

## apartamento en venta Ciutat Vella-Sant Pere-Santa Caterina-El Born, Barcelonès



### CARACTERÍSTICAS GENERALES:

Se trata de un inmueble con terraza privada de grandes dimensiones situado en la primera planta de una finca histórica, emplazada sobre la calle Jonqueres, a metros de la Plaza Urquinaona, donde antiguamente se encontraba una de las puertas de acceso a la Barcelona medieval. Fue construida en 1880, de forma posterior al derribo de las murallas de la Ciutat Vella y en pleno desarrollo del Plan Cerdà.

El origen de la vivienda actual se halla en un proyecto arquitectónico iniciado en 2015 con la ilusión de construir un espacio tan polivalente como confortable, pudiendo servir como primera vivienda para aquellos que así lo busquen y como segunda vivienda en una de las áreas más cotizadas del núcleo urbano de Barcelona para quienes deseen tener el privilegio de contar con un inmueble de lujo en la ciudad Condal. Encontraremos que para este proyecto se han priorizado la calidez que solo otorgan los materiales nobles, la ligereza que provee la amplitud de los ambientes y la arquitectura conceptualizada en su máxima expresión, habiéndose pensado cada detalle de la vivienda para lograr el mayor confort posible de sus residentes, manteniendo el esplendor propio de un piso de esta categoría y con la posibilidad de disfrute de más de 60 m<sup>2</sup> y 46 m<sup>2</sup> respectivamente de terraza y patios exclusivos.

### SOBRE SU DISTRIBUCIÓN:

En este inmueble podemos encontrar un área máster que se compone por cuatro ambientes dispuestos en un total de 79 m<sup>2</sup> útiles, diferenciada en la distribución del resto de la vivienda. Se trata del dormitorio principal con acceso directo hacia un lado a un genuinamente amplio vestidor y hacia el otro a un despacho tan luminoso como acogedor, contando cada ambiente con salida a un balcón privado orientado al paseo que se está levantando actualmente sobre la calle Jonqueres; en cuanto al baño que se ha destinado a este sector, incorpora tanto plato de ducha como bañera en un ambiente con un diseño rico en calidades y único en su estilo.

Saliendo de esta área y avanzando hacia el segundo dormitorio, que consta de 18 m<sup>2</sup>, también se aprecia que ha sido diseñado en conjunto a un baño en suite, lo que favorece la intimidad y el confort para cada ocupante del grupo familiar. Mientras tanto, con la finalidad de tener un producto de vivienda completo que se adapte a distintos tipos de necesidades, el tercer dormitorio doble se emplea actualmente como cuarto de invitados y se ha optado por asignarle un baño separado al dormitorio, aunque puerta con puerta con el mismo. Gracias al funcional diseño original de esta vivienda cabe mencionar que, en caso de desear un inmueble con cuatro dormitorios dobles y cuatro baños, se podría lograr mediante una pequeña reforma.

Respecto al área de día, compuesta por salón, comedor y cocina, se ha diseñado de forma integrada en un único ambiente de 59 m<sup>2</sup> que, si bien consigue consolidarse como un espacio diáfano y con carácter en el que prevalece la luminosidad, se ha puesto especial atención a que cada sector conserve la identidad propia que le otorga las funciones que cumple dentro de la vivienda. Como añadido de valor, desde la cocina se da lugar a dos ambientes destinados al servicio, hoy en día, espacios adaptados a despensa y lavandería propiamente. Para completar la vivienda, desde esta área de día se accede a una terraza de ensueño, disfrutable durante todas las épocas del año gracias al benévolo clima mediterráneo que caracteriza a la ciudad Condal.

#### CONTEXTO REGISTRAL IDEAL PARA INVERSORES:

Para conformar esta vivienda se ha optado por unificar dos inmuebles contiguos de una misma finca. Aun así, se ha decidido conservar la separación registral por si se plantease recuperar la individualidad de cada entidad con el fin de volver a presentarlos como dos viviendas en lugar de una. De esta forma se cuenta con todos los permisos pertinentes para poder realizar una obra de esas dimensiones. A su vez, se ha realizado en el momento de la reforma una certificación notarial correspondiente a la unificación de la vivienda, siendo ésta válida tanto para gestiones tributarias como para permisos de habitabilidad o cualquier actuación pública que la requiriese.

#### CALIDADES CONSTRUCTIVAS:

#### REFORMA INTEGRAL – INSTALACIONES:

En el año 2015 se completó la reforma integral de estos inmuebles para la unificación de vivienda, en la cual se ha hecho énfasis en la mejora de instalaciones de provisión de agua, desagües y electricidad. Para ello, se sustituyeron cables, tablero y mecanismos junto a conductos y accesorios.

#### COMPORTAMIENTO ESTRUCTURAL:

Al tratarse de una finca de 1880, se optó por realizar peritajes por parte del personal competente del Ayuntamiento en vigas del salón para evaluar su estado y, aunque su resultado fue favorable, dada la importancia del proyecto en cuestión, se ha decidido invertir en la ejecución del refuerzo estructural de ciertos sectores que se verían favorecidos por el mismo.

#### SUELOS:

El inmueble cuenta, en la gran amplitud de su superficie, con mosaicos hidráulicos originales, propios de los inmuebles de mayor categoría de la época constructiva de esta finca. Los mismos se han restaurado y pulido completamente con el fin de poder exhibirlos con gusto y darles vida en la cotidianidad, optando por dejar cubierta solamente el área de día con un parquet de madera flotante que contrastase con los otros ambientes, a la vez que proveyese la neutralidad necesaria para el

diseño integrado de esta área de cocina-salón-comedor. Como nota de valor, se ha tenido la consideración de que el parquet fuese flotante debido a la determinación de preservar el suelo original en caso de que se quiera descubrir y dejar nuevamente a la vista.

#### ABERTURAS:

En lo máximo de lo posible se han recuperado las puertas y aberturas originales. Todas las aberturas de la terraza y los balcones son originales de madera, completamente restauradas y adaptadas para la incorporación de doble vidriado hermético con cámara de aire, lo que asegura una excelente estanqueidad y aislación térmica, además de acústica. En estas aberturas, cada uno de sus cuadrantes lleva uno de sus cristales con la luna interior serigrafiada mediante grabado químico, lo que brinda un efecto óptico que resalta el juego de reflejos y brillos, a la vez que aportan mayor privacidad a cada ambiente.

Para los patios interiores, debido al redimensionamiento de las aberturas considerado necesario para favorecer la iluminación natural se han colocado aberturas nuevas de aluminio de alta calidad que han sido realizadas a medida y de forma exclusiva para esta vivienda. Al igual que las del resto del inmueble, utilizan con el fin de mejorar la eficiencia energética, doble vidriado hermético en su totalidad. El diseño de las mismas se inspira en las clásicas aberturas de vidrios repartidos en cuarterones.

#### TECHOS:

Se han mantenido y restaurado las molduras, cornisas y rosetones de yeso originales en todos los ambientes que su estado lo permitía, ejecutando los que debieron ser rediseñados con tonalidades lo más neutras y similares posibles.

#### ACONDICIONAMIENTO CLIMÁTICO:

Si bien la vivienda cuenta con instalación de aire acondicionado frío-calor mediante conductos, debido a la altura de los ambientes se ha dispuesto en todo el inmueble calefacción centralizada por radiadores con el fin de optimizar el confort del mismo.

#### COCINA:

Cuenta con una isla central aprovechada al máximo en sus posibilidades de almacenamiento, e incorpora una encimera de piedra de color negro. En su entorno se encuentran la campana extractora de humos marca “Bosch”, dos neveras, cava y electrodomésticos marca “Balay” y grifería marca “Clever”, siendo todos los elementos instalados de la línea tope de gama de cada respectiva marca.

#### TERRAZA:

La misma se ha diseñado con tarimas tipo “terrazza”, en lamas longitudinales de teca maciza, elevadas sobre traviesas de madera que preservan el pavimento original de la vivienda.

Se han instalado toldos de la casa “Toldos Gaudí” de gran dimensión que se despliegan mediante mando eléctrico.

#### EL BARRIO:

La vivienda se sitúa a las puertas del sector más destacado del Casco Histórico, dotado de una enorme riqueza arquitectónica, cultural e histórica. Está ubicado en torno al antiguo Pla de Les Jonqueres, punto de partida desde donde explorar y dejarse llevar por los más de 2200 años de historia de Barcelona.

En este sector conviven 3 edades: la era romana, el Medioevo, y el Modernismo, que conforman una trama urbana absolutamente particular y única en Europa.

El barrio de Sant Pere, Santa Caterina i La Ribera, eminentemente medieval, cuenta con románticas callejuelas, encantadores pasajes en los que perderse y palacios señoriales. Destacan la Catedral de Barcelona, emblemático ejemplo del gótico catalán del Siglo XIII, el conjunto arquitectónico de la Plaça del Rei (donde se encuentran el Palau Reial Major, la torre del Rey Martí, y el Saló del Tinell) y el eje del Carrer de Montcada, sede la antigua burguesía medieval, donde se erigen el palacio de Berenguer de Aguilar (actual Museo Picasso), el palacio Cervelló, el de Dalmases y el de los Marqueses de Llió (actual Museo Etnológico).

Además, dentro del barrio se albergan restos del pasado romano. Dan testimonio del remoto origen de la ciudad las murallas de la antigua Barcino, a cuya vera discurre el Carrer de la Tapinería, o las columnas del Templo de Augusto que emergen misteriosas asomando en el interior de una construcción gótica.

También, como tesoros encontrados insertos en la trama gótica, podemos mencionar al Palau de la Música Catalana, obra maestra del arquitecto Lluís Doménech i Montaner, de 1908, y al Mercat de Santa Caterina, remodelación del antiguo convento de Santa Catalina, según proyecto del multipremiado arquitecto Enric Miralles y Benedetta Tagliabue.

En cuanto al Modernismo, se expresa con todo su esplendor en la Vía Layetana, intervención de 1908 de los arquitectos Doménech i Montaner, López i Puig i Cadafalch que se constituye como eje regio, dando lugar a impactantes edificaciones como la sede de la antigua Caja de Pensiones de Barcelona, obra de Enric Sagnier en estilo neogótico o las casas Lluís Guarro y Francesc Cambó. Cabe destacar que Vía Layetana está en etapa de culminación de una importante reforma integral que aumentará su superficie peatonal y cualificará el entorno.

También, a pocos metros de la finca en cuestión, comienza el sector de L'Eixample conocido como "El Quadrat d'Or", con obras destacadas como la Casa Calvet, obra de Antoni Gaudí en 1898 o la Casa Felip, obra de Telm Fernandez, propia del año 1901.

Un inmueble único en su estilo. ¡No deje pasar esta oportunidad!

## gegevens woning

Hispanicas id: **5459503**  
referentie: **vta\_jon**  
nabij of in: **Ciutat Vella-Sant Pere-  
Santa Caterina-El Born**  
regio: **Barcelonès**  
woningtype: **apartamento**  
kamers: **3**

## contact

naam: **Ivo Javier**  
spreekt: **Español, Inglés**  
telefoon: **+34610342359**

opp. woning:	<b>330 m2</b>
opp. terrein:	<b>- m2</b>
prijs:	<b>€ 1.690.000</b>