

(+34) 910 40 30 44 info@nidogrupo.com www.nidogrupo.com

nido
CAPITAL

N
NÉVOLA
HOMES

**Dossier
comercial**

Un hogar en la Sierra de Madrid

Índice de contenidos

03	Névola. Concepto de la promoción
05	Datos generales de la promoción
07	Localización
10	Espacios interiores y zonas comunes
12	General. Chalet tipo
14	Memoria de calidades
19	Sostenibilidad
20	Nido Capital Group
21	Reservar

Névola. Concepto de la promoción



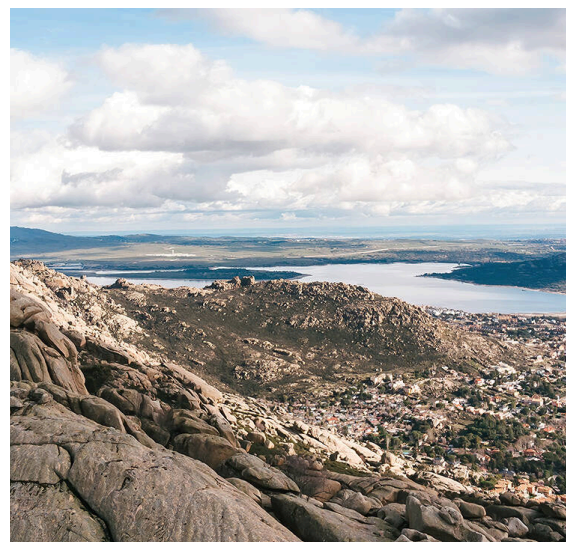
Vivir donde el aire es más limpio, el espacio más amplio y el ritmo más humano

Imagina una vida con más metros, más verde y más tranquilidad, sin renunciar a las comodidades que necesitas.

En un momento en que valoramos más que nunca el bienestar, la tranquilidad y el contacto con la naturaleza, esta promoción de chalets en la Sierra de Madrid responde a una nueva forma de entender el hogar.

Un lugar donde puedes respirar, moverte con libertad y disfrutar en familia de espacios amplios, tanto dentro como fuera de casa.

“Donde tu vida respira más”





Tres pilares que marcan la diferencia

01 En plena Sierra de Madrid

Naturaleza, aire puro y vistas abiertas. Un entorno privilegiado donde tu día a día se transforma en calidad de vida.



02 Chalets con más espacio, por el mismo precio

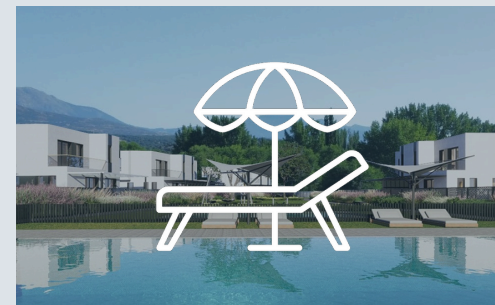
Viviendas más amplias que la media en su categoría, ofreciendo una mejor relación entre espacio, confort y precio.

Porque tu familia no solo necesita metros, necesita vivir con comodidad.



03 Zonas comunes para disfrutar cada día

Piscina, jardín, huerto y espacios compartidos pensados para vivir al aire libre, en comunidad, con ocio y descanso sin salir de casa.



Datos generales de la promoción

Una promoción exclusiva donde el espacio y la naturaleza se abrazan

Diseñados para quienes buscan un hogar con carácter, funcionalidad y libertad. Aquí cada detalle suma confort y calidad de vida.

Nido Capital presenta **Névola**, promoción compuesta por **16 chalets únicos**:

14 pareados y 2 independientes, integrados en un entorno natural, con una arquitectura que favorece la luz, la amplitud y la conexión con el exterior. Cada vivienda cuenta con:



Amplios salones diáfanos para compartir en familia.

Cocina abierta con opción de cerramiento, pensada para el día a día.

4 dormitorios, incluido uno en planta baja.

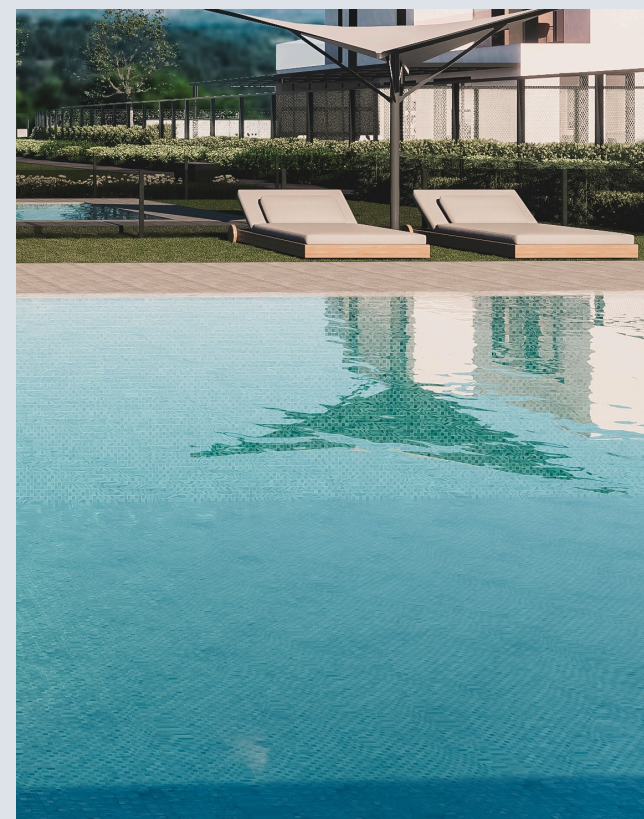
Suite principal con vestidor y baño.

2 baños completos + 1 aseo.

Lavadero independiente junto a cocina.

Sistema de **aerothermia y suelo radiante** para eficiencia y confort.

2 plazas de garaje y grandes ventanales con vistas despejadas.





Tu hogar se extiende más allá de tus paredes

Una promoción pensada para ofrecerte el equilibrio perfecto entre interior y exterior: espacios amplios, luz natural y conexión con el entorno.

Viviendas que suman confort, privacidad y zonas comunes para disfrutar de una vida más completa, sin salir de casa.

N
NÉVOLA
Guadalix de
la Sierra

Localización: Vida plena en la Sierra de Madrid

Névola, tu hogar en plena Sierra de Madrid

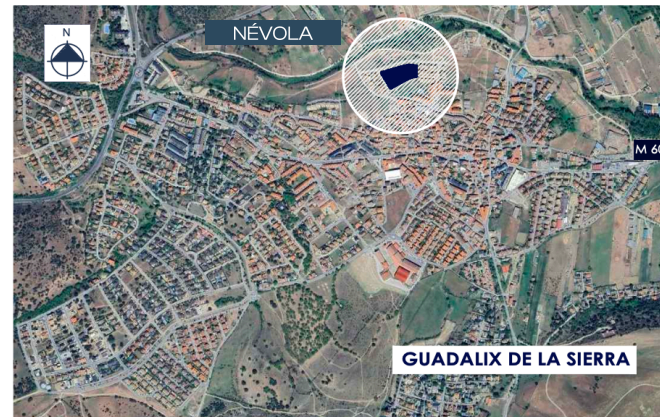
Situada en Guadalix de la Sierra, en la majestuosa Sierra de Guadarrama, Névola ofrece un entorno natural único dentro de la Comunidad de Madrid.

Guadalix se encuentra en la cuenca del río Jarama, en un valle que le confiere un microclima especial: inviernos suaves y veranos con temperaturas agradables, ideales para disfrutar todo el año.

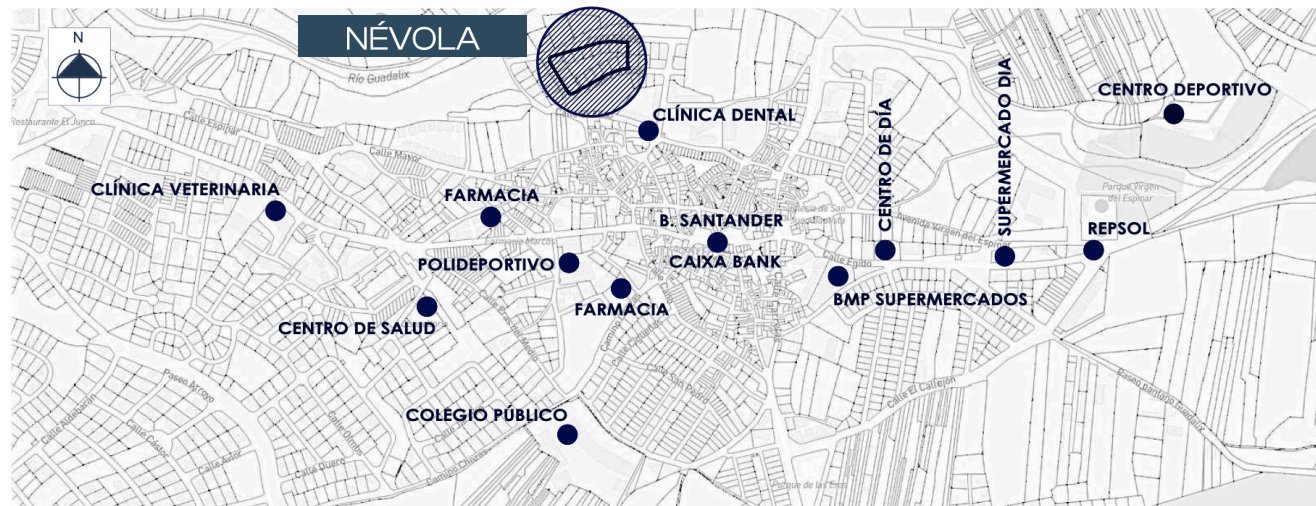
A **49 km de Madrid** y a unos 40 minutos por la A-1, **Névola está bien comunicada, permitiendo acceder a la ciudad cuando se necesita, sin renunciar a la paz del entorno rural.**

Guadalix de la Sierra, con más de 6.900 habitantes, es un municipio consolidado que cuenta con todos los servicios necesarios: **centros educativos, supermercados, salud, deporte y ocio**, además de espacios naturales que invitan a desconectar y disfrutar.

SITUACIÓN



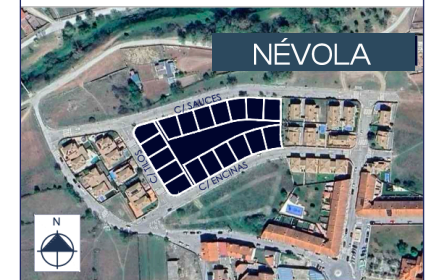
GUADALIX DE LA SIERRA - SERVICIOS/EQUIPAMIENTO



Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Las infografías son orientativas y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos. La piscina y el mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades. La certificación energética se corresponde con la establecida en el proyecto en trámite. Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido en el REAL Decreto 515/1989 y demás normas que pudieran cumplimentarlo ya sean de carácter estatal o autonómico.

N
NÉVOLA
HOMES

SITUACIÓN
16 VIVIENDAS UNIFAMILIARES
Calles Sauces - Tilos - Encinas



nido
CAPITAL

nevolahomes.com

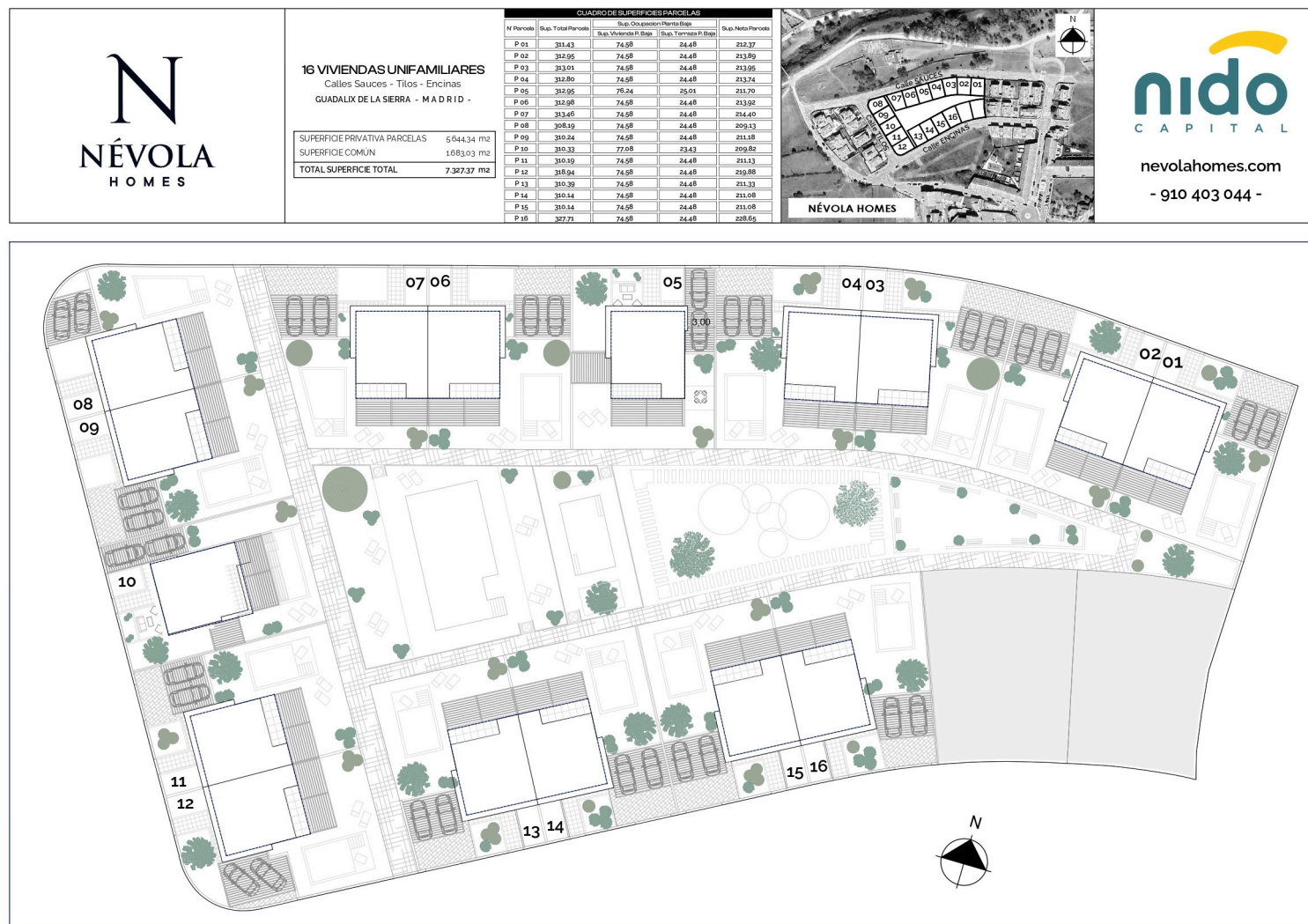
— 910 403 044 —

Una distribución pensada para tu bienestar

La promoción está compuesta por **16 chalets** cuidadosamente ubicados para maximizar la privacidad y las vistas hacia la Sierra. Las amplias parcelas independientes se integran con zonas comunes diseñadas para el ocio y la convivencia: piscina, jardín, huerto y áreas de juego.

Este plano muestra cómo cada vivienda se conecta con su espacio exterior y con el entorno natural, creando un conjunto armónico que invita a vivir con tranquilidad y calidad.

Plano General
de la Promoción



Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Las infografías son orientativas y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos. La piscina y el mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades. La certificación energética se corresponde con la establecida en el proyecto en trámite. Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido en el REAL Decreto 515/1989 y demás normas que pudieran cumplimentar ya sean de carácter estatal o autonómico.



Interiores diseñados para tu bienestar

Névola ofrece **interiores de alta calidad**, concebidos con un diseño moderno, funcional y en perfecta sintonía con el entorno natural. Cada espacio ha sido cuidadosamente distribuido para **optimizar la luz, la amplitud y el confort**.

La cocina, integrada al salón con posibilidad de independizarla, favorece la conexión de ambientes y multiplica las posibilidades de uso diario.

Los dormitorios y baños destacan por sus materiales de primera calidad y un estilo sobrio y atemporal, que convierten lo cotidiano en una experiencia de bienestar.

Ventanales inundan la vivienda de luz natural, creando ambientes cálidos, serenos y llenos de vida.



En Névola, **cada detalle está pensado para ofrecerte un hogar funcional, armonioso y preparado** para el estilo de vida actual.



Tu hogar se extiende más allá de tus paredes

Porque vivir mejor también
significa disfrutar del entorno.

Además del espacio interior, los chalets cuentan con **amplios jardines privados** y acceso directo a unas zonas comunes diseñadas para el disfrute familiar:

Piscina comunitaria para relajarte o jugar con los tuyos.

Huerto compartido, para reconectar con lo natural.

Zonas ajardinadas y de juegos para vivir al aire libre cada día.

Parcelas espaciaosas que ofrecen privacidad sin perder
sensación de comunidad.

Esta promoción no es solo un conjunto de viviendas. **Es una propuesta de vida:** más sana, más completa, más tuya.

Diseño funcional y espacios amplios

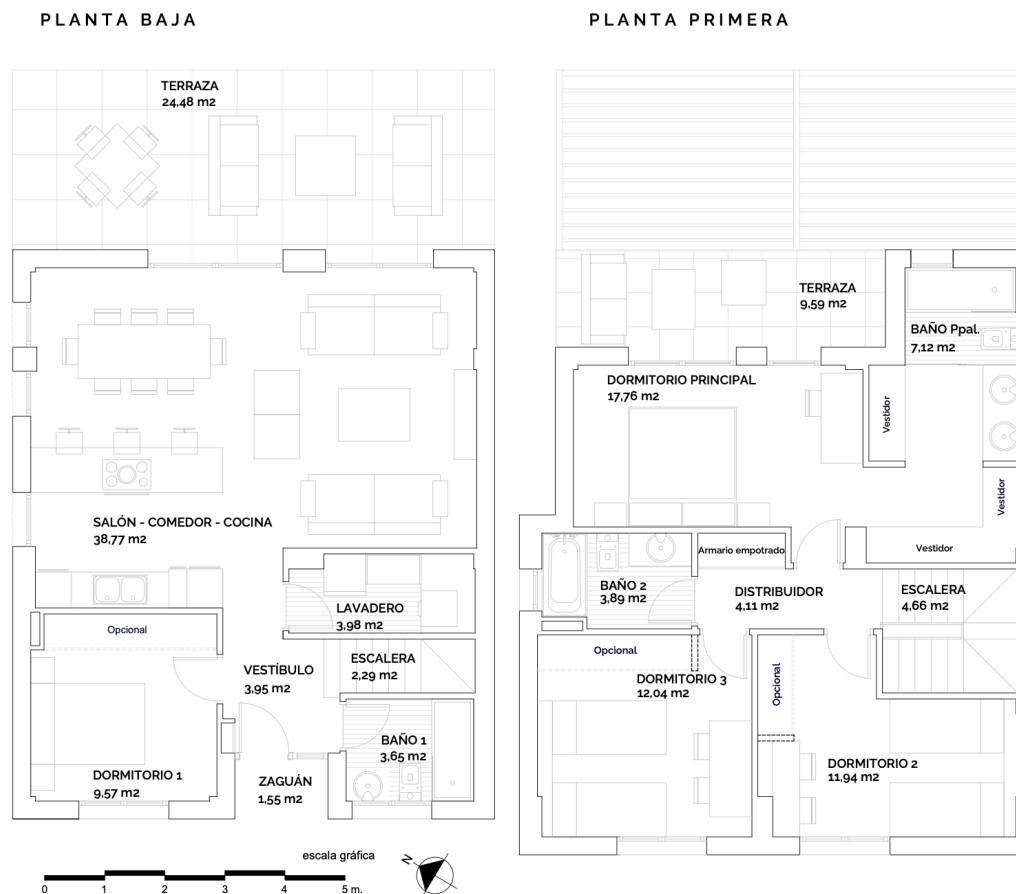
Chalet Tipo

Descubre la distribución pensada para ofrecer el máximo confort y aprovechamiento de cada espacio.

Planta baja con salón comedor diáfano, cocina integrada (con opción a independizar), dormitorio y aseo.

Planta alta con tres dormitorios, incluyendo la suite principal con vestidor y baño privado, además de un segundo baño completo.

El cuadro de superficies muestra el detalle de cada estancia para que puedas valorar la amplitud y funcionalidad que ofrece este chalet tipo.



16 VIVIENDAS UNIFAMILIARES
Calles Sauces - Tilos - Encinas
GUADALIX DE LA SIERRA
- MADRID -

VIVIENDA TIPO - B

SUPERFICIE CONSTRUIDA P. BAJA	74.58 m ²
Superficie Terraza 1 P. Baja	24.48 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA P. PRIMERA	73.72 m ²
Superficie Terraza P. Primera	9.59 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	148.30 m²
TOTAL SUPERFICIE I/ Terrazas	182.10 m²

PARCELA

SUPERFICIE PARCELA PARCELA	m ²
SUPERFICIE NETA PARCELA	m ²
SUPERFICIE ZONAS COMUNES	1.683,03 m ²

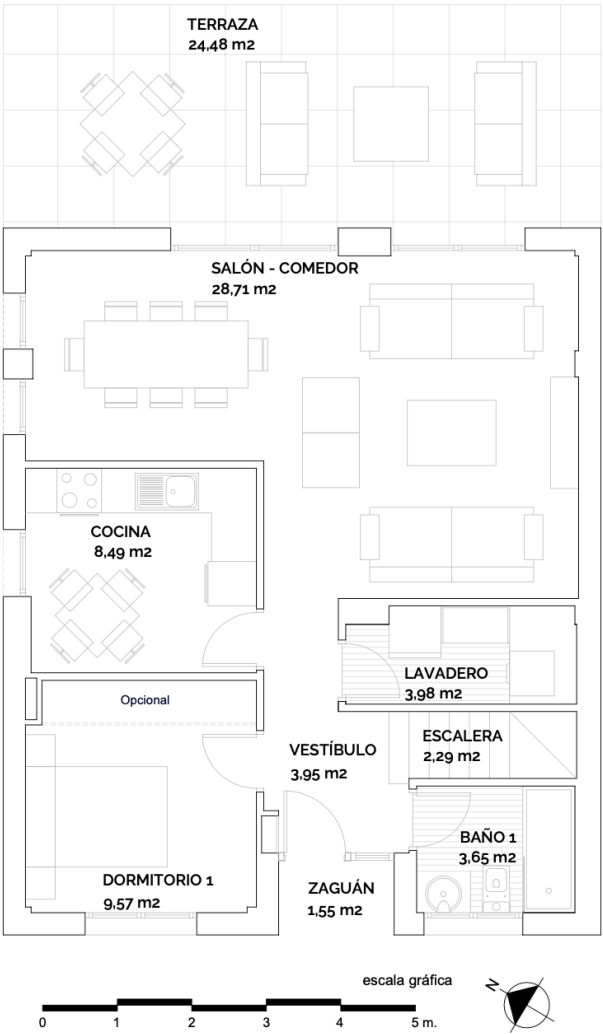
nevolahomes.com
- 910 403 044 -

Plano Modelo presentación
Viviendas Cocina Abierta

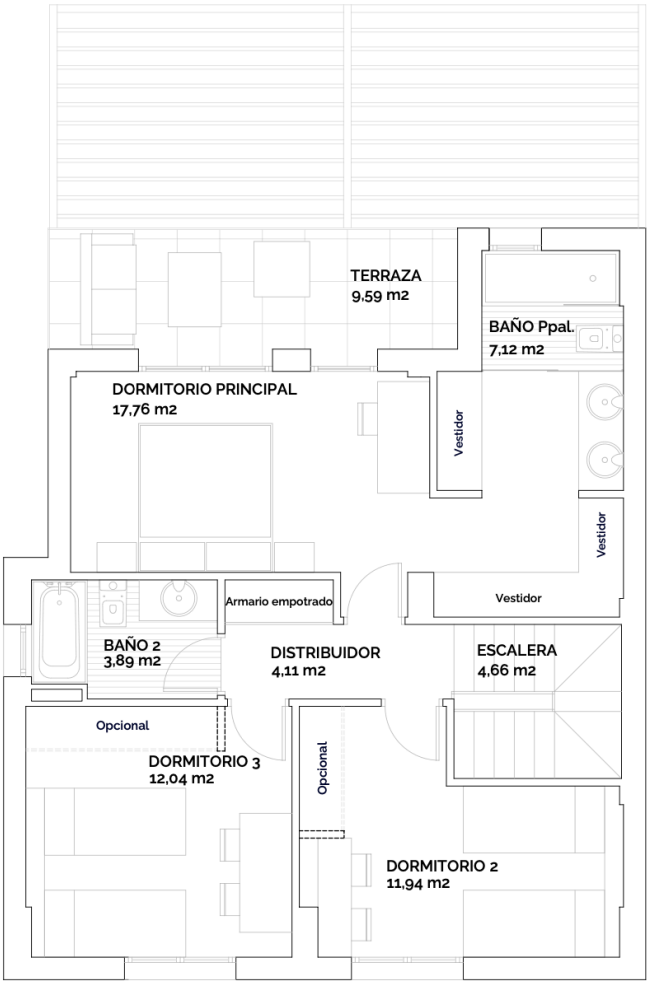
Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Las infografías son orientativas y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos. La piscina y el mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades. La certificación energética se corresponde con la establecida en el proyecto en trámite. Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido en el REAL Decreto 545/1989 y demás normas que pudieran cumplimentarlo ya sean de carácter estatal o autonómico.

Plano Modelo presentación
Viviendas Cocina Cerrada

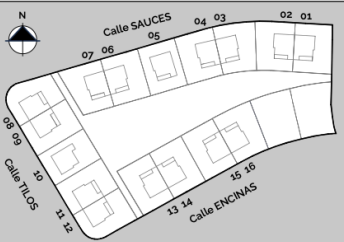
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



16 VIVIENDAS UNIFAMILIARES
Calles Sauces - Tilos - Encinas
GUADALIX DE LA SIERRA
- MADRID -



VIVIENDA TIPO - A

SUPERFICIE CONSTRUIDA P. BAJA	74,58 m ²
Superficie Terraza 1 P. Baja	24,48 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA P. PRIMERA	73,72 m ²
Superficie Terraza P. Primera	9,59 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	158,30 m ²
TOTAL SUPERFICIE I/ Terrazas	182,10 m ²

PARCELA

SUPERFICIE PARCELA PARCELA	. m ²
SUPERFICIE NETA PARCELA	. m ²
SUPERFICIE ZONAS COMUNES	1.683,03 m ²



nevolahomes.com
- 910 403 044 -

Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Las infografías son orientativas y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos. La piscina y el mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades. La certificación energética se corresponde con la establecida en el proyecto en trámite. Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido en el REAL Decreto 515/1989 y demás normas que pudieran cumplimentarlo ya sean de carácter estatal o autonómico

Calidades generales

01 Estructura

Cimentación mediante losa y/o zapatas de hormigón armado. Estructura de hormigón armado formada por pilares y forjados unidireccional a base de losa prefabricada y/o bovedilla y vigueta o reticulares.

Los cálculos se ajustan a la normativa vigente y serán verificados por un Organismo de Control Técnico (OCT). Su garantía estará avalada mediante la formalización de un Seguro Decenal.

02 Cubierta

La cubierta será plana. Estará compuesta por las siguientes capas: acabado exterior, impermeabilización, aislamiento de altas prestaciones térmicas y acústicas calculado para el correcto cumplimiento de CTE y terminación interior.

El acabado exterior será de gres antideslizante en las zonas transitables, de grava en las zonas no transitables.

03 Cerramientos

Fachadas compuestas por las siguientes capas: acabado exterior, cámara de aire, aislamiento térmico-acústico de altas prestaciones calculado para el correcto cumplimiento de CTE y hoja interior formada por trasdosado autoportante de yeso laminado.

El acabado exterior cambia en función de las zonas, para materializar la estética vanguardista del edificio. Se construirá con paneles prefabricados y/o piezas cerámicas y/o piezas metálicas, así como algún revestimiento continuo.

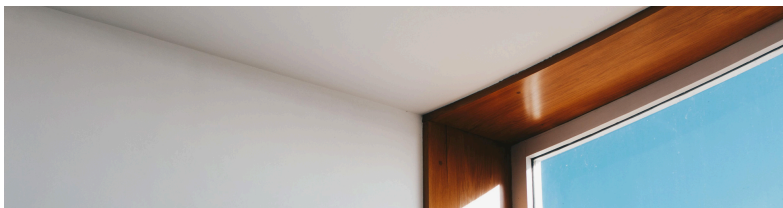
Protección de terrazas mediante petos de fábrica combinados con barandillas de vidrio de seguridad.

La separación entre los jardines y la calle se realizará mediante un muro de hormigón o fábrica hasta media altura y un cierre metálico. La separación entre jardines privados se realizará mediante cerramiento metálico de malla.

04 Carpintería exterior

Carpintería exterior de PVC o aluminio lacado con rotura de puente térmico.

En general, se han diseñado grandes ventanales que permitirán la entrada abundante de luz natural. Las ventanas se componen de un elemento de apertura de tipo oscilobatiente combinados con fijos y/o batientes.



Los elementos de salida a jardín o balcón se realizarán mediante puerta abatible y el resto de hueco será fijo (según especificaciones de la DF).

Se instalarán persianas de tipo monoblock de aluminio con aislamiento y de color igual a la carpintería en los todos los huecos a excepción de los cuartos de baño. Vidrios de altas prestaciones que consiguen alto ahorro energético y gran aislamiento acústico, potenciando el confort de la vivienda.

El acristalamiento se compondrá por doble o triple vidrio con cámara de aire intermedia y tratamiento de **baja emisividad**.

La puerta principal de acceso será acorazada a juego con la carpintería exterior e interior. Las carpinterías serán de color a determinar por la D.F.

05 Particiones interiores

Las particiones interiores que delimitan las diferentes estancias de una vivienda estarán compuestas por una estructura metálica ligera y autoportante sobre la cual se fijan placas de yeso laminado.

Se incorporará en su interior aislamiento térmico-acústico. Las estancias húmedas (baños y cocinas) dispondrán de placa hidrófuga.

Calidades interiores

01 Pavimentos

Los distribuidores, el salón-comedor y los dormitorios, es decir, las zonas secas, dispondrán de tarima laminada sintética AC5 y contarán con rodapié a juego con las carpinterías interiores.

Los suelos de los baños, la cocina y el lavadero, es decir, las zonas húmedas, estarán realizados en gres.

La escalera se ejecutará con piezas de gres.

Los suelos de las terrazas se ejecutarán con gres apto para exteriores.

Los jardines ubicados en planta baja, se ejecutarán combinando zonas de hormigón impreso y zona terriza.

02 Techos

Falso techo continuo en distribuidores, zona de cocina y aseos, salvo en los casos donde la ubicación de ciertas instalaciones obligue a instalar falso techo desmontable.

Techo de salón-comedor y dormitorios irá sin falso techo, acabado pintado. No obstante, si la promotora lo considera necesario, podrá colocar falso techo en cualquier estancia que estime conveniente.

03 Paramentos verticales

Las paredes del frente de cocina y baños contarán con una elegante combinación de alicatado de gres y pintura lisa resistente a la humedad.

Los paramentos verticales de las estancias secas, se realizarán con pintura plástica lisa en color claro. En los techos se aplicará pintura blanca mate.



04 Carpintería interior

Puertas interiores de paso, con terminación lacada lisa. Tendrán como mínimo 725 mm de paso y 35 mm de grosor, con bisagra y herrajes de acero.

La apertura de todas las puertas será abatible, ofreciéndose como mejora la posibilidad de sustituirlas por correderas, siempre que sea técnicamente posible.

Armarios empotrados

Se incluye vestidor abierto ubicado en el dormitorio principal, revestido interiormente y dotado de balda maletero y barra de colgar.

Se incluye un armario empotrado situado en el distribuidor de planta alta, revestido interiormente y dotado de puertas abatibles, balda maletero y barra de colgar.

05 Aparatos sanitarios

Baño 1 (Planta baja)

Toma de lavabo.

Inodoro de porcelana vitrificada color blanco.

Plato de ducha extraplano color blanco.

Grifería monomando.

Aparatos sanitarios y grifería marca GALA, DURAVIT o similar.

Baño 2 (Planta alta)

Lavabo de porcelana vitrificada color blanco.

Inodoro de porcelana vitrificada color blanco.

Bañera en color blanco.

Grifería monomando.

Aparatos sanitarios y grifería marca GALA, DURAVIT o similar.

Baño principal (Dormitorio principal)

Toma para lavabo doble.

Inodoro de porcelana vitrificada color blanco.

Plato de ducha extraplano color blanco.

Grifería monomando.

Aparatos sanitarios y grifería marca GALA, DURAVIT o similar.

Zona de inodoro y ducha separada por una mampara de vidrio.

Lavadero

Instalación de tomas de agua y desagües para lavadora, secadora y lavadero.

Instalaciones

01

Electricidad



Instalación eléctrica se realiza en cumplimiento del REBT. Se incluyen:

- Tomas de teléfono, TV y datos en todas las estancias interiores excepto baños y distribuidores.
- Toma de corriente y de TV en la zona de porche.
- Puntos de luz en todas las estancias.
- Instalación de Portero Automático
- Mecanismos y tomas de fuerza de primera calidad marca NIESSEN o similar.
- Preinstalación de punto de carga de vehículo eléctrico

02

Climatización



Climatización mediante suelo radiante y refrescante
Producción de climatización y ACS mediante aerotermia
Para el control de la temperatura se instalarán termostatos.

03

Ventilación



Sistema de ventilación mecánica de simple flujo.

Aspectos adicionales

01

Piscina (opcional, no incluida)

Se ofrece la posibilidad de diseñar una piscina de manera personalizada y al gusto de cada usuario mediante nuestro servicio de expertos.

02

Muebles de cocina (opcional)

No incluida. La cocina se entregará sin amueblar.

Se ofrece la posibilidad de diseñar la cocina de manera personalizada y al gusto de cada usuario mediante nuestro servicio de expertos interioristas.

NOTA:

La cocina se entregará sin amueblar.

Todas y cada una de las calidades anteriormente reseñadas, se indicarán con carácter orientativo, pudiendo ser variadas por la Promotora o la Dirección Facultativa de obra, por otras similares o equivalentes, tanto en su manera como en su concepto, y todo ello por necesidades constructivas o de diseño.

Certificación energética

Las viviendas tienen **Calificación Energética A+** lo que supone una disminución de emisiones CO₂ y una reducción significativa de la demanda energética del edificio (calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria).

Esta calificación se consigue mediante la adopción de las siguientes medidas:

- 1.Mayor aislamiento térmico** que se obtiene mediante la mejora de la envolvente térmica duplicando el aislamiento de fachada, mejorando el de cubierta y separación con zonas comunes, así como la carpintería con rotura de puente térmico
- 2.Las instalaciones de producción de ACS aprovechan las energías renovables** cumpliendo con el porcentaje de cobertura exigida por normativa. Esto supone una reducción del consumo energético y una reducción de las emisiones de CO^o.
- 3.Ventilación de las viviendas:** Ventilación mecánica de la vivienda. Ventilación continua de la vivienda mediante extracción conducida desde baños y cocina y admisión por dormitorios y salones.
- 4.Reduce el consumo energético en la vivienda** con respecto a mínimos exigidos por normativa.

Esta calificación se traduce en un **ahorro energético estimado superior del 80%** y por consiguiente en un importante ahorro económico, en comparación con una vivienda con calificación energética F.



Nido Capital Group



¿Quiénes somos?

Nido Capital es un **holding empresarial del sector inmobiliario**, que ofrece servicios integrales de promoción, construcción, inmobiliaria y agente de la edificación en España, México y Portugal, a través de cinco grandes empresas.



Nuestra historia

Nuestra labor se sustenta en **más de 60 años de conocimiento y experiencia en el sector inmobiliario**. Somos una empresa de índole familiar, que en la actualidad es presidida por la segunda y tercera generación familiar.





Reserva

Forma de pago

El precio de cada vivienda y los elementos adicionales (garajes y/o trasteros) se abonará de la siguiente manera:

A la firma del contrato de Reserva: 5.000 euros.

A la firma del contrato compraventa: 10% del valor total de la compra +IVA

A los 6 meses de la firma del contrato de compraventa: 5% del valor total de la compra +IVA

A los 12 meses de la firma del contrato de compraventa: 5% del valor total de la compra +IVA

A la entrega de llaves: la cantidad restante.

Importante: Antes de firmar el contrato de compraventa, será necesario presentar la documentación requerida para cumplir con las normativas de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo:

01

Personas físicas:

Formulario KYC cumplimentado.
Las dos últimas nóminas.
DNI.
Declaración de la renta.

02

Personas jurídicas:

Formulario KYC cumplimentado.
DNI del apoderado.
CIF de la empresa.
Escrituras de constitución.
Modelo 200 de la empresa.

** Las condiciones de la forma de pago podrán ajustarse de acuerdo con el estado actual del proyecto.
El equipo de Nido Capital le informará de cualquier modificación pertinente.*

Un proyecto comercializado por



Empresa inmobiliaria que se especializa en brindar soluciones integrales para la compra, venta y alquiler de propiedades. Nuestra propuesta de valor combina experiencia, respaldada por su conocimiento y trayectoria en el sector inmobiliario; innovación, al incorporar estrategias y herramientas modernas para optimizar los procesos; y un genuino compromiso con los clientes, enfocado en ayudarlos a encontrar el inmueble o la inversión que mejor se adapte a sus necesidades.

La fuerza comercial de Nido Capital

Aviso legal y limitación de responsabilidad

Las imágenes, planos, infografías y cualquier representación gráfica contenida en este dossier carácter meramente ilustrativo y no son vinculantes. Representaciones están sujetas a modificaciones razones técnicas, legales, comerciales o de diseño u otra tienen estas por durante el desarrollo del proyecto.

Asimismo, las características, acabados, distribuciones y demás detalles indicados están sujetos a cambios sin previo aviso, en cumplimiento con las normativas aplicables o por decisión del promotor para la mejora del proyecto. El presente dossier tiene como objetivo proporcionar una orientación general y no constituye oferta contractual ni compromiso legal alguno. Para información más detallada y actualizada, consulte con el equipo comercial correspondiente

N
NÉVOLA
HOMES



Calle Alcalá, No. 226. 5ª Planta CP 28027, Madrid, España
(+34) 910 40 30 44 655 74 58 07 - 609 26 96 97 info@nidogrupos.com www.nidogrupos.com

