



LA DEHESA DE  
**COBEÑA**



LA DEHESA DE COBEÑA

## Convivir con la naturaleza

Elige un futuro en verde - Ubicación

Cambia el ritmo de tu vida - Lifestyle



EL PROYECTO

## Confort y modernidad a tu medida



VIVIENDAS

## Hogares que cuentan historias



PLANOS COMERCIALES

## Descubre tu nuevo hogar



MEMORIA DE CALIDADES

## Suma de detalles



# Convivir con la naturaleza

## LA DEHESA DE COBEÑA

Descubre La Dehesa de Cobeña, una fantástica promoción de **34 unifamiliares adosadas con jardín privado, garaje y unas magníficas zonas comunes**. Son viviendas diseñadas para quienes buscan **confort, calidad y un entorno natural único a solo unos minutos de Madrid**.

Esta urbanización se encuentra en Cobeña, rodeada de naturaleza y con acceso a servicios esenciales como centros educativos, supermercados, instalaciones deportivas y zonas de ocio. Está **perfectamente comunicada con la capital**, a través de la A-1, la R-2 y la M-50, con fácil acceso tanto en vehículo privado como en transporte público.



# Elige un futuro en verde

## UBICACIÓN

Cobeña es un municipio situado en el noreste de la Comunidad de Madrid, a poco más de 20 minutos de la capital. En los últimos años su población ha aumentado considerablemente, ya que son muchos los jóvenes que han decidido trasladarse en busca de una **vida más tranquila y en contacto con la naturaleza, sin alejarse de la gran ciudad.**

Al norte de Cobeña se encuentra la Dehesa, un paraje de propiedad municipal que en el pasado abastecía a la cabaña ganadera del municipio. Destaca por su abundante vegetación y su rica fauna, con una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).



Desde la urbanización de La Dehesa de Cobeña se accede fácilmente a la M-50 para incorporarse después a la A-1 y llegar en pocos minutos a San Sebastián de los Reyes y Alcobendas.

Además, el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid – Barajas se encuentra a apenas 15 minutos.







## Cambia el ritmo de tu vida

### LIFESTYLE

Quédate con lo mejor de Madrid. La Dehesa de Cobeña **te permitirá disfrutar de todo lo bueno de la capital**, que se encuentra a veinte minutos de distancia, mientras sigues en contacto con la naturaleza.

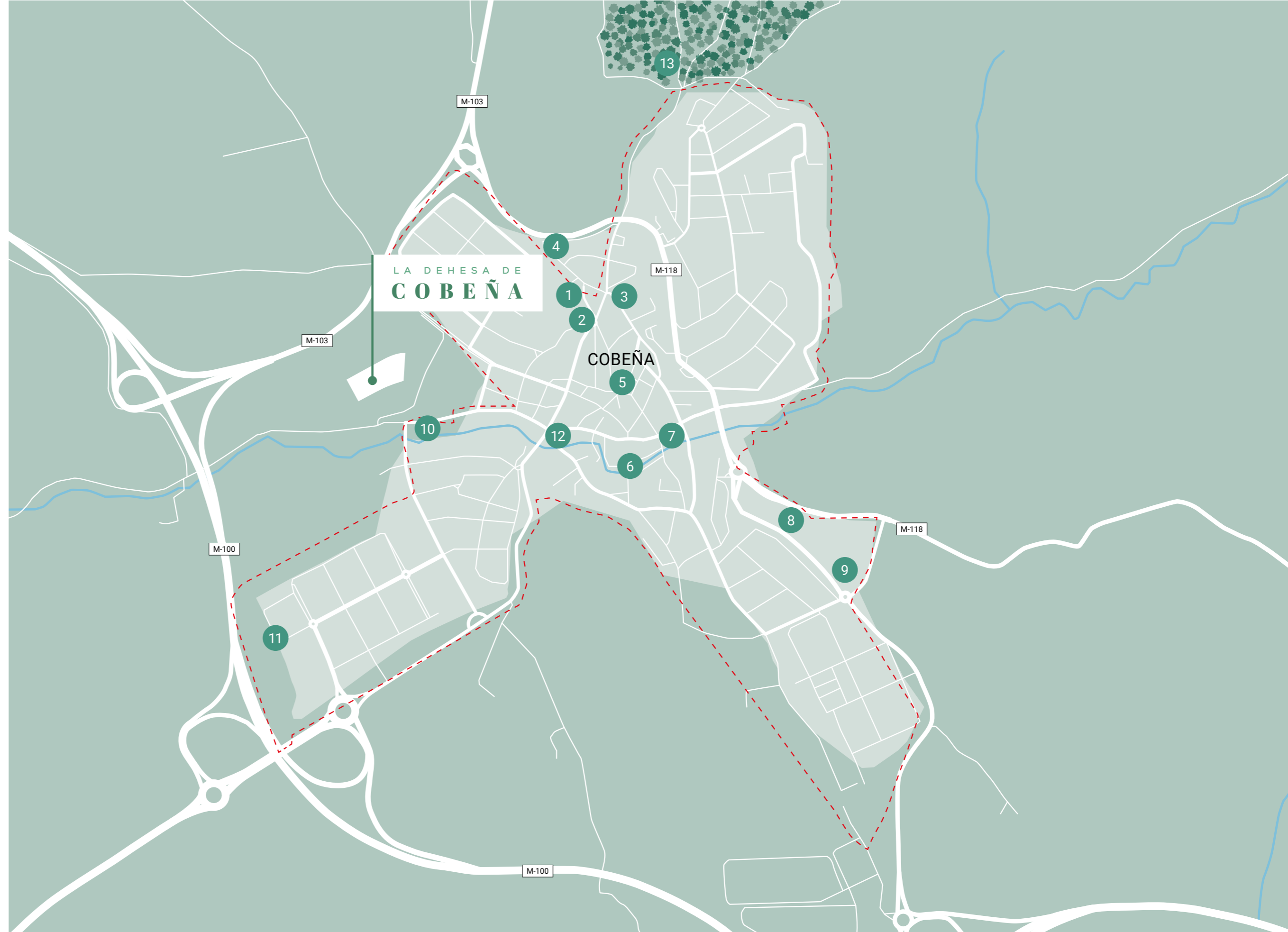
Planifica tu futuro en un entorno privilegiado, donde podrás **respirar el aire más limpio y despertar cada mañana con las mejores vistas**; dar largos paseos junto a los tuyos en bicicleta, a caballo o andando; y practicar deporte al aire libre.

**Invierte en calidad de vida.** Cobeña dispone de infraestructuras educativas y deportivas de alto nivel, perfectas para familias con niños, que buscan un lugar tranquilo, seguro y muy bien comunicado.



# Lugares de interés

1. CEIPS Villa de Cobeña
2. Polideportivo Fuente de Arriba
3. Escuela Municipal de Música y Danza
4. Mirador del Jarama
5. Ayuntamiento de Cobeña
6. Jardín Botánico de Cobeña
7. Parque de la Fuente
8. Supermercados Día
9. Colegio Norfolk
10. Parque del Arroyo
11. Parque del Mirador de Cobeña
12. Centro de Salud Cobeña
13. El Pinar de Cobeña Senderismo



An aerial photograph of a town with a prominent church in the center. The town is surrounded by green fields and a large, cleared area of land. In the background, there are mountains and a city skyline. The sky is blue with scattered white clouds. A white box with a thin border contains the text 'LA DEHESA DE COBEÑA' in green, with a white line pointing to the cleared area.

LA DEHESA DE  
**COBEÑA**



# Confort y modernidad a tu medida

## EL PROYECTO

Te presentamos un **proyecto residencial moderno y funcional**, creado para satisfacer todas tus necesidades y generar el entorno ideal donde empezar una nueva vida junto a los que más quieres.

La Dehesa de Cobeña comprende **34 magníficas unifamiliares adosadas que destacan por su fantástica distribución y sus excelentes acabados**. Elige vivir en una urbanización segura, que garantiza tu tranquilidad, ubicada en un entorno de enorme belleza, que permite que tu hogar se funda con la naturaleza.

Son viviendas construidas a tu medida, con **jardín privado, y unas extraordinarias zonas comunes, con un completo gimnasio y una piscina** que se convertirá en el marco perfecto donde relajarse y vivir a un ritmo diferente.







Rodéate de un ambiente tranquilo y familiar en una urbanización que te ofrece todo lo que puedes necesitar, y te brinda un entorno seguro, ideal para todos aquellos que quieren disfrutar de la naturaleza sin tener que renunciar a nada.

Mantente en forma en un completo gimnasio ubicado a solo unos pasos de tu nuevo hogar, una amplia sala donde ventanales de suelo a techo permiten que la luz natural llegue a cada rincón.



*EL PARAÍSO,  
A UN PASO DE TU HOGAR*





# Hogares que cuentan historias

## VIVIENDAS

En La Dehesa de Cobeña cada una de sus 34 viviendas ha sido diseñada para proporcionar el **máximo confort y bienestar** a sus residentes.

Cuentan con amplias estancias distribuidas en dos plantas, estancias luminosas, gracias a sus grandes ventanales y a su magnífica orientación.

Estas unifamiliares adosadas disponen de **tres dormitorios, uno de ellos con vestidor**. En la zona exterior, se reserva un espacio para dos plazas de **aparcamiento y un fantástico jardín privado** que permitirá disfrutar de un estilo de vida tranquilo y exclusivo.

Son la opción ideal tanto para familias como para todos aquellos que buscan una **mejor calidad de vida a pocos minutos de Madrid**.

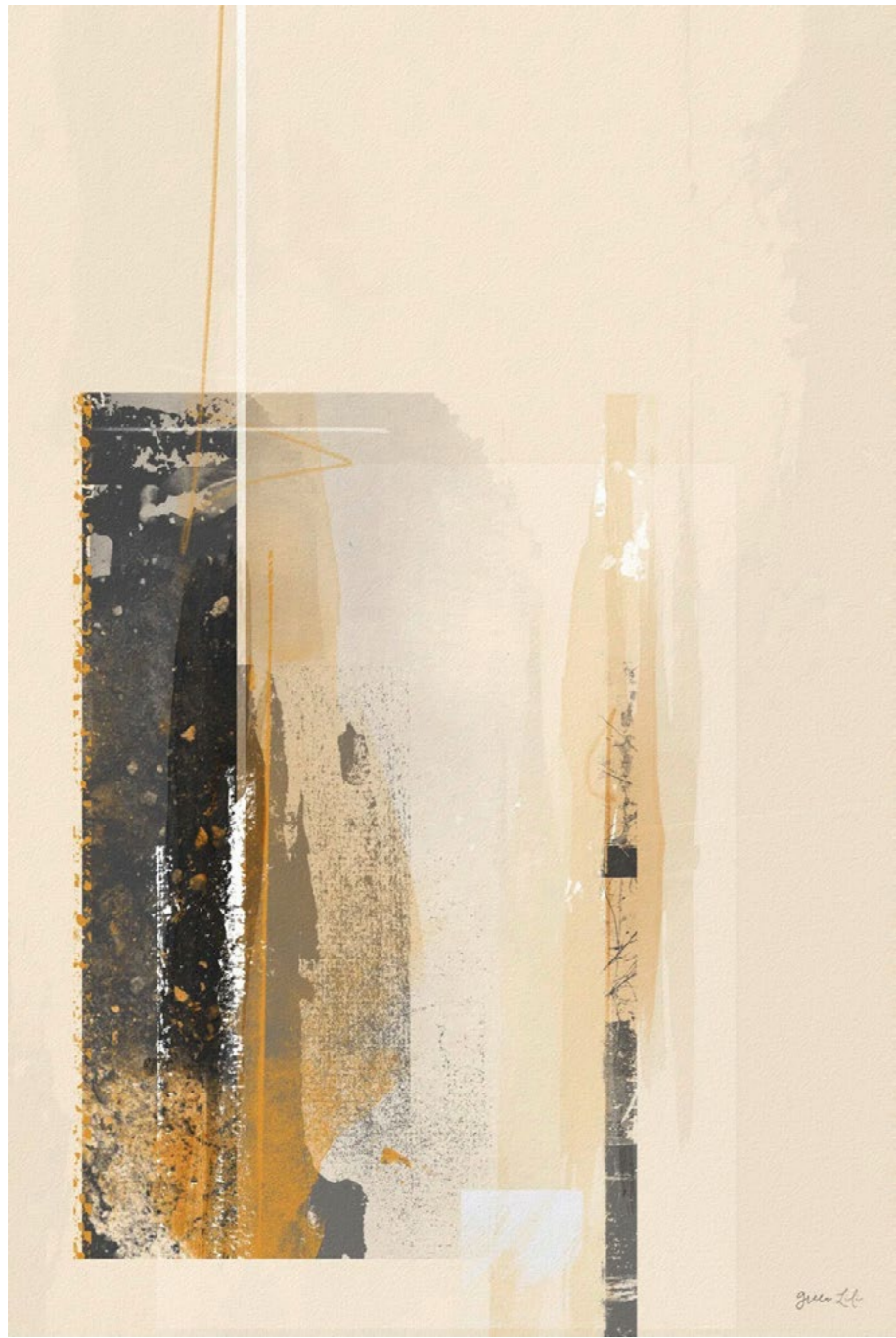




Tu cocina será el lugar perfecto donde compartir charlas en familia, un espacio amplio y luminoso, conectado con el salón a través de una puerta corredera.







Saborea momentos únicos  
en el jardín de tu nuevo  
hogar. Aquí la naturaleza  
es la principal protagonista  
y compone el escenario  
perfecto para tus intermi-  
nables reuniones con la  
familia y amigos.





# Descubre tu nuevo hogar

PLANOS COMERCIALES



**SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERIOR**

PLANTA 0: 81.00 m<sup>2</sup>

PLANTA 1: 77.64 m<sup>2</sup>

**TOTAL INTERIOR: 158.65 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE CONSTRUIDA EXTERIOR**

JARDÍN: 38.22 m<sup>2</sup>

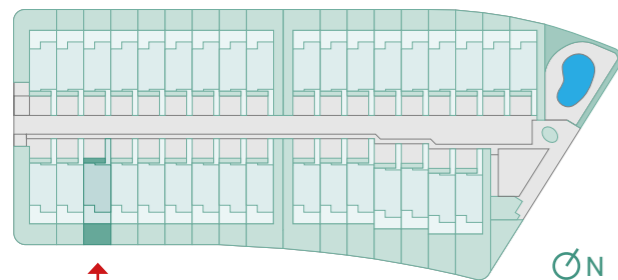
ACCESO Y APARCAMIENTO: 43.40 m<sup>2</sup>

PORCHE: 21.00 m<sup>2</sup>

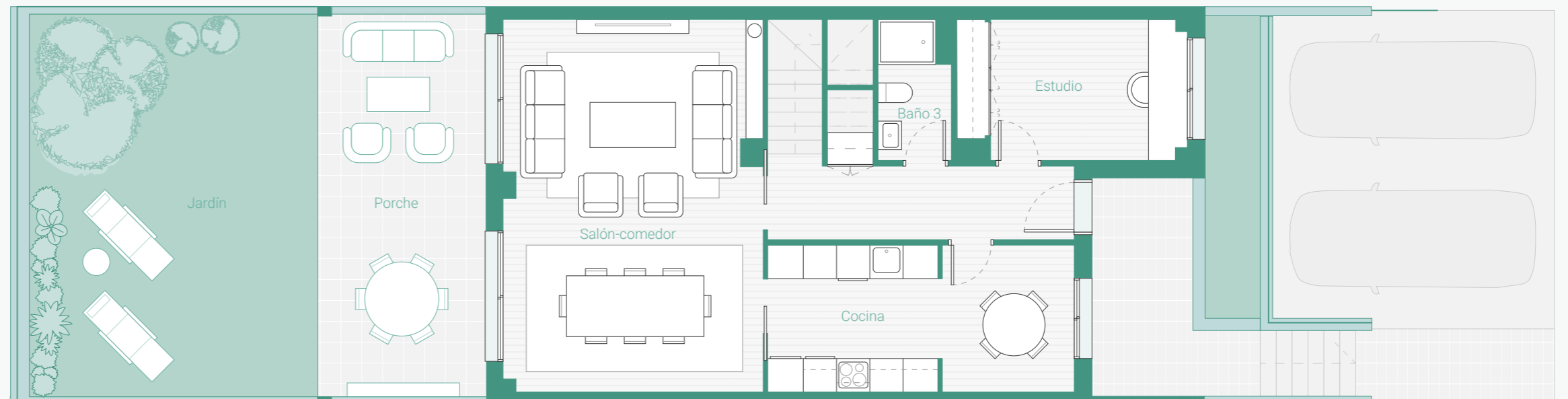
PORCHE ACCESO: 8.21 m<sup>2</sup>

TERRAZA P01: 5.13 m<sup>2</sup>

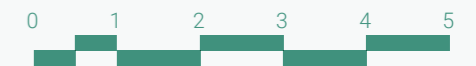
**TOTAL EXTERIOR: 115.96 m<sup>2</sup>**



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



NOTA 1: El presente documento tiene valor meramente orientativo, sujeto al posterior desarrollo que sufrirá el proyecto básico y de ejecución, de manera que podrá adaptarse o modificarse por requerimientos técnicos, a criterio de la Dirección Facultativa y/u obligaciones impuestas por la autoridad administrativa o legalidad vigente. Por todo ello que las superficies expresadas puedan sufrir variaciones a lo largo de todo el proceso. // NOTA 2: TODO EL MOBILIARIO REPRESENTADO ES MERAMENTE DECORATIVO.// NOTA 3: Estos planos no recogen el desarrollo de las instalaciones, privativas y/o comunes, que forzosamente deberá incluir el proyecto y depende, entre otros, del criterio final y requerimientos de las compañías suministradoras (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc). Por todo ello, las superficies expresadas, o la configuración pueden sufrir variaciones a lo largo de todo el proceso.



# Suma de detalles

MEMORIA DE CALIDADES

## ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

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

## CUBIERTA

- Cubierta con aislamiento de alta densidad, impermeabilización bicapa y acabado en grava o piezas cerámicas para exteriores, antideslizante según normativa vigente en zonas de solárium y terraza de gran formato, tipo 30 x 30 o 60 x 30 grespania atacama gris o similar a elección de la D F (en colores claros).

## FACHADA

- Fachada con mortero monocapa o enfoscado, en color claro (blanco o similar) en la parte superior, sobre cerramiento de fachada realizada con ladrillo cerámico macizo con aislamiento de alta resistencia y eficacia térmica o acústica tipo lana de vidrio mineral o similar con trasdosado interior de cartón yeso.
- La planta baja irá con porcelánico imitación madera.

## 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 aluminio 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

- Separación entre viviendas con ladrillo cerámico, aislamiento acústico y trasdosado de cartón yeso.

- Distribución interior de las viviendas mediante tabiques de yeso laminado en toda la vivienda.

## CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de acceso a la vivienda acorazada y con mirilla óptica, lacada en color blanco interior. Color exterior a definir por la DF.

- 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 acero mate de diseño minimalista en líneas rectas sin molduras.

## SOLADOS

- Gres porcelánico imitación madera en toda la vivienda.

## 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 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 o de escayola en todas las estancias salvo el sótano.
- Pintura plástica lisa mate en color blanco en los techos de toda la vivienda.

## FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada marca Duravit Roca o similar en todos los baños y aseo de color blanco.
- Encimera en color blanco o similar, con lavabo encastrado bajo encimera tanto en baño principal como secundario.
- Grifería monomando de primera marca tipo TRES o similar.

- Baño principal con ducha y grifería efecto lluvia.

- Baños secundarios con ducha.

## CLIMATIZACIÓN POR AEROTERMIA

- Calefacción por suelo radiante mediante circulación de 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.

## GARAJE

- Plazas de garaje en superficie. Solado hormigón impreso.

- Preinstalación para coche eléctrico.

## 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.
- Portero electrónico en acceso general a la calle.

## COCINA

- Mobiliario de cocina según planos de proyecto con electrodomésticos (horno micro, placa de inducción y campana extractora) de primeras marcas.
- Encimera en COMPAC STONE en mismo color que mobiliario.

## JARDÍN-PISCINA-GIMNASIO

- El área ajardinada se entregará con tierra vegetal.
- Piscina de cloración salina en urbanización.
- Gimnasio con máquinas a definir por la DF.

*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.

*NOTA 1:* El presente documento tiene valor meramente orientativo, sujeto al posterior desarrollo que sufrirá el proyecto básico y de ejecución, de manera que podrá adaptarse o modificarse por requerimientos técnicos, a criterio de la Dirección Facultativa y/u obligaciones impuestas por la autoridad administrativa o legalidad vigente. Por todo ello que las superficies expresadas puedan sufrir variaciones a lo largo de todo el proceso. // *NOTA 2:* TODO EL MOBILIARIO REPRESENTADO ES MERAMENTE DECORATIVO.// *NOTA 3:* Estos planos no recogen el desarrollo de las instalaciones, privativas y/o comunes, que forzosamente deberá incluir el proyecto y depende, entre otros, del criterio final y requerimientos de las compañías suministradoras (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc). Por todo ello, las superficies expresadas, o la configuración pueden sufrir variaciones a lo largo de todo el proceso.



Gestiona:

**LEMON** 

(+34) 916 295 958  
 (+34) 637 789 843  
 info@ladehesadecobena.com  
 ladehesadecobena.com

