



DOSSIER DE VENTA · VIVIENDA LLAVE EN MANO

Una casa con *entrada propia* en Tetuán

Dos plantas, 199 m², terraza privada y un sótano entero para lo que en un piso nunca cabe. Se entrega terminada — y los acabados los eliges tú.

PRECIO CERRADO, LLAVE EN MANO

450.000 €

Calle Pinos Alta 35

28029 Madrid · Metro Valdeacederas (L1)

199 m ²	2	2+1	3+1	Sí
CONSTRUIDOS (CATASTRO)	PLANTAS	DORMITORIOS / OFICINA	BAÑOS Y ASEO	TERRAZA PRIVADA

Léelo antes de seguir. Este inmueble es **hoy un local comercial** en proceso de cambio de uso a vivienda: el expediente está presentado en la ECU (Entidad Colaboradora Urbanística) y se encuentra **en tramitación**. Lo que se vende en este dossier no es el local tal y como está, sino **la casa terminada**: el precio de 450.000 € incluye el cambio de uso completado y la reforma integral, ejecutada a medida del comprador. Las imágenes de vivienda acabada son orientativas del estilo del proyecto, no fotografías del estado actual.

DICHO ESTO

La casa que va a nacer aquí

En la calle Pinos Alta 35, en Valdeacederas, a pocos minutos andando de Plaza de Castilla, este local de 199 m² se está convirtiendo en una casa de dos plantas con entrada directa desde la calle. Sin portal, sin ascensor, sin vecinos de rellano: tu puerta y ya estás en casa.

O1

Se entrega terminada

Compras a precio cerrado una casa a estrenar. Del papeleo y de la obra nos ocupamos nosotros hasta la entrega: tú no gestionas nada.

O2

Acabados a tu gusto

La reforma aún no está ejecutada, así que llegas a tiempo de decidir: materiales, cocina, carpinterías, tonos. Sobre proyecto ya redactado por arquitecto.

O3

Dos plantas y terraza

92 m² a pie de calle y 101 m² de sótano anexo, más una terraza privada y resguardada al fondo. Un programa que un piso convencional no puede dar.

O4

Trato directo

Hablas con quien decide. Te enseñamos el espacio actual, los planos del arquitecto y el estado del expediente con total transparencia.

NO AGENCIAS

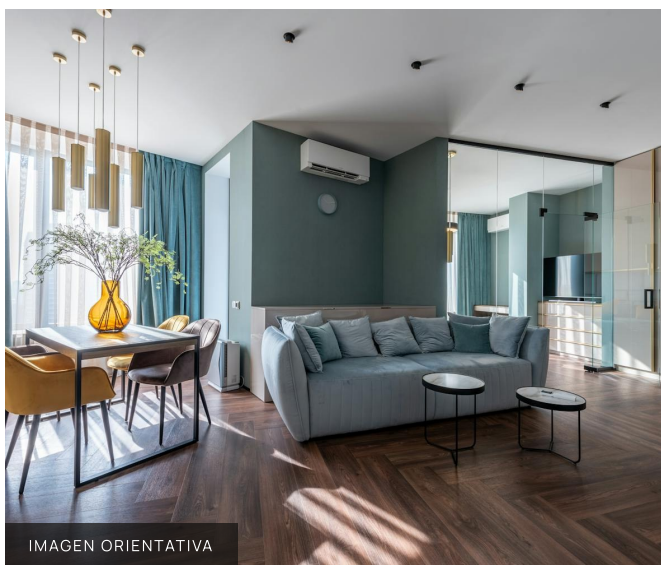
OPERACIÓN DIRECTA

SIN INTERMEDIARIOS

LA VIDA DIARIA

Todo lo importante, a pie de *calle*

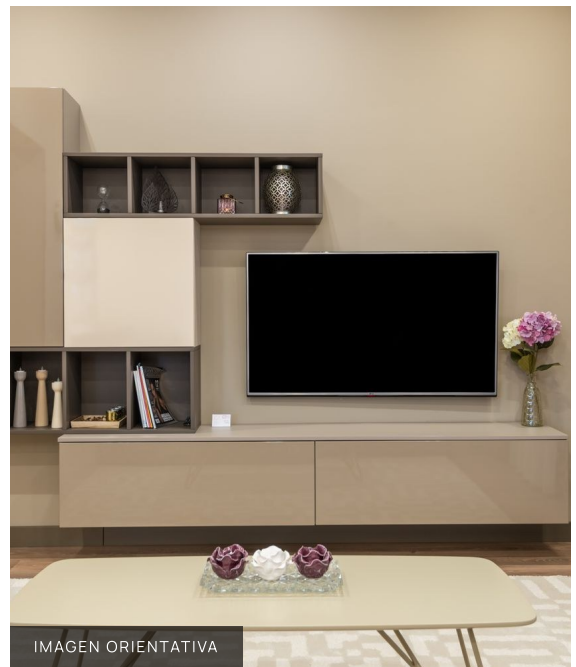
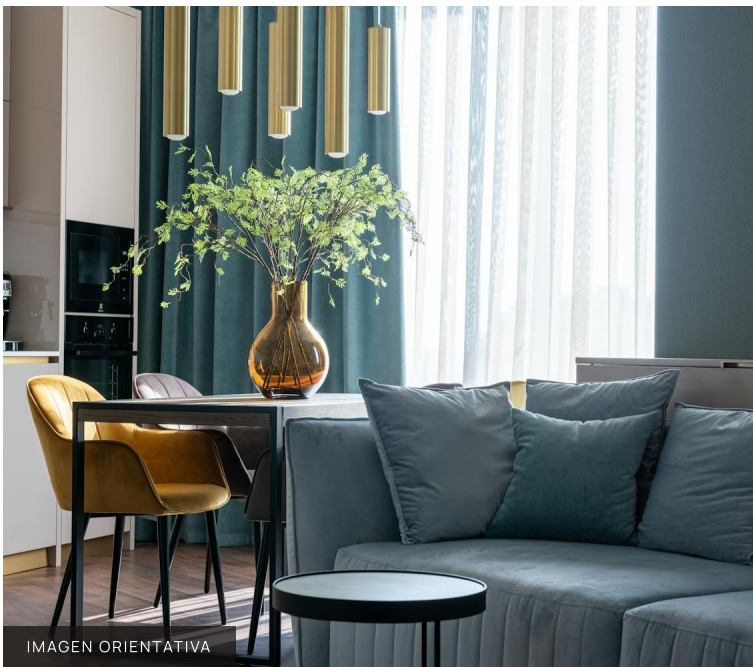
Un salón-comedor amplio con cocina, dos dormitorios y dos baños completos, más un aseo de cortesía para las visitas — ese detalle que casi ningún piso de Madrid puede ofrecer. Hay también un espacio propio para lavadora y secadora, para que la colada no viva en la cocina. Y al fondo, la sorpresa: una **terraza privada y recogida**, sin miradas, para desayunar fuera o cenar en verano.



BAJANDO LA ESCALERA

La planta donde esta casa deja de parecerse a *las demás*

Un segundo salón. Una oficina para teletrabajar de verdad, con la puerta cerrada. Un gimnasio propio. Un vestidor de los que se ven en las revistas. Y un baño completo de apoyo. Todo lo que en un piso convencional se queda en «ojalá», aquí tiene su propia planta.



Oficina y gimnasio

Dos estancias que hoy pesan en la decisión de compra y que rara vez caben en un piso del mismo precio.



Vestidor y baño

Vestidor completo y baño de apoyo en la planta inferior, para invitados o para la zona de gimnasio.

PROGRAMA POR PLANTAS

Cómo se reparten los 199 m²

Planta calle

92 M² · ENTRADA DIRECTA DESDE LA CALLE



Sótano anexo

101 M² · CONECTADO POR ESCALERA INTERIOR



Esquema orientativo del programa según el proyecto redactado por arquitecto (plano Aq02, 15/05/2026). Las proporciones del diagrama son ilustrativas y no constituyen un plano a escala; la distribución final se cierra con el comprador.

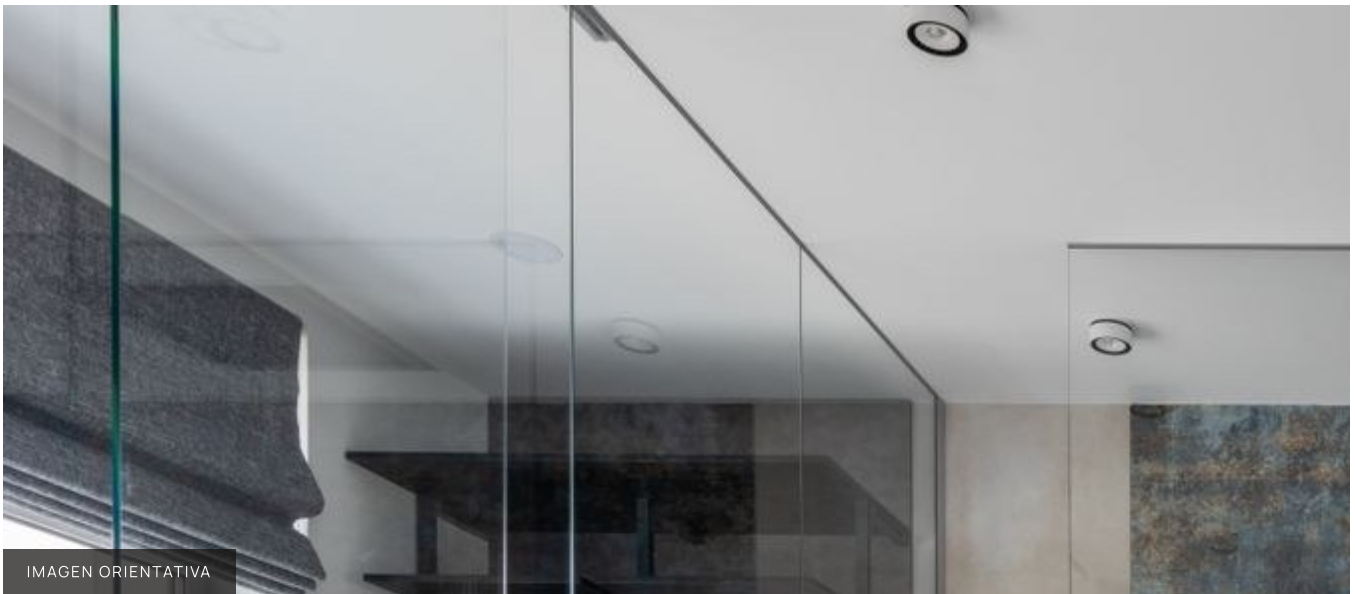
SUPERFICIE	199 m² construidos según Catastro · 92 m ² planta calle + 101 m ² sótano anexo · aprox. 170 m ² útiles según Registro
ACCESO	Entrada propia directa desde la calle, con fachada. Sin portal ni ascensor
FINCA	Edificio de 1966 · Calle Pinos Alta 35, 28029 Madrid
SITUACIÓN JURÍDICA	Libre de cargas, arrendatarios y ocupantes
ESTADO ACTUAL	Local comercial con expediente de cambio de uso a vivienda presentado en la ECU y en tramitación
QUÉ INCLUYE EL PRECIO	Cambio de uso completado + reforma integral a medida del comprador. Entrega llave en mano
CERTIFICADO ENERGÉTICO	En trámite

EL ENTORNO

Tetuán de verdad, con la Castellana *a un paso*

Valdeacederas es barrio con vida de calle: comercio de siempre, bares de menú y gente que se conoce. Y al mismo tiempo, el eje norte de la Castellana a pocos minutos andando, con Plaza de Castilla y el metro Valdeacederas (L1) en la misma zona.

Es también uno de esos barrios de Madrid donde los locales de toda la vida se están convirtiendo en casas singulares. Aquí una vivienda de dos plantas con entrada propia deja de ser una rareza y pasa a ser lo que el barrio hace mejor.



05

Cómo funciona la compra

Se firma sobre el proyecto, con precio cerrado. Definimos contigo los acabados y entregamos la vivienda terminada, con el cambio de uso resuelto.

06

Documentación abierta

Planos del arquitecto, estado del expediente en la ECU, nota simple y Catastro: disponibles desde el primer contacto.

HABLEMOS

Si al leer esto ya estabas eligiendo el color de *la cocina*

Te enviamos los planos y organizamos la visita. Verás el espacio actual, el proyecto del arquitecto y el estado del expediente. Sin intermediarios y sin comisiones de agencia.

WHATSAPP O LLAMADA

670 537 545

EMAIL

info@delitehabitat.com

WEB

delitehabitat.com

Delite Habitat Real Estate · Calle Pinos Alta 35, 28029 Madrid · Referencia catastral 1099405VK4719G0003MA.

Venta directa con la propiedad. La información sobre el inmueble es orientativa y no contractual; superficies y características sujetas a comprobación. El inmueble es a fecha de hoy un local comercial con expediente de cambio de uso presentado en la ECU y en tramitación; el precio corresponde a la vivienda terminada. Las imágenes de vivienda acabada son orientativas del estilo del proyecto y no reproducen el estado actual del inmueble.