



AGATA HOMES

Promoción

Plaza San Juan de Dios

Residencial Boutique.

Plaza San Juan de Dios N°17

15 viviendas de 1 y 2 dormitorios: en la plaza más emblemática de la ciudad, con vistas al Puerto y a la Bahía de Cádiz. Un edificio que une la **arquitectura tradicional gaditana** con el **confort y la calidad de la vivienda contemporánea**.

Plaza San Juan de Dios 17

15 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios con terrazas. En el corazón de Cádiz, junto al Ayuntamiento.

Ubicación



Catedral

350 m. 5 min

La promoción se sitúa en el **corazón del centro histórico de Cádiz**, en la emblemática **Plaza San Juan de Dios**, frente al **Ayuntamiento** y a escasos minutos del **Puerto y la estación de tren**.

Vivir aquí significa:

- Disfrutar de **una de las zonas más representativas y vivas de la ciudad**, con comercio, restauración y servicios a pie de calle.
- Tener **vistas directas a la Plaza y al Ayuntamiento**, así como al **Puerto y la Bahía de Cádiz** desde las plantas superiores.
- Apostar por una **ubicación estratégica** tanto para residencia habitual como para inversión en alquiler o venta.



La Caleta

1,5 km. 20 min



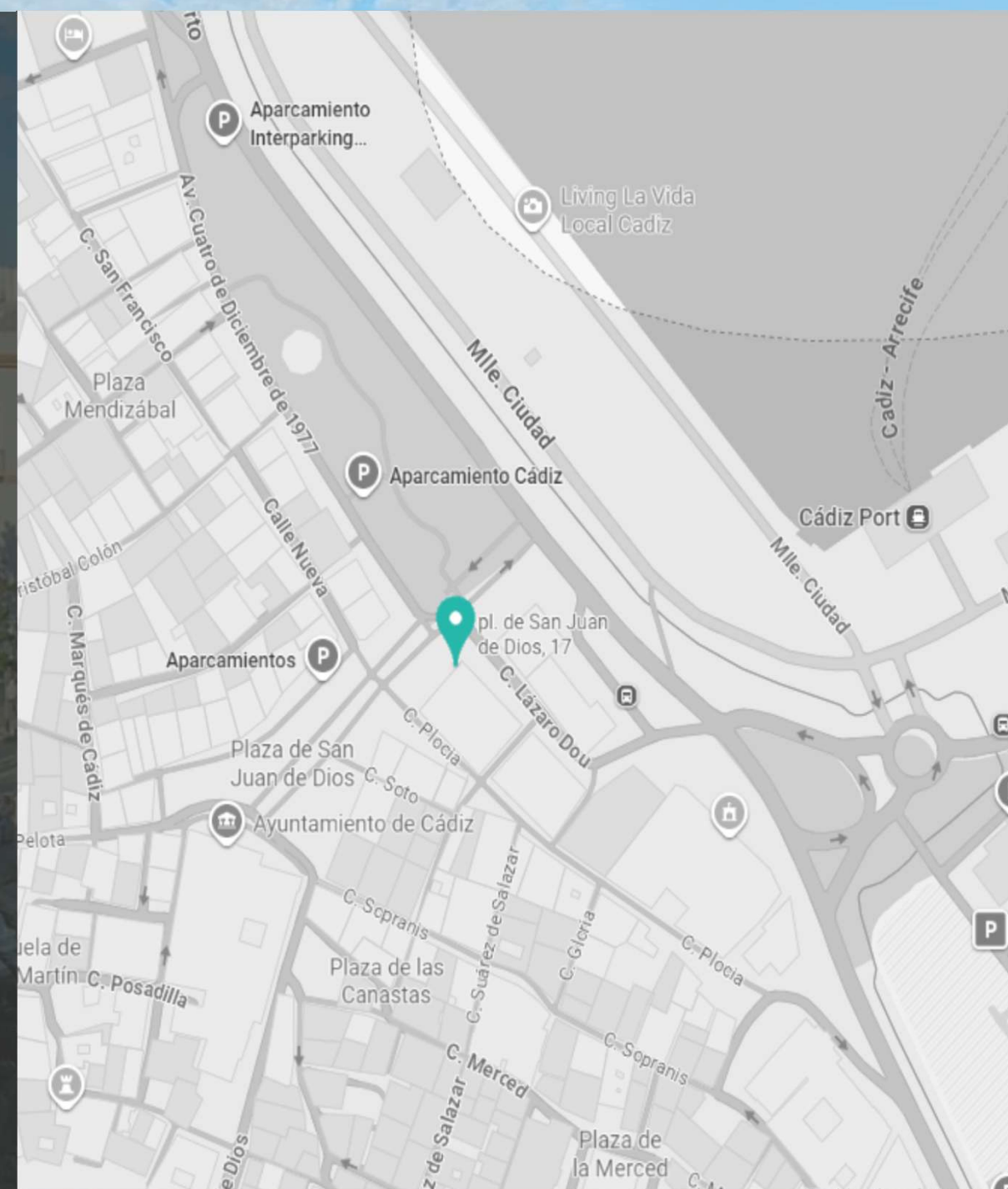
Ayuntamiento

180 m. 2 min



Mercado Central

700 m .9 min



Entorno



Parking

Canalejas (300 m) y SABA. Estación de Tren (500 m).



Transporte

Parada de autobús (70 m), Terminal Marítima (200 m), Estación de Tren (300 m).



Educación

Archivo Provincial (170 m), Colegio La Salle Mirandilla (250 m), Biblioteca Provincial (400 m), Universidades (<700 m).



Salud

Farmacia (90 m), Hospital Pascual San Rafael (15 min a pie).



Comercio

Calle Columela (5 min), Calle Ancha (7 min), Calle San Francisco (8 min).



Entorno

Palacio de Congresos (2 min), Plaza San Juan de Dios y Ayuntamiento, vistas a la Bahía de Cádiz.

CALIDADES

Plaza San Juan de Dios 17 es un proyecto que combina **rehabilitación histórica con diseño moderno y funcionalidad contemporánea**. Cada detalle ha sido cuidadosamente estudiado para ofrecer **viviendas confortables, luminosas y de alta calidad**, con acabados de primera y espacios pensados para disfrutar del entorno urbano de Cádiz. Este proyecto destaca por su **integración con la plaza y patios interiores**, aportando luz, ventilación y privacidad a todas las viviendas

Nota Informativa: "La presente imagen es una recreación virtual y tiene carácter **estrictamente informativo y no vinculante**. La empresa se reserva el derecho de realizar modificaciones en el proyecto por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales. Todo el mobiliario es puramente decorativo."



Estructura y Cimentación

La edificación conserva su estructura original y tradicional de **vigas de madera y muros de carga de piedra ostionera**, reforzada puntualmente para garantizar su solidez. Se incorpora un **ascensor moderno y se actualiza la escalera protegida**, para que sea accesible y así poder conectar todas las plantas, respetando la arquitectura original.

Nota Informativa: "La presente imagen es una recreación virtual y tiene carácter **estrictamente informativo y no vinculante**. La empresa se reserva el derecho de realizar modificaciones en el proyecto por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales. Todo el mobiliario es puramente decorativo."





Fachada Existente:

Muro existente de mampostería enlucido con mortero de cal en su cara exterior, y mortero de cal a buena vista en la cara interior revestido con pintura al silicato

Divisiones interiores de viviendas:

Tabique de yeso laminado con doble placa y aislamiento interior con manta de lana mineral.

Muros Exteriores Nuevos:

Muro a la capuchina, compuesto en su cara exterior por $\frac{1}{2}$ pie de L.H.D y enlucido con mortero de cal en su cara exterior, enfoscado interior con mortero de cemento hidrofugo, aislamiento mediante manta de lana mineral, Cámara de aire de 5 cm de espesor y tabiquería de yeso laminado con doble placa estandar (hidrófugo en cuartos húmedos).

Separación entre viviendas:

Tabique Baublock con aislamiento de lana mineral y placa de yeso laminado en ambas caras.

Nota Informativa: "La presente imagen es una recreación virtual y tiene carácter **estrictamente informativo y no vinculante**. La empresa se reserva el derecho de realizar modificaciones en el proyecto por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales. Todo el mobiliario es puramente decorativo."



Nota Informativa: "La presente imagen es una recreación virtual y tiene carácter **estrictamente informativo y no vinculante**. La empresa se reserva el derecho de realizar modificaciones en el proyecto por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales. Todo el mobiliario es puramente decorativo."



Pavimentos y Revestimientos interiores

SOLADOS

En todas las zonas secas y húmedas interiores de vivienda, gres porcelánico imitación a madera tipo C2 o similar en color a elección de la dirección facultativa con rodapié de madera forrada de PVC.

En zonas comunes, galerías y escaleras se colocará solería de mármol blanco apomazado en formato a elegir por la dirección facultativa.

En terrazas transitable gres porcelánico, con acabado para exteriores y tratamiento antideslizante, color a elección de la dirección facultativa.

Nota Informativa: "La presente imagen es una recreación virtual y tiene carácter **estrictamente informativo y no vinculante**. La empresa se reserva el derecho de realizar modificaciones en el proyecto por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales. Todo el mobiliario es puramente decorativo."



Techos y tratamiento de la madera vista

Todas las estancias interiores, excepto las de planta cuarta y quinta, mantendrán las vigas vistas de madera e incorporan un foseado de falso techo de placas de yeso laminado con candileja para iluminación. En planta cuarta y quinta se incorporará falso techo de placas de yeso laminado a dos alturas creando un foseado y candileja para iluminación.

En los cuartos de baño se incorpora un falso techos, siendo liso de panel de yeso laminado acabado en pintura lisa. Los cuartos de baño incorporarán un registro en techo mediante elemento prefabricado para mantenimiento de la maquinaria de aire acondicionado y termos.

Las galerías del patio central se mantienen con las vigas vistas existentes. El distribuidor de la escalera incorporará falso techo de placas de yeso laminado.



Baños y Fontanería

- **Instalación de red** interior de agua fría se realizará en tubería de Polipropileno Reticular Sanitario,
- **INODORO** de porcelana vitrificada en color blanco con tanque de doble descarga, llaves de paso y cierre, con asiento y tapas esmaltadas, con piezas metálicas cromadas.
- **PLACA DE DUCHA** de resina de poliéster blanca, con grifería monomando hidromezcladora, rociador de ducha y desagüe.
- **LAVABO** con mueble de madera laminada de 2 cajones de 60 u 80 cm de ancho según planos de distribución. Seno de porcelana vitrificada o similar en color blanco, grifería monomando hidromezcladora manual, desagüe cromado con tapón
- **Alicatados:** En aseos la zona de la ducha, irá alicatado con placas de gres porcelánico formato, tono y color elegir por la DF, recibidos con una capa delgada de adhesivo sobre la placa de yeso laminado hidrófugo, colocados perfectamente planos y alineados con piezas específicas de remate en todas las aristas y salientes. Resto del baño, con pintura plástica.



Nota Informativa: "La presente imagen es una recreación virtual y tiene carácter **estrictamente informativo y no vinculante**. La empresa se reserva el derecho de realizar modificaciones en el proyecto por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales. Todo el mobiliario es puramente decorativo."



Electricidad, alumbrado y telecomunicaciones

Realizada según reglamento de Baja Tensión. Video portero electrónico. Mecanismos eléctricos de primera marca. Iluminación incluida mediante sistema Downlight, según planos de iluminación, y cinta Led en dos lados según proyecto de ejecución.

Instalación comunitaria de TV vía satélite con tomas en cocina, salón-comedor y dormitorios.



Nota Informativa: "La presente imagen es una recreación virtual y tiene carácter **estrictamente informativo y no vinculante**. La empresa se reserva el derecho de realizar modificaciones en el proyecto por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales. Todo el mobiliario es puramente decorativo."

AGATA HOMES



Carpintería interior

- Las **puertas de acceso** a las viviendas de hoja simple, de madera lacada en color blanco, marco y premarco de madera, herrajes y manillas en acero color mate.
- Las **puertas de paso** a dormitorios serán lisas de tablero de MDF rechapado en madera lacada en color blanco, con precerco en madera de pino, cerco visto de madera lacado en color con herrajes en acero mate.
- **Armarios:** Todos los dormitorios contarán con un armario según la planimetría aportada, que consistirá en realización e instalación de frente de armario. Formado y realizado de pared a pared y de suelo a techo, con frente de puertas lisas abatibles.

Nota Informativa: "La presente imagen es una recreación virtual y tiene carácter **estrictamente informativo y no vinculante**. La empresa se reserva el derecho de realizar modificaciones en el proyecto por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales. Todo el mobiliario es puramente decorativo."

AGATA HOMES



Carpintería exterior

- **Fachada Protegida:** La carpintería exterior a fachada será de madera de pino lacada en blanco.
- El **sistema de oscurecimiento** en las carpinterías a fachada exterior será mediante tapa luces ciegos por el interior, en las estancias que requieren por normativa el oscurecimiento de las mismas.
- El resto de las carpinterías a patio de luces y volumen de planta cuarta serán de aluminio o PVC lacado en blanco con apertura corredera u oscilobatiente.
- Barandilla de galería y escaleras mediante pletinas y redondos lisos de acero lacado en color marrón oscuro con pasamanos de madera. La barandilla se fijará a las zancas de escalera a la manera tradicional.

Nota Informativa: "La presente imagen es una recreación virtual y tiene carácter **estrictamente informativo y no vinculante**. La empresa se reserva el derecho de realizar modificaciones en el proyecto por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales. Todo el mobiliario es puramente decorativo."



Accesibilidad, climatización y eficiencia energética

Accesibilidad integral y soluciones térmicas eficientes

El edificio dispone de un ascensor hasta cubierta y un sistema centralizado de climatización, complementado por producción de ACS mediante placas termosolares con acumulador por vivienda.

- **Ascensor:** Cabina adaptada con **5 paradas** que alcanzan la **cubierta y terrazas privativas**, garantizando accesibilidad completa.
- **Climatización:** Sistema **centralizado** bomba frío-calor con distribución a **salón y dormitorios** para climatización uniforme y controlada.
- **ACS (Agua Caliente Sanitaria):** Kit de **placa termosolar** con **termo acumulador por vivienda** en cubierta; además, **termo individual** en cada vivienda como apoyo y garantía de suministro.
- **Eficiencia y normativa:** Placas termosolares en cubierta según **DB-HE**; ventilación conforme a **DB-HS3**; solución diseñada para reducir consumos y facilitar la sostenibilidad del edificio.

Nota Informativa: "La presente imagen es una recreación virtual y tiene carácter **estrictamente informativo y no vinculante**. La empresa se reserva el derecho de realizar modificaciones en el proyecto por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales. Todo el mobiliario es puramente decorativo."



Acabados finales y entrega de la vivienda

Tu hogar, listo para entrar a vivir

Las viviendas se entregan listas para habitar, combinando confort, eficiencia y respeto por el carácter histórico del edificio. Armarios empotrados completamente forrados, suelos de gres porcelánico imitación madera de alta resistencia y ventanas de madera con perfil europeo que garantizan aislamiento térmico y acústico. Cada detalle, desde los baños hasta las carpinterías interiores, ha sido pensado para ofrecer durabilidad, funcionalidad y un hogar eficiente energéticamente.

- Armarios empotrados forrados, funcionales y de alta calidad.
- Suelos de gres porcelánico imitación madera en todas las estancias.
- Ventanas de madera con perfil europeo, con alto aislamiento térmico y acústico.
- Baños con sanitarios de primera calidad y grifería moderna.
- Viviendas entregadas listas para su uso, eficientes energéticamente y respetuosas con el edificio histórico.

Nota Informativa: "La presente imagen es una recreación virtual y tiene carácter **estrictamente informativo y no vinculante**. La empresa se reserva el derecho de realizar modificaciones en el proyecto por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales. Todo el mobiliario es puramente decorativo."



Formas de pago

- 10 % a la firma del contrato de arras sobre el importe total de la vivienda.
- 10 % financiado mediante pagos periódicos a convenir: mensual, trimestral o semestral.
- 80 % restante, pago en escritura pública ante notario.



Tributos y otros gastos a cargo del comprador

- **IVA:** Al tipo legal vigente en el momento del devengo (actualmente 10 %).
- **Notario:** Conforme al arancel notarial.
- **Registro de la Propiedad:** Conforme al arancel correspondiente.
- **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados:** Al tipo legal vigente (actualmente 1,2 %).
- **Gestoría:** Según honorarios exigidos por la misma.

AGATA HOMES

Agata Homes es una promotora inmobiliaria especializada en la rehabilitación de edificios históricos en el centro de Cádiz.

Cada proyecto combina el respeto por la arquitectura tradicional con soluciones modernas de diseño, materiales premium y acabados de alta gama.

Nuestro enfoque: crear viviendas únicas para clientes que buscan calidad, ubicación y autenticidad.

Contacta con nosotros:



Ventas@agatahomes.es



+34 649967894



Avenida Luis de Morales N°32. Edificio Forum, planta tercera, Módulo 2.
Sevilla CP: 41018.