salón y dormitorio, conforme a las exigencias del Reglamento de ICT.TV/FM.

Las viviendas estarán dotadas de instalación completa de iluminación mediante downlight.

Los mecanismos de las viviendas serán tipo NIESSEN ZENIT, BJC CORAL o similar.

ZC

Ejecución de obra

Se encuentra previsto un Control de Calidad en Proyecto y Ejecución de Obra, por un organismo de Control Técnico homologado, así como una póliza de garantía Decenal sobre la estructura.

JARAMA SUITES

Leganés - Madrid



Calle Getafe, 14 - Local
28912 - Leganés (Madrid)
616 165 834
info@orainmobiliaria.es


ORA INMOBILIARIA

Advertencia legal: La información que se muestra a continuación ha sido elaborada a partir del Proyecto Básico del edificio y puede sufrir modificaciones por exigencias técnicas, ajustándose en todo caso al Proyecto de Ejecución. Las superficies son aproximadas y la ubicación de aparatos sanitarios, instalaciones y mobiliario, en el caso de incluirse, no necesariamente conforme a las imágenes. Consulte en el punto de venta. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril, y en la normativa de regulación autonómica, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.