GOIEGI HOMES II

GIPUZKOA





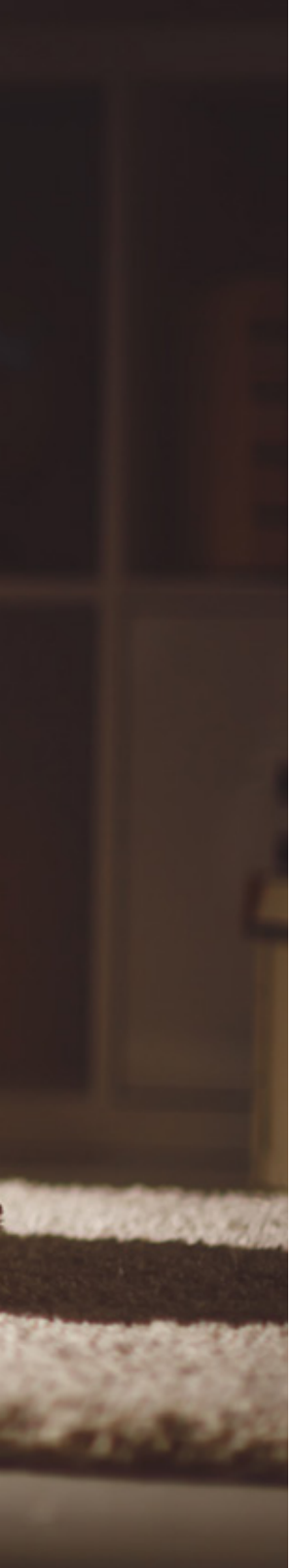


Neinor HOMES

Construimos casas pensando en personas.




Construimos casas
pensando en personas.



Somos Neinor Homes, la promotora que pone en los cimientos de
sus casas las necesidades de las personas que vivirán en ellas.
Eso significa que, antes de diseñar y construir, escuchamos, y por eso podemos
presentarte viviendas excepcionales, luminosas y realmente sostenibles.

A continuación encontrarás casas bien distribuidas, amplias,
con materiales de calidad y acabados muy cuidados.
También estamos comprometidos con la edificación sostenible, gracias a la cual
protegemos el medio ambiente y garantizamos el ahorro energético.

Además, creemos en la innovación por encima de todo,
lo que nos permite conseguir mejoras en los aislamientos térmicos
y acústicos de nuestras viviendas,
entre muchos otros avances que seguimos desarrollando día tras día.

Estamos contigo durante todo el proceso de elección y compra de tu vivienda
y te garantizamos la máxima transparencia, cumpliendo todo aquello que decimos.
Sabemos que es la única manera de que nuestros clientes confíen en nosotros
y cuenten con la tranquilidad de saber que su futura casa cumple los máximos
requisitos de calidad, seguridad y diseño.

Ya lo ves. Existe otra manera de hacer las cosas. Y también las casas.

Bienvenido a Neinor Homes.

El entorno

LOCALIZACIÓN

Lasarte-Oria es una localidad situada a tan solo 8 km de la capital gipuzkoana. Con una población de más de 18.000 habitantes, forma parte de la comarca de Donostialdea.

Es un municipio lleno de vida, dotado de todos los servicios, con un tejido empresarial sólido que acoge importantes eventos deportivos y culturales con identidad propia como el Cross Internacional y las carreras de caballos en el Hipódromo de Zubieta, entre otros.

Situado estratégicamente en la Autovía A-1, que une Madrid con Francia, cuenta con muy buenas comunicaciones por tren y autobús con Donostia-San Sebastián y con el resto de la provincia.

Dispone además, tanto del comercio tradicional de la zona, como del moderno Centro Comercial Urbil, que ofrece una gran variedad de tiendas junto a servicios de ocio y restauración.









SERVICIOS

Goiegi Homes II se localiza en un entorno en expansión que cada día adquiere mayor identidad conforme se consolida la zona.

Dada la excelente ubicación de nuestra promoción, sus vecinos podrán disfrutar de una gran variedad de servicios:

Comerciales: El moderno Centro Comercial Urbil, con una amplia oferta tanto en ocio como en restauración, así como una variada oferta de comercio tradicional.

Sanitarios: Centro de Salud Lasarte

Educativos: IES Lasarte-Usurbil, Haurreskola Andre Joakina-Enea y Landaberri Ikastola, entre otros.

Deportivos: Polideportivo Municipal Lasarte-Oria con piscinas municipales, permite la práctica de todo tipo de ejercicios tanto a cubierto como al aire libre, además de poder disfrutar de la pelota en el Frontón Público cubierto de Loidibarren.

Centros Educativos Primaria y Secundaria.

Carril bici, tanto dentro del municipio como en los limítrofes.

Centro de Salud.

Polideportivo Municipal.



COMUNICACIONES

La promoción de Goiegi Homes II está unida al casco urbano de Lasarte-Oria a través de dos accesos. Además, conecta muy bien por la A-1 con Andoain, Tolosa, Pamplona y Donostia-San Sebastian.

La viviendas cuentan además, con una fácil conexión con la autopista AP-8, con salidas a Zarautz, Bilbao y Francia.



Parada de autobús urbano Hiribusa, Lasarte Oria (50 mts.)

Conexión con líneas interurbanas, que enlazan Lasarte con Donostia-San Sebastián, Hospitales, Andoain, Tolosa, Hernani y Usurbil.

Fácil acceso al Corredor de Uribe Kosta que, con La Avanzada, permite la comunicación con el área metropolitana del Gran Bilbao.

Tren de cercanías (Euskotren) Lasarte-Hendaia con paradas en Donostia-San Sebastian.





Conjunto residencial

Goiegi homes II es la segunda fase de la promoción Goeigi Homes iniciada por Neinor Homes en Lasarte-Oria, y a la que da continuidad. Esta fase culmina y remata el desarrollo urbanístico de la zona alta del área A.34, conocida como Vaguada Goiegi.

Junto al área del conjunto residencial, están construyendo dos pistas polideportivas municipales y se va a dotar la zona con un frontón cubierto.

El conjunto residencial lo conforman unos exclusivos edificios cuyas fachadas compuestas de ladrillo caravista ofrecen una imagen vanguardista y elegante.

Todas las viviendas dispondrán de amplias terrazas y/o jardines para el disfrute tanto interior como exterior de las mismas.

Viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios distribuidas para garantizar su adecuado soleamiento y una iluminación cálida y acogedora.



Descripción de la vivienda

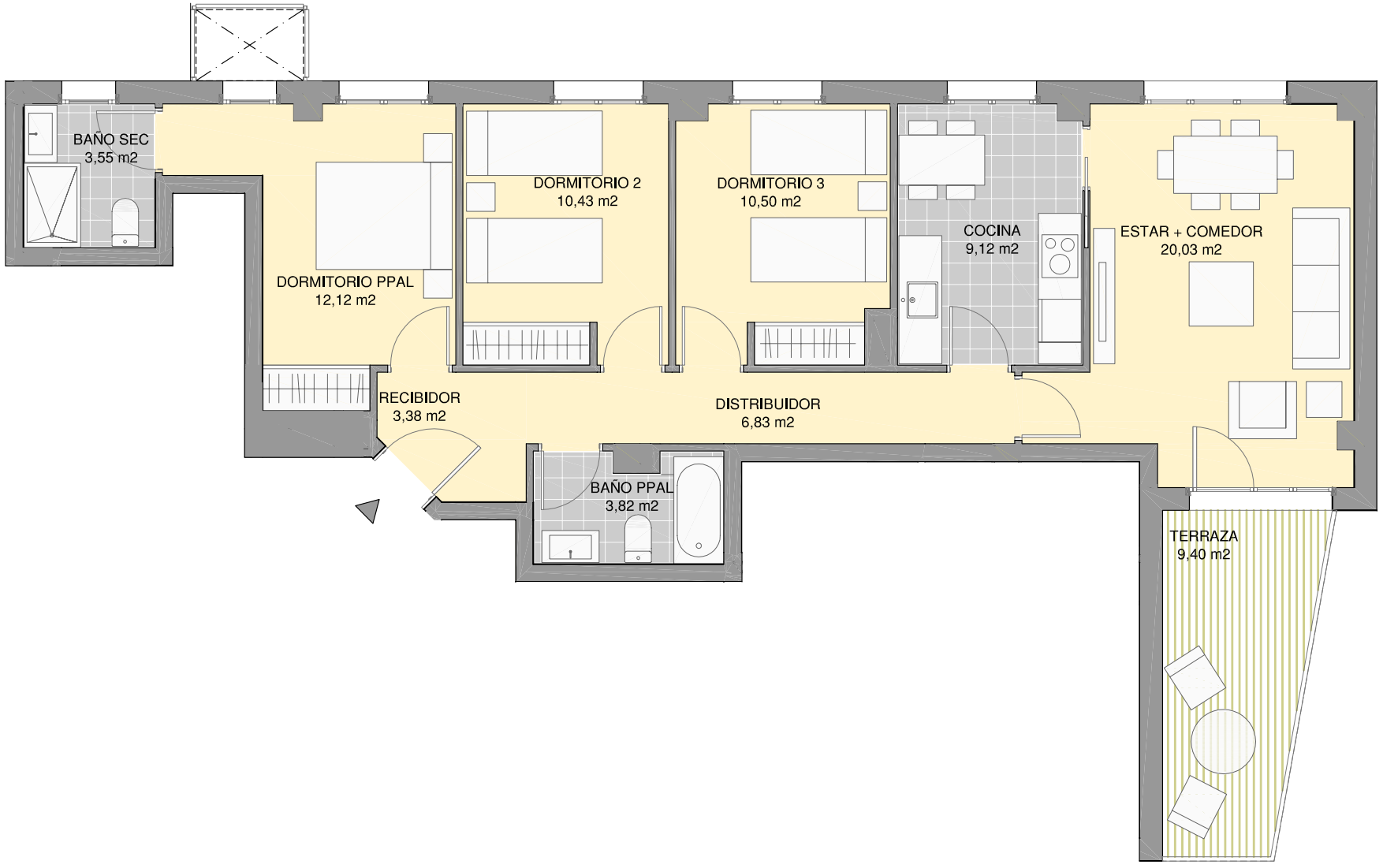
La promoción Goiegi Homes II ofrece viviendas funcionales de 1, 2 y 3 dormitorios pensadas para atender las diferentes necesidades de las familias. Las terrazas y, en su caso, los jardines son una prolongación del entorno en el que se encuentran las viviendas.

El aprovechamiento interior ha sido optimizado al máximo. Las viviendas son todas exteriores, las terrazas son orientación este u oeste muy luminosas. Todo eso, unido a los materiales empleados, hacen de Goiegi Homes II el enclave ideal para vivir en Lasarte-Oria.

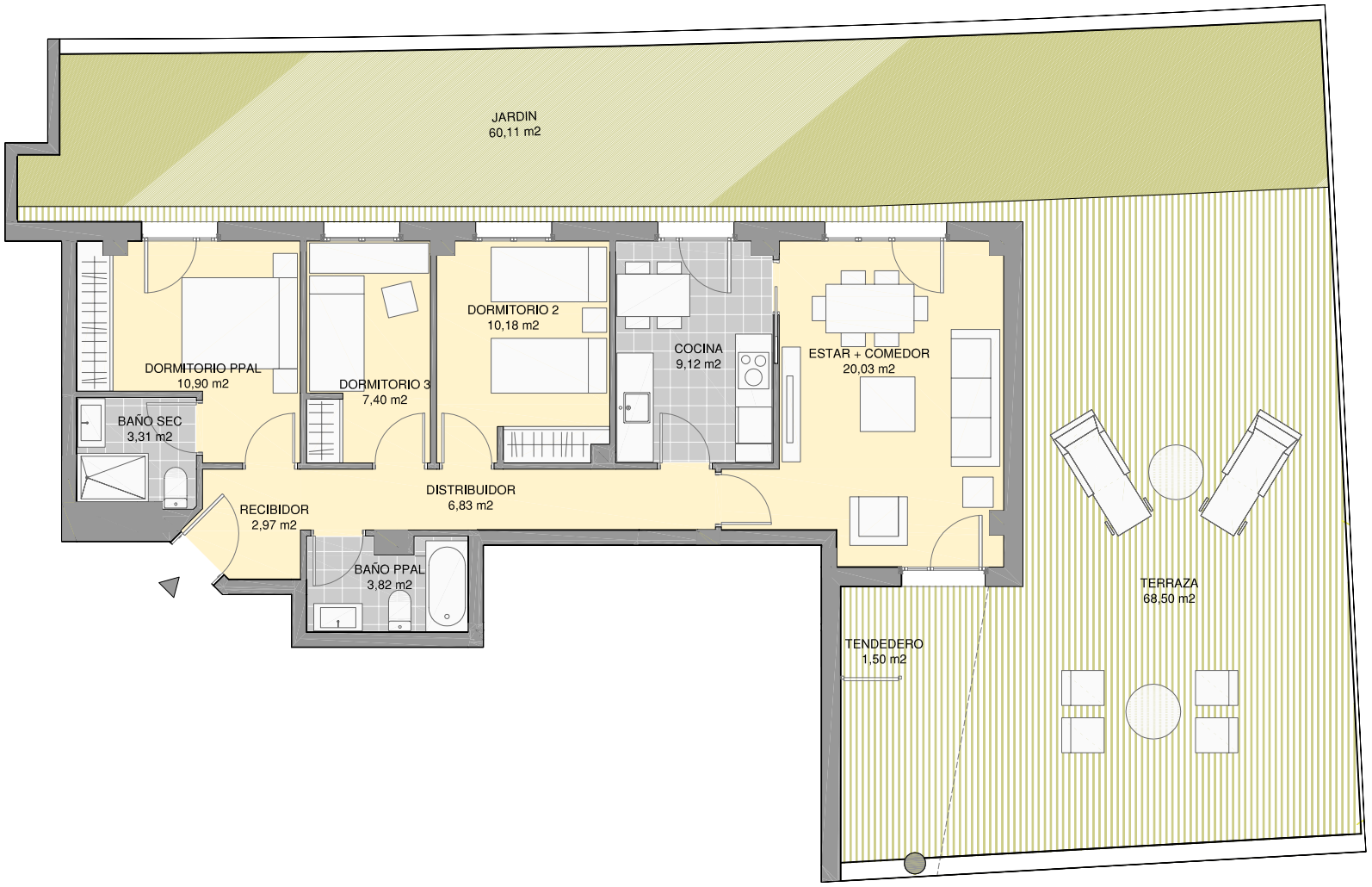
Los estándares de calidad han sido tenidos muy en cuenta para ofrecer máximo confort y diseño, en armonía con el estilo de vida actual.



3 DORMITORIOS
VIVIENDA BLOQUE 11
PLANTA 1ª / PUERTA E



3 DORMITORIOS
VIVIENDA BLOQUE 12
PLANTA BAJA / PUERTA D



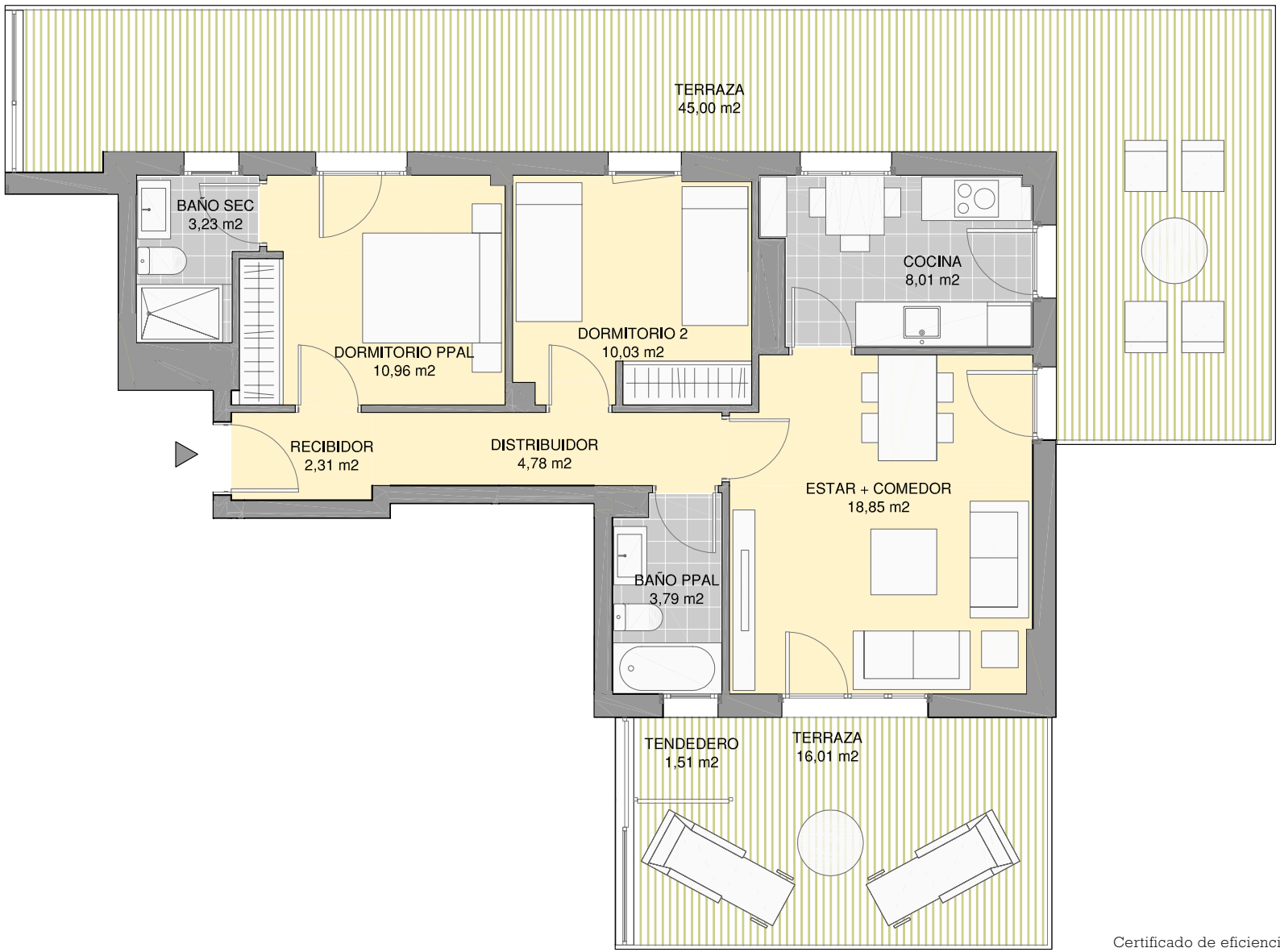








2 DORMITORIOS
VIVIENDA BLOQUE 12
PLANTA ÁTICO / PUERTA C



Certificado de eficiencia energética en trámite.

Acabados

Edificación

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La **estructura** se ejecuta mediante **pórticos de hormigón armado, forjados de losa armada o unidireccional de hormigón.**

La cimentación está ejecutada en hormigón armado y la contención de tierras perimetral del sótano se realiza mediante muro de hormigón armado de acuerdo con los resultados de estudio geotécnico y respetando normativa vigente y el Código Técnico de la Edicación.

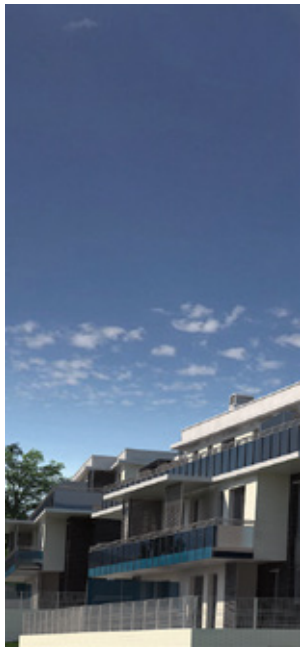
CUBIERTAS

Para garantizar el mejor aislamiento térmico e impermeabilidad las **cubiertas planas son invertidas** (aislamiento por el exterior), impermeabilizada con **doble tela asfáltica o EPDM y aislamiento con planchas rígidas.**

El acabado en las zonas **no transitables es de gravilla** y en las zonas transitables **el solado es cerámico antideslizante y anti heladas.**

FACHADAS

La fachada es de ladrillo caravista, con doble hoja, aislamiento térmico, cámara de aire y trasdosado interior de tabique cerámico.



CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

La carpintería de las ventanas es de **aluminio anodizado y/o lacado, tipo monoblock** y de **apertura batiente** para reforzar el aislamiento acústico.

El **acristalamiento de todas las ventanas es de doble vidrio** con **cámara de aire deshidratado.**

Se instalan **persianas enrollables de lamas de aluminio lacado** con **aislamiento inyectado,** lo cual permite un oscurecimiento total y supone un añadido como protección del vidrio y carpintería en su caso. Color a determinar por la dirección facultativa.



Interiores

TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores de la vivienda se realizan mediante sistema de **tabiquería de ladrillo Gran Formato, enlucido de yeso por ambas caras,** excepto en **zonas húmedas,** donde tiene un **raseo de mortero** previa a la colocación de **alicatado.**

La división entre viviendas está compuesta por una **fábrica** compuesta por levante de ½ **asta de ladrillo perforado, con aislamiento de lana mineral y ladrillo Gran Formato.** Este cierre va **enlucido de yeso por ambas caras,** excepto en **zonas húmedas,** donde tiene un **raseo de mortero** previa a la colocación de **alicatado.**

Las separación **entre viviendas y zonas comunes** se realiza con **fábrica** compuesta por levante de ½ **asta de ladrillo perforado, con aislamiento de lana mineral y machetón de ladrillo Gran Formato.** Este cierre va con **enlucido de yeso por ambas caras,** excepto en **zonas húmedas,** donde tiene un **raseo de mortero** previa a la colocación de **alicatado.**

CARPINTERÍA INTERIOR

La **puerta de acceso a la vivienda es blindada** con **bisagras de seguridad y cerradura de seguridad** de tres puntos de anclaje con terminación en **madera noble.**

Las **puertas interiores** están acabadas en **madera noble o lacada.** En acceso a **salón-comedor y cocina** llevan **vidriera.**

Los **armarios están empotrados** con **puertas abatibles o correderas** acabadas en línea con el resto de la carpintería interior y cuenta con **balda maletero y barra para colgar.**

Los **herrajes, manillas y tiradores** son de **acero inoxidable mate y/o cromado.**

PAVIMENTOS

En **cocina y baños** se instala **pavimento de gres cerámico,** antideslizante en terrazas, colocado con adhesivo hidrófugo.

En el **resto de la vivienda** el pavimento es de **parqué flotante laminado,** colocado sobre lámina de polietileno y **rodapié a juego** con las carpinterías interiores.

REVESTIMENTOS Y FALSOS TECHOS

Las **paredes y los falsos techos** están **pintados en pintura lisa de color claro.**

La cocina y los baños, tanto principales como secundarios, están **alicatados con plaqueta cerámica** colocada con adhesivo hidrófugo.

Se coloca **falso techo** de placas de yeso laminado y/o escayola en **zonas de paso de instalaciones** y en cuartos húmedos, **terminado en pintura plástica lisa de color blanco.**

COCINAS

La cocina se entrega amueblada con **muebles altos y bajos de gran capacidad.**

Dispone de **encimera de cuarzo compacto o piedra natural** y se instala **fregadero de acero inoxidable** con grifería **monomando de bajo caudal, reduciendo así el consumo de agua.**

El equipamiento incluido en la cocina es:

- **Lavadora. Calicación energética A+**
- **Lavavajillas. Calicación energética A+**
- **Campana extractora.**
- **Frigoríco – Combi.**
- **Horno.**
- **Vitrocerámica.**
- **Microondas.**

Instalaciones



CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

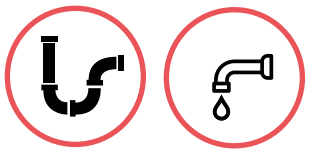
Se instala un **sistema de caldera individual con micro-acumulación** para la producción de calefacción y agua caliente sanitaria.

Dispone de un **sistema de aporte de energías renovables** según normativa vigente.

El aporte energético complementario de energía renovable se obtiene mediante captadores solares.

Las viviendas cuentan con **radiadores modulares** de aluminio inyectado con **válvulas termostáticas en dormitorios que permiten un control individualizado de la temperatura ambiente,** así como un **termostato ambiente en salón.**

Los **baños** disponen de **radiador toallero.**



FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las **tuberías** son de **polietileno reticulado o similar** aprovechando su **resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica** frente a los metales como el cobre.

La instalación de **saneamiento es de PVC** y las **bajantes** están **insonorizadas.**

Los **lavabos y bañeras** cuentan con grifería **monomando.**

En **duchas** se instala grifería **termostática.**

Los **aparatos sanitarios** son en **color blanco** y los **inodoros cuentan con doble descarga.** Todo ello para reducir el consumo de agua.

Las viviendas disponen de una **llave de corte general y llaves de corte independientes en cocina y baños.**

Las viviendas de **ático y planta baja** cuentan con una **toma de agua en terrazas.**

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La **instalación de telecomunicaciones se ejecuta según Reglamento** de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.

Se dota a la vivienda de **Red Digital de Servicios Integrados** (canalización) **para posible instalación de TV por cable** y dispone de **instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios.**

El edicio cuenta con **instalación de video-portero automático.**

Urbanización y zonas comunes

Los espacios comunes de **Goiegi Homes II** han sido pensados y diseñados teniendo en cuenta el compromiso con los gastos de comunidad que generan.

En este sentido se ofrecen soluciones que permitan aquilatar los gastos de mantenimiento que generan.

PORTALES Y ESCALERAS

Los portales van solados **en material pétreo, cerámico o de piedra articial** formato estándar. Color según proyecto.

La **iluminación** de las zonas comunes se realiza con **Lámparas de Bajo Consumo de Energía** (LBCEs). Se instalan **detectores de presencia con temporizador** para el control de iluminación **en portales, escaleras y vestíbulos de planta,** permitiendo **reducir el consumo eléctrico de las zonas comunes.**





GARAJES

La puerta de acceso principal al garaje es **automática accionada con mando a distancia.**

Instalación de **Protección contra Incendios según Normativa Vigente.**

El **pavimento interior** del garaje es de **hormigón pulido al cuarzo.**

ASCENSORES

Se instalan ascensores con **acceso desde todas las plantas** y comunicados directamente con las plantas de garaje, con puertas de cabina automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica.

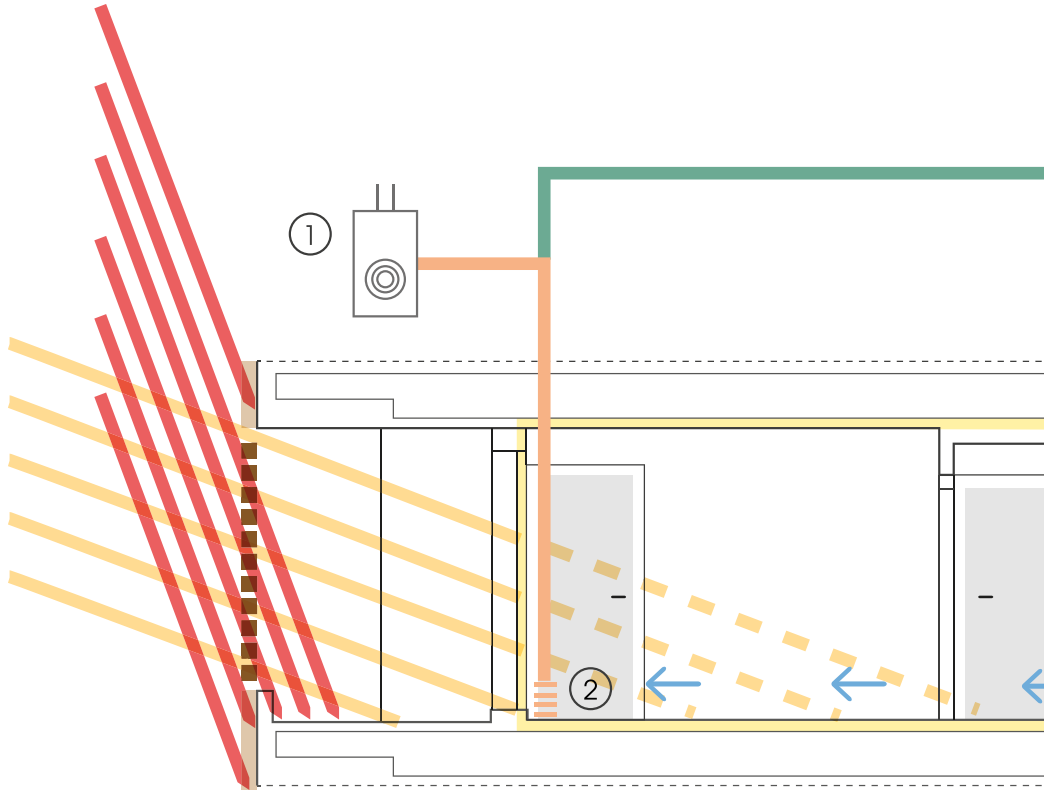
- **Cabina adaptada** con **iluminación energético-eficiente.**

Sostenibilidad

Goiegi Homes II es una promoción sostenible desde que la pensamos y proyectamos. Esto es posible gracias a:

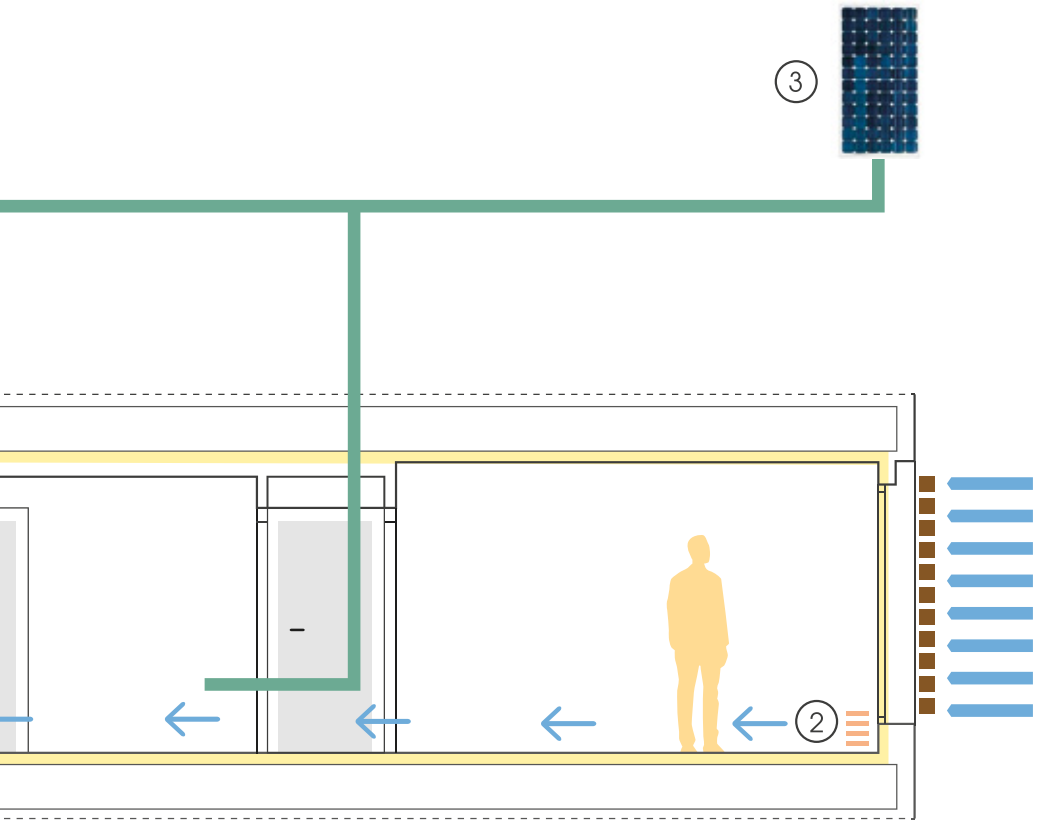
- **Empleo de sistemas pasivos,** como la mejor orientación que permite la parcela, cuidado en el tratamiento de la iluminación natural y en la reducción de los puentes térmicos, disminuyendo así la demanda energética del edificio.

- **Uso de sistemas activos,** como calefacción y producción de agua caliente sanitaria para cada vivienda mediante caldera individual, así como la utilización de inodoros de doble descarga y grifería de bajo caudal en cuartos de baño.



Sistemas activos

① CALDERA INDIVIDUAL DE CONDENSACIÓN
② RADIADORES DE ALUMINO INYECTADO
③ PANELES SOLARES



Sistemas pasivos

- SISTEMA DE AISLAMIENTO ENVOLVENTE
- CONTROL SOLAR
- PROTECCIÓN SOLAR SOBRECALENTAMIENTO VERANO
- PROTECCIÓN EN ORIENTACIONES SIN GANANCIA SOLAR
- VENTILACIÓN NATURAL CRUZADA
- TRATAMIENTO DIFERENCIADO DE HUECOS

El plantear un conjunto de viviendas sostenibles va más allá de la eficiencia energética ya que contribuye a cuidar la salud y el bienestar de sus usuarios para lo que se han tomado las siguientes medidas:

- Correcto diseño y dimensión de las ventanas para ofrecer vistas al exterior y conseguir una correcta iluminación natural en cada estancia reduciendo el tiempo de encendido de la iluminación artificial.
- Aumento del aislamiento acústico permitiendo disminuir tanto los ruidos del exterior como los de los vecinos. De este modo, nuestra vivienda quedará preservada del ruido externo y aislará el nuestro propio.





Neinor
Experience

El cliente, nuestra razón de ser.

Neinor Experience

EL CLIENTE, NUESTRA RAZÓN DE SER

El **cliente** es nuestra principal razón de ser. Con este objetivo nace 'Neinor Experience', una comunidad exclusiva para los clientes de la compañía.

Neinor Experience acompaña y asesora a sus clientes, desde el momento de la reserva de la vivienda, hasta la entrega de llaves y su posterior seguimiento, **escuchando, atendiendo y entendiendo** sus inquietudes para ofrecer un servicio personalizado. Somos sus compañeros de viaje y les mantenemos permanentemente informados.

Más allá de atender al cliente, en Neinor Experience nos ponemos en su piel.

ACOMPAÑAMIENTO DESDE EL INICIO

PERSONALIZACIÓN DE ACABADOS

CONSULTAS SOBRE LA PROMOCIÓN

ACCESO A SERVICIOS PRÁCTICOS









Personalización

Para acabar de hacer tuya tu nueva casa puedes personalizar distintos aspectos, entre los que destacan los siguientes:

- Elige entre 3 opciones de pintura en paramentos verticales.
- Tienes 2 posibilidades de combinación de alicatado – solado en los baños principal y secundario.
- Escoge entre 2 tarimas flotantes.
- Elige entre 2 tipos de carpintería interior.
- Te ofrecemos 3 gamas de acabados de cocina.
- Opción de sustituir la bañera por un plato de ducha.

Las opciones de personalización seleccionadas entre las ofrecidas por la promotora deberán comunicarse a ésta con anterioridad a la fecha límite que se establezca por la Dirección Facultativa en función del grado de avance de la obra; transcurrida dicha fecha sin haberse comunicado las opciones seleccionadas, la vivienda se entregará conforme al modelo estándar.



Proyecto en fase de pre comercialización para identificación de potenciales compradores. Licencia de obras en fase de tramitación. Los planos de cada una de las viviendas y anejos están a disposición de los compradores en las oficinas de venta. El presente documento ha sido elaborado a partir del Proyecto Básico, por lo que puede sufrir modificaciones por exigencias técnicas, ajustándose en todo caso al Proyecto de Ejecución Final y a los requerimientos de las autoridades municipales. A los efectos oportunos, el Promotor hace constar expresamente que su actuación, así como la contratación de la presente promoción, se ajustará en todo momento a los requisitos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Asimismo, se hace constar que las cantidades anticipadas para la construcción de la promoción más los intereses legales correspondientes estarán avaladas por una entidad financiera pendiente de designación a partir de la fecha en la que se obtenga la correspondiente licencia de obra y se comiencen a percibir las cantidades a cuenta del precio, las cuales (incluido el importe de la reserva) se depositarán en una cuenta especial de conformidad con lo dispuesto en la citada ley. Copia del citado aval será entregado a los compradores cuando se produzca la firma del contrato privado de compraventa. El modelo del citado contrato se encuentra a disposición de los compradores para consultar las condiciones generales. Los Estatutos por los que se regirá la Comunidad de Propietarios serán aprobados a la finalización de las obras. La determinación de la participación en los elementos comunes del edificio se realizará tomando en consideración los criterios señalados en el Art. 5 de la Ley 49/1960 de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal.

Las imágenes de este folleto son orientativas y no vinculantes a nivel contractual.



Construimos casas
pensando en personas.

Neinor
HOMES

Construimos casas pensando en personas.

Bienvenido a tu nueva casa.

neinorhomes.com
900 11 00 22
info@neinorhomes.com
Ercilla 24, 2ª Planta
48011 Bilbao, Bizkaia