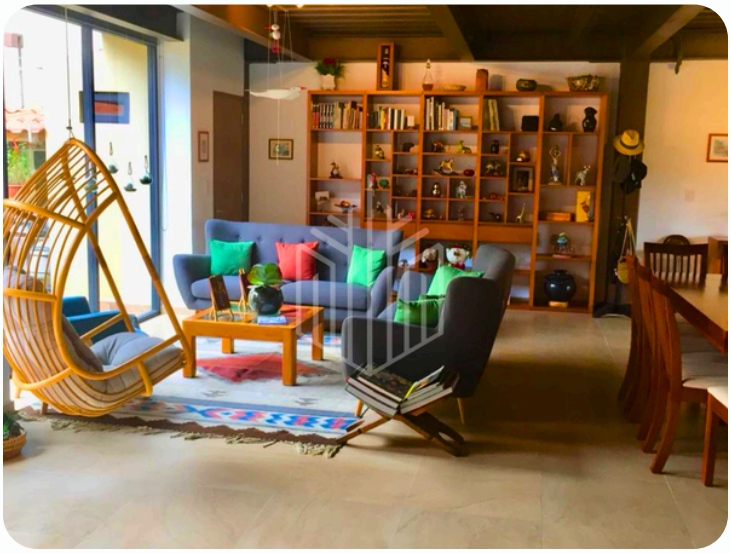


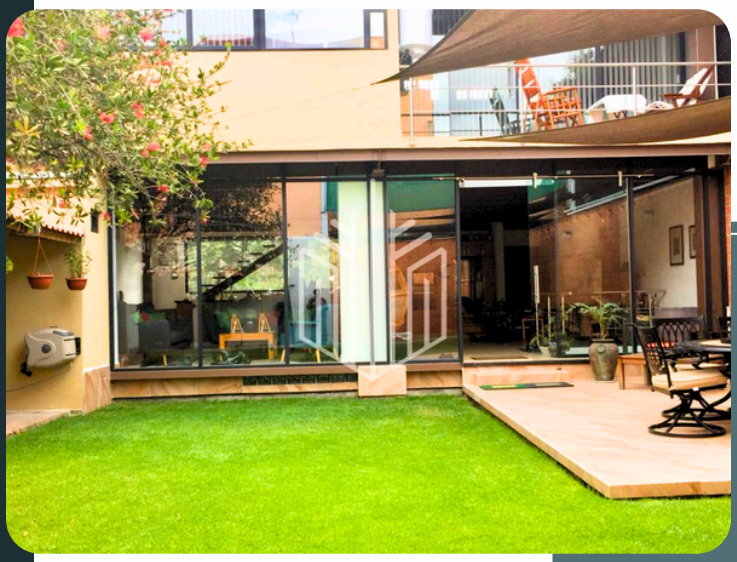
JIMENA GIL

Asesora inmobiliaria
WhatsApp. 55 22 99 49 00
55 60 99 93 13

JIMENA GIL® REAL ESTATE







HERMOSA CASA EN CHILUCA.

4 años de antiguedad.

Costo de **Inversión:**

$11,900,000.00

- 320 m² construcción.
- 257 m² terreno.
- 3 lugares de estacionamiento.
- 3 habitaciones.
- 4 baños y un medio baño.

Características principales:

- **Terraza.**
- **Cisterna.**
- **Balcón.**
- **Patio y jardín con asador.**

HERMOSA CASA EN CHILUCA

DESCRIPCIÓN GENERAL:
Terreno: 257 m^2
Construcción: 320 m^2, más área con domo de cristal en la terraza.
La propiedad cuenta con tres habitaciones, cada una con baño completo y closets elaborados en madera de ayacahuite de 1 1/2". La recámara principal dispone de vestidor y balcón con vista al jardín.
Dispone de un baño de servicio en el primer nivel, así como de medio baño para visitas ubicado en el área tipo loft. También cuenta con closet de blancos y terraza en el tercer nivel de la fachada.
Destaca una amplia área tipo loft de 105 m^2, diseñada para integrar armoniosamente los espacios sociales, conformada por:

- Cocina integral con cubierta de granito y desarrollo lineal de 8.00 m.
- Isla desayunador con cubierta de cuarzo de 1.20 m × 1.60 m, con capacidad para seis comensales.
- Área de comedor con capacidad para diez personas.
- Sala para la convivencia de hasta ocho personas.
- Área de televisión.

La cochera, ubicada en el primer nivel, tiene capacidad para dos automóviles grandes o tres vehículos compactos.
Asimismo, la propiedad dispone de cuarto de lavado con suministro de agua fría y caliente, así como instalación de gas LP para secadora. Cuenta con un área de bodega con potencial para adecuarse, mediante muros de panel, como cuarto de servicio.
El exterior ofrece un patio y jardín de 120 m^2, equipados con asador de carbón y áreas techadas destinadas tanto para bar como para implementos de jardinería.

HERMOSA CASA EN CHILUCA

CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN:

- Diseño estructural de acero.
- Losas de concreto reforzado sobre sistema steel deck.
- Arquitectura minimalista con espacios amplios y excelente iluminación natural en el área tipo loft y recámaras.
- Primer nivel conformado por muro perimetral de concreto reforzado e impermeabilizado, debido a su contacto con el terreno del jardín.
- El jardín se encuentra al mismo nivel del piso del loft.
- Techos de losa y acero con sistema de impermeabilización.
- Instalación eléctrica trifásica.
- Preparación con fibra óptica para servicios de internet y televisión.

ACABADOS:

- Fachada: pintura vinílica.
- Techos: diseño a dos aguas con canaletas y descargas a piso que eliminan la formación de cortinas de agua.
- Muros: tabique industrializado con propiedades de aislamiento térmico y acústico, con acabados de estuco y pintura vinílica.
- Pisos en recámaras: duela de madera de ingeniería.
- Pisos en planta baja, baños, terraza y patio: loseta de porcelanato.
- Piso de cochera: losa de concreto pulido.
- Escaleras: estructura de perfiles y placas de acero para soporte de peldaños de madera.
- Cancelería: perfiles de aluminio anodizado negro y ventanas Duo-Vent en la fachada con vista al jardín, orientadas hacia los vientos dominantes.

HERMOSA CASA EN CHILUCA

INSTALACIONES:
La cocina está equipada con cubierta de granito natural y un desarrollo lineal de 8.00 m, e incluye:

- Tarja doble.
- Horno eléctrico.
- Horno de microondas.
- Alacena esquinera.
- Basureros ocultos.

La isla desayunador, con capacidad para seis comensales, cuenta con cubierta de cuarzo natural de 1.20 m × 1.60 m, parrilla de cinco hornillas con suministro de gas LP, campana purificadora e instalación eléctrica de 220 V, permitiendo la futura incorporación de parrillas eléctricas.

El sistema hidráulico y de servicios comprende:

- Dos calentadores eléctricos de depósito marca BOSCH, con capacidad de 70 litros cada uno, con suministro para dos servicios simultáneos.
- Tanques cisterna con capacidad total de 5,000 litros.
- Bomba hidráulica con sistema de electroniveles para el rellenado automático del tinaco.
- Tinaco de 1,100 litros ubicado en la losa de techo.
- Bomba presurizadora con capacidad para abastecer dos servicios simultáneos.

El tinaco y las cisternas se abastecen por gravedad mediante la red de agua potable alimentada por los dos pozos profundos del fraccionamiento.
Además, la propiedad cuenta con un tanque estacionario con capacidad de 200 litros de gas LP, destinado exclusivamente al funcionamiento de la parrilla de la cocina y la secadora de ropa.
Finalmente, dispone de instalación eléctrica trifásica.

HERMOSA CASA EN CHILUCA

CARACTERÍSTICAS URBANAS:

- Clasificación del suelo en la zona: Residencial Alto.
- Uso de suelo: Habitacional de baja densidad.
- Principales vialidades de acceso: Vía Jorge Jiménez Cantú y Autopista Lechería–La Venta.

SEGURIDAD Y VIGILANCIA:

El fraccionamiento cuenta con una única vía de acceso, operada mediante un sistema de control con TAG exclusivo para residentes asociados y supervisada permanentemente por personal de seguridad privada.
El acceso de socios del club de golf, visitantes y personal de servicio se encuentra estrictamente controlado durante las 24 horas del día, los 365 días del año.
Adicionalmente, dispone de:

- Patrullaje motorizado permanente a cargo de la Asociación de Colonos.
- Central de monitoreo equipada con tecnología de alta resolución.
- Sistema integral de vigilancia mediante 145 cámaras de circuito cerrado (CCTV) distribuidas estratégicamente en el fraccionamiento.

SERVICIOS DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS:

La cuota mensual de mantenimiento es de $1,200.00, destinada a cubrir salarios y prestaciones del personal administrativo y operativo, así como los servicios de conservación y mantenimiento del fraccionamiento.
Entre los servicios que comprende se encuentran:

- Mantenimiento de instalaciones comunes.
- Alumbrado e iluminación de vialidades.
- Bacheo y conservación de calles.
- Limpieza de vialidades y fuentes.
- Jardinería y mantenimiento de áreas verdes.

El fraccionamiento dispone de un sistema independiente de abastecimiento de agua potable proveniente de pozos profundos, caracterizada por su excelente calidad y ausencia de sedimentos. El agua es tratada y renovada diariamente en un tanque de distribución propio, suministrándose exclusivamente a los residentes del desarrollo, sin depender de la red municipal ni del Sistema Cutzamala.
Las aguas residuales son conducidas a tres plantas de tratamiento externas al fraccionamiento, y el agua tratada es reutilizada por el club de golf para el riego de sus instalaciones.

HERMOSA CASA EN CHILUCA

EQUIPAMIENTO URBANO:

- Redes subterráneas de energía eléctrica.
- Infraestructura para fibra óptica y televisión por cable.
- Áreas comunes y vialidades ajardinadas con sistemas permanentes de riego y mantenimiento.
- Parque infantil equipado con:
  - Cancha de baloncesto.
  - Cancha de fútbol rápido.
  - Juegos infantiles con alfombra de pasto sintético.
- Circuitos señalizados para caminata, jogging y ciclismo, protegidos mediante boyas de seguridad.
- Fuentes ornamentales distribuidas en distintos puntos del fraccionamiento.

SERVICIOS Y AMENIDADES EN ZONA ESMERALDA:

Centros comerciales y tiendas de conveniencia:

- Galerías Atizapán.
- Liverpool.
- Sears.
- Sanborns.
- Complejo de cines.
- Costco.
- La Comer.
- Bodega Aurrera y Bodega Aurrera Express.
- The Home Depot.
- Panaderías y pastelerías.

Oferta gastronómica:

- Restaurantes de alta cocina y diversas especialidades.

Instituciones bancarias:

- BBVA.
- Citibanamex.
- Banorte.
- Santander.
- HSBC.

HERMOSA CASA EN CHILUCA

Servicios de salud:

- Farmacias con consultorio médico.
- Laboratorios de análisis clínicos.

Agencias automotrices y servicios especializados:

- Mercedes-Benz.
- BMW.
- Audi.
- Mazda.
- Ford.

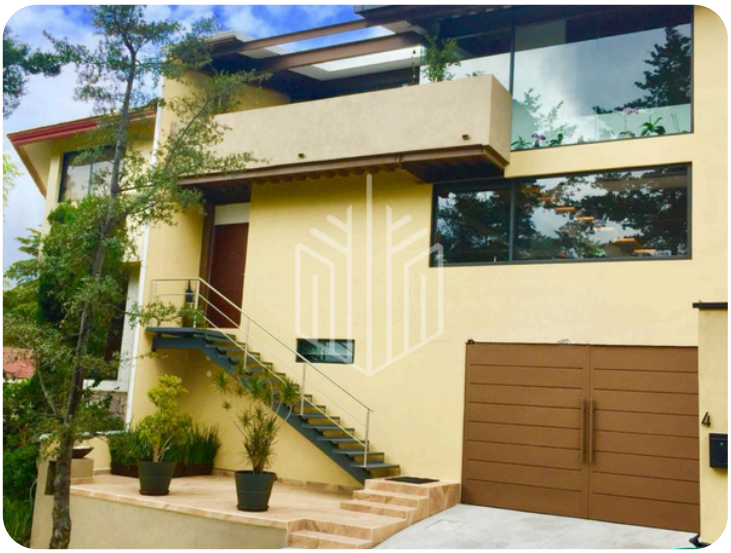
Instalaciones deportivas y recreativas:

- Clubes deportivos con alberca, gimnasio y boliche.
- Clubes de golf Chiluca y Valle Escondido.
- Club de Raqueta Condado de Sayavedra.
- Parque Municipal de los Ciervos.

Servicios complementarios:

- Cinco estaciones de servicio en un radio aproximado de 3 km.
- Dos iglesias de culto católico y una iglesia de culto evangélico.

Fotografías:













Fotografías:













Fotografías:





