

Fernández Ballesteros 19-21

11 viviendas de obra nueva junto a la Playa de La Victoria · Cádiz

11 viviendas de obra nueva junto a la Playa de La Victoria

AGATA HOMES

Fernández Ballesteros 19-21 · Cádiz

Fernández Ballesteros 19-21 es una promoción exclusiva de 11 viviendas de obra nueva en Cádiz, situada en un entorno residencial consolidado, junto a la Playa de La Victoria y próxima al Hospital Universitario Puerta del Mar.

El edificio ofrece viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, dos viviendas de planta baja con patios privados, viviendas funcionales en plantas intermedias y áticos dúplex con terrazas privadas en planta tercera.

11
viviendas

1, 2 y 3
dormitorios

PB + 3
plantas

87,20 m²
patios, terrazas, porche y azotea
comunitaria

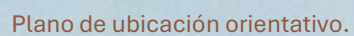
Playa de La Victoria

Entorno residencial próximo al paseo marítimo



Fernández Ballesteros 19 · Cádiz

C. Rafael Alberti



Cádiz a pie: playa, servicios y vida diaria

Ubicación práctica para vivir todo el año

Fernández Ballesteros 19-21 se ubica en un entorno residencial consolidado de Cádiz, próximo a la Playa de La Victoria, al Paseo Marítimo y al Hospital Universitario Puerta del Mar.

Una ubicación práctica para vivir todo el año, con servicios de barrio, comercios, restauración, farmacias, transporte urbano y conexiones próximas a Avenida Ana de Viya.

Playa de La Victoria

Una de las playas urbanas más reconocidas de Cádiz, con paseo marítimo y servicios.

Entorno Fernández Ballesteros

Calle residencial próxima a equipamientos, comercios y servicios cotidianos.

Hospital Puerta del Mar

Equipamiento sanitario de referencia en el entorno próximo.

Conexiones urbanas

Próximo a Avenida Ana de Viya y a las principales conexiones de la ciudad.

Residencia habitual · Segunda residencia · Inversión

Datos clave

Resumen comercial de la promoción

11 viviendas de obra nueva	1, 2 y 3 dormitorios	PB + 3 plantas sobre rasante	Ascensor adaptado hasta cubierta
2 viviendas en planta baja con patios	3 áticos dúplex con terrazas privativas	Playa de La Victoria entorno próximo	87,20 m² patios, terrazas, porche y azotea comunitaria

Distribución por plantas

Planta baja 2 viviendas · ambas con patio privativo	Plantas primera y segunda 3 viviendas por planta · 1 y 2 dormitorios
Planta tercera 3 áticos dúplex con terrazas privativas	Cubierta azotea comunitaria central · 20,66 m²

Arquitectura exterior

Edificio residencial de nueva planta en Cádiz

AGATA HOMES



Fachada contemporánea

Volumen de nueva planta con composición vertical y acabados cálidos.

Acceso cómodo y funcional

Edificio con ascensor adaptado, escalera central y acceso a viviendas y cubierta comunitaria.

Áticos dúplex con terrazas privativas

Las viviendas de planta tercera incorporan terrazas privativas dentro de la propia vivienda.

Patios privativos en planta baja

Dos viviendas de planta baja cuentan con patio privativo, una ventaja diferencial en obra nueva urbana.

Interiores claros y funcionales

AGATA HOMES

Distribuciones eficientes y una imagen interior cálida



Distribuciones eficientes

Viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios.

Luz natural

Espacios conectados con fachada, patios y terrazas.

Imagen interior actual

Tonos neutros y acabados sujetos a memoria contractual.

Salón-cocina integrado

El espacio principal de la vivienda



Salón-cocina como estancia principal

Distribuciones pensadas para aprovechar la superficie

Relación directa con el resto de estancias

Espacios preparados para climatización frío-calor

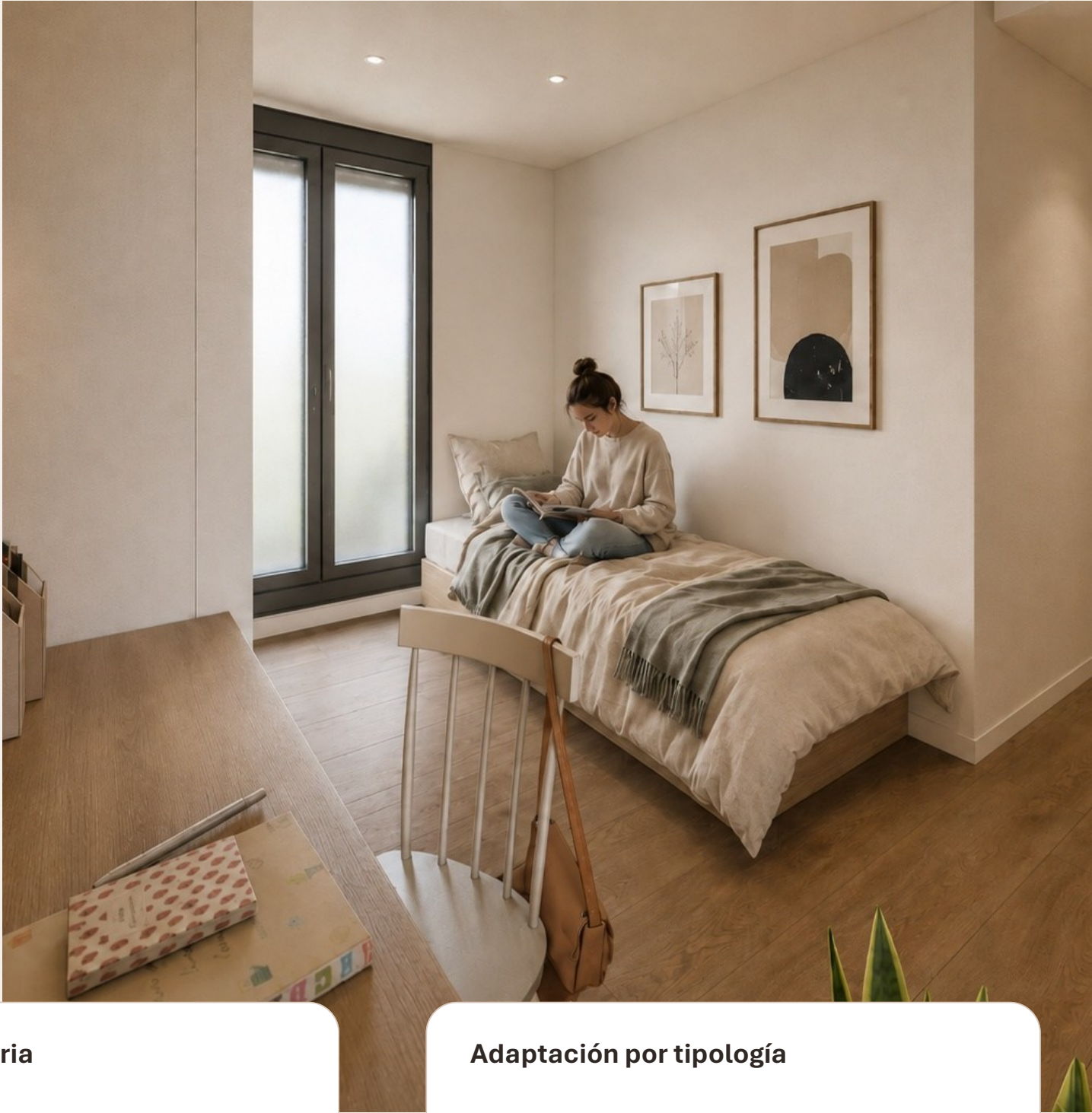
Dormitorios versátiles

Espacios adaptables según tipología de vivienda



Dormitorio principal

Estancias de descanso con imagen neutra.



Habitación secundaria

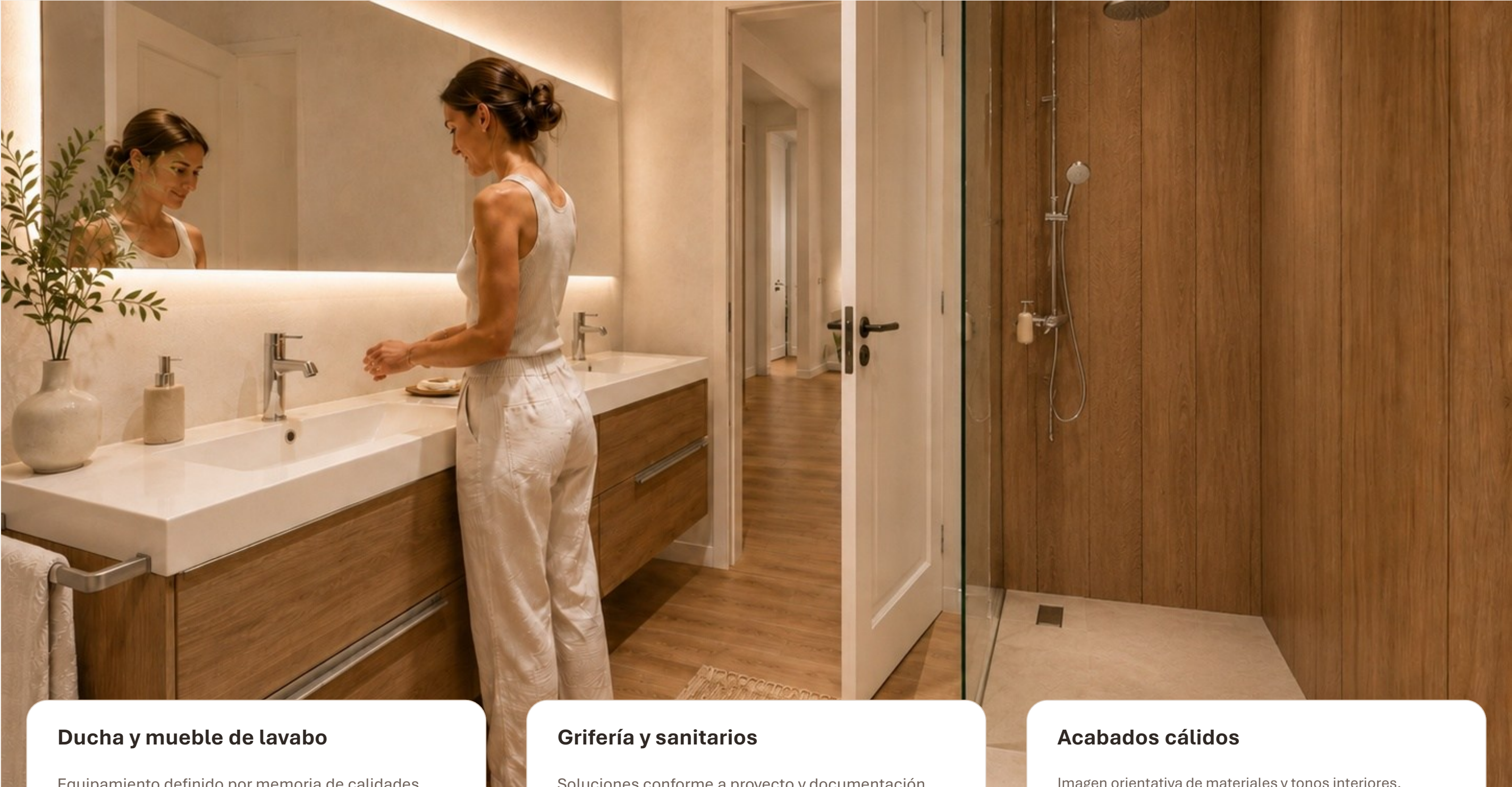
Uso como dormitorio, estudio o invitados.

Adaptación por tipología

Dormitorios principales, habitaciones secundarias, estudio o invitados según vivienda.

Baños actuales y acabados cálidos

Diseño limpio, funcional y sujeto a memoria contractual



Ducha y mueble de lavabo

Equipamiento definido por memoria de calidades.

Grifería y sanitarios

Soluciones conforme a proyecto y documentación contractual.

Acabados cálidos

Imagen orientativa de materiales y tonos interiores.

Organización y tipologías

11 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, con patios privados y áticos dúplex con terrazas

Organización por plantas

Cubierta

Azotea comunitaria central · 20,66 m²

Planta tercera

3 áticos dúplex con terrazas privadas

Planta segunda

3 viviendas · 1 y 2 dormitorios

Planta primera

3 viviendas · 1 y 2 dormitorios

Planta baja

2 viviendas de 2 dormitorios, ambas con patio privado

Tipologías

1 dormitorio

Viviendas compactas en plantas intermedias.

2 dormitorios

Viviendas equilibradas en planta baja, primera y segunda.

Áticos dúplex

Mayor superficie, nivel superior y terrazas privadas.

Ascensor adaptado

Desde planta baja hasta cubierta comunitaria.

Cuadro resumen de superficies

Datos por vivienda según cuadro notarial y criterio DIA

Viv.	Dorm.	Útil int.	Ext. privativo	Útil DIA	Constr. total	Obs.
B.A	2	48,88 m ²	Patio 8,03 m ²	52,90 m ²	63,24 m ²	Patio
B.B	2	61,51 m ²	Patio 8,03 m ²	65,53 m ²	82,34 m ²	Patio
1A	2	55,43 m ²	—	55,43 m ²	72,06 m ²	Planta 1
1B	1	36,79 m ²	—	36,79 m ²	46,29 m ²	Planta 1
1C	2	54,79 m ²	—	54,79 m ²	71,71 m ²	Planta 1
2A	2	55,43 m ²	—	55,43 m ²	72,06 m ²	Planta 2
2B	1	36,69 m ²	—	36,69 m ²	46,29 m ²	Planta 2
2C	2	54,79 m ²	—	54,79 m ²	71,71 m ²	Planta 2
3A	3	74,35 m ²	Terrazas 11,95 m ²	80,33 m ²	94,74 m ²	Ático dúplex + terrazas
3B	2	53,11 m ²	Terrazas 19,35 m ²	58,42 m ²	64,74 m ²	Ático dúplex + terrazas
3C	3	75,99 m ²	Porche 3,11 m ² + terrazas 16,07 m ²	83,59 m ²	99,28 m ²	Ático dúplex + porche + terrazas

Nota sobre superficies:

Las superficies exteriores privativas se indican como superficie real de uso. A efectos de superficie útil computable en el Documento Informativo Abreviado —DIA— se aplica el criterio del Decreto 218/2005 de Andalucía: cómputo del 50% de la superficie exterior privativa, con el límite máximo del 10% de la superficie útil interior cerrada. La columna “Constr. total” corresponde al dato individual de vivienda con repercusión de zonas comunes recogido en el cuadro notarial. Esta columna no debe sumarse como superficie construida total del edificio. Totales obtenidos por suma de superficies por vivienda redondeadas a dos decimales.

Planta baja

2 viviendas de 2 dormitorios con patio privado.



B.A · 2 dormitorios

63,24 m² construida total

48,88 m² útiles interiores + patio privativo 8,03 m²

Útil computable D. 218/2005: 52,90 m²

B.B · 2 dormitorios

82,34 m² construida total

61,51 m² útiles interiores + patio privativo 8,03 m²

Útil computable D. 218/2005: 65,53 m²

Planta primera

3 viviendas · 1 y 2 dormitorios



PLANTA PRIMERA

1A · 2 dormitorios
72,06 m² construida total
55,43 m² útiles interiores
Útil computable D. 218/2005: 55,43 m²

1B · 1 dormitorio
46,29 m² construida total
36,79 m² útiles interiores
Útil computable D. 218/2005: 36,79 m²

1C · 2 dormitorios
71,71 m² construida total
54,79 m² útiles interiores
Útil computable D. 218/2005: 54,79 m²

Planta segunda

3 viviendas · 1 y 2 dormitorios



PLANTA SEGUNDA

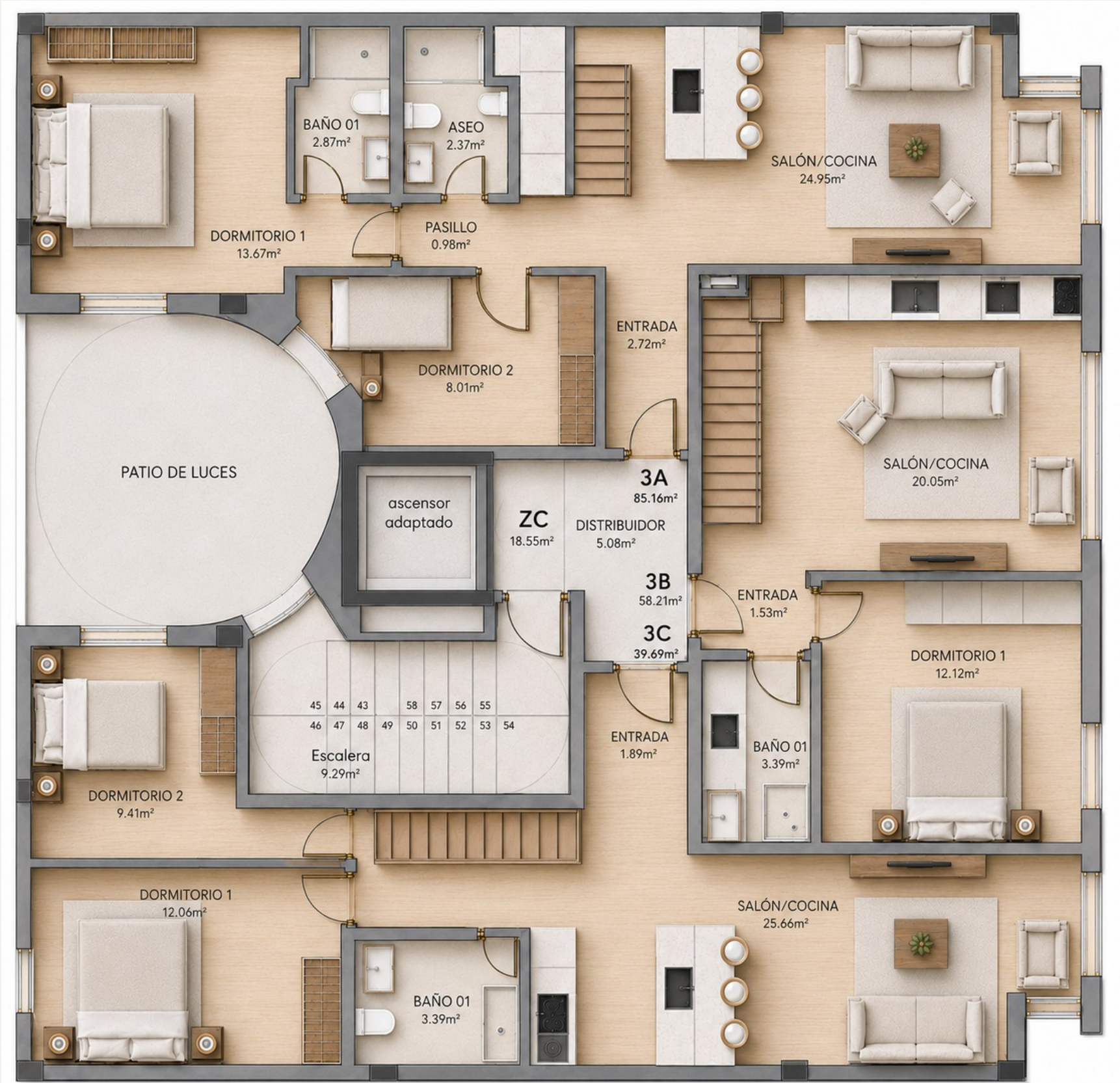
2A · 2 dormitorios
72,06 m² construida total
55,43 m² útiles interiores
Útil computable D. 218/2005: 55,43 m²

2B · 1 dormitorio
46,29 m² construida total
36,69 m² útiles interiores
Útil computable D. 218/2005: 36,69 m²

2C · 2 dormitorios
71,71 m² construida total
54,79 m² útiles interiores
Útil computable D. 218/2005: 54,79 m²

Planta tercera

3 áticos dúplex con terrazas privadas



PLANTA TERCERA

3A · Ático dúplex · 3 dormitorios

94,74 m² construida total

74,35 m² útiles interiores + terrazas 11,95 m²

Útil computable D. 218/2005: 80,33 m²

3B · Ático dúplex · 2 dormitorios

64,74 m² construida total

53,11 m² útiles interiores + terrazas 19,35 m²

Útil computable D. 218/2005: 58,42 m²

3C · Ático dúplex · 3 dormitorios

99,28 m² construida total

75,99 m² útiles interiores + porche 3,11 m² + terrazas 16,07 m²

Útil computable D. 218/2005: 83,59 m²

Dorm. · Baño · Ascensor · Terraza

Nivel superior de áticos dúplex

Dormitorios superiores, terrazas privadas y azotea comunitaria



3A
Dormitorio superior + terrazas privadas 11,95 m².

3B
Dormitorio superior + terrazas privadas 19,35 m².

3C
Dormitorio superior + porche 3,11 m² + terrazas 16,07 m².

Azotea comunitaria
20,66 m² de uso comunitario. No computa como superficie privativa de vivienda.

Confort, eficiencia y acabados

Soluciones técnicas orientadas al uso diario

Estructura

Estructura de hormigón armado conforme al proyecto técnico.

Climatización

Sistema frío-calor con distribución a salón y dormitorios.

Agua caliente sanitaria

Apoyo mediante placas termosolares y acumulación individual.

Ascensor

Ascensor adaptado con acceso a viviendas y cubierta.

Pavimentos

Tarima flotante demadera en interiores, según memoria.

Baños

Ducha, mueble de lavabo y grifería según memoria de calidades.

Carpinterías

Soluciones de carpintería interior y exterior conforme al proyecto.

Mantenimiento

Acabados definidos por memoria contractual, orientados a un mantenimiento sencillo.

Los acabados definitivos se ajustarán a la memoria de calidades contractual.

Viviendas cómodas, funcionales y fáciles de mantener

Distribuciones claras y soluciones prácticas para vivir todo el año



Salón-cocina integrado

Dormitorios versátiles

Baños actuales según memoria contractual

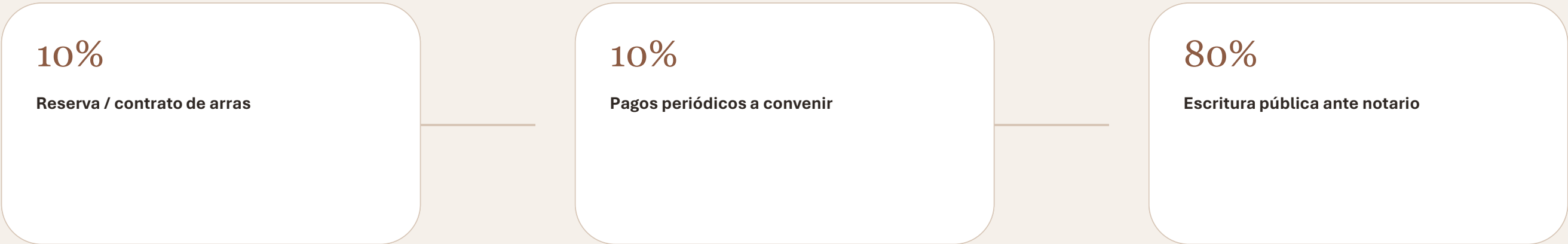
Climatización frío-calor

Edificio con ascensor

Acabados definidos por proyecto y memoria definitiva

Condiciones de compra

Estructura de pagos prevista para la promoción



Cantidades entregadas a cuenta garantizadas conforme a la normativa aplicable.

Gastos e impuestos a cargo del comprador: IVA, notaría, registro, AJD y gestoría, según normativa vigente.



Ágata Homes desarrolla promociones residenciales en ubicaciones seleccionadas, combinando diseño actual, funcionalidad y atención al detalle en cada fase del proceso.

Promoción residencial

Ubicaciones seleccionadas

Diseño actual

Funcionalidad

Atención al detalle

Galería · Arquitectura exterior

Imágenes orientativas no contractuales

AGATA HOMES



Las imágenes e infografías incluidas en este dossier son representaciones orientativas y no contractuales. El mobiliario, decoración, iluminación, vegetación, electrodomésticos, distribución interior representada, acabados, carpinterías, equipamiento y materiales podrán variar conforme al proyecto técnico, memoria de calidades, licencias, normativa aplicable y documentación contractual definitiva.

Galería · Interiores

Imágenes orientativas no contractuales

AGATA HOMES



Las imágenes e infografías incluidas en este dossier son representaciones orientativas y no contractuales. El mobiliario, decoración, iluminación, vegetación, electrodomésticos, distribución interior representada, acabados, carpinterías, equipamiento y materiales podrán variar conforme al proyecto técnico, memoria de calidades, licencias, normativa aplicable y documentación contractual definitiva.

Galería · Espacios exteriores y vivienda

AGATA HOMES

Imágenes orientativas no contractuales



Las imágenes e infografías incluidas en este dossier son representaciones orientativas y no contractuales. El mobiliario, decoración, iluminación, vegetación, electrodomésticos, distribución interior representada, acabados, carpinterías, equipamiento y materiales podrán variar conforme al proyecto técnico, memoria de calidades, licencias, normativa aplicable y documentación contractual definitiva.

Nota informativa

Carácter orientativo del dossier comercial

La información contenida en este dossier tiene carácter meramente informativo y no contractual. Las superficies, calidades, distribución y resto de datos podrán experimentar modificaciones por razones técnicas, comerciales, administrativas, urbanísticas, de licencia, de ejecución de obra o por exigencias de la normativa aplicable.

Las imágenes e infografías incluidas son representaciones orientativas y no contractuales. El mobiliario, decoración, iluminación, vegetación, electrodomésticos, distribución interior representada, acabados, carpinterías, equipamiento y materiales podrán variar conforme al proyecto técnico, memoria de calidades, licencias, normativa aplicable y documentación contractual definitiva.

Prevalecerán en todo caso el proyecto técnico, la memoria de calidades, el Documento Informativo Abreviado —DIA—, la licencia, el contrato privado y la documentación contractual definitiva.

Fernández Ballesteros 19-21

11 viviendas de obra nueva junto a la Playa de La Victoria · Cádiz

ballesteros@agatahomes.es

+34 649 967 894

Avenida Luis de Morales Nº 32, Edificio Forum, Planta Tercera, Módulo 2, Sevilla CP: 41018