

PASSATGE  
**NOGUÉS**

ESPÍRITU DE BARRIO





# ESPÍRITU DE BARRIO

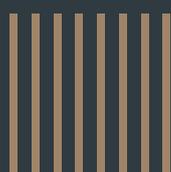


||||| NN Passatge Nogués es una exclusiva promoción ecoeficiente, situada en el barrio de Gràcia Nova y Camp d'en Grassot, a pocos minutos de la Sagrada Familia y del Hospital de Sant Pau.

Gràcia Nova y Camp d'en Grassot es un barrio con pasado rural de masías y fábricas, que ha sabido transformarse sin perder su historia y sus tradiciones. Actualmente se trata de una zona dinámica y emprendedora donde se concentran jóvenes artistas y creadores, atraídos por la vitalidad de sus calles. El eje comercial de Gràcia Nova concentra numerosos pequeños comercios de proximidad y el mercado de la Estrella.

La promoción NN Passatge Nogués se encuentra integrada en el tejido urbano comprendido por las calles Pi i Margall, Sardanya y Travessera de Gràcia y está perfectamente comunicada con la ronda de Dalt mediante el túnel de la Rovira y con el resto de la ciudad a través de líneas de metro y autobús.





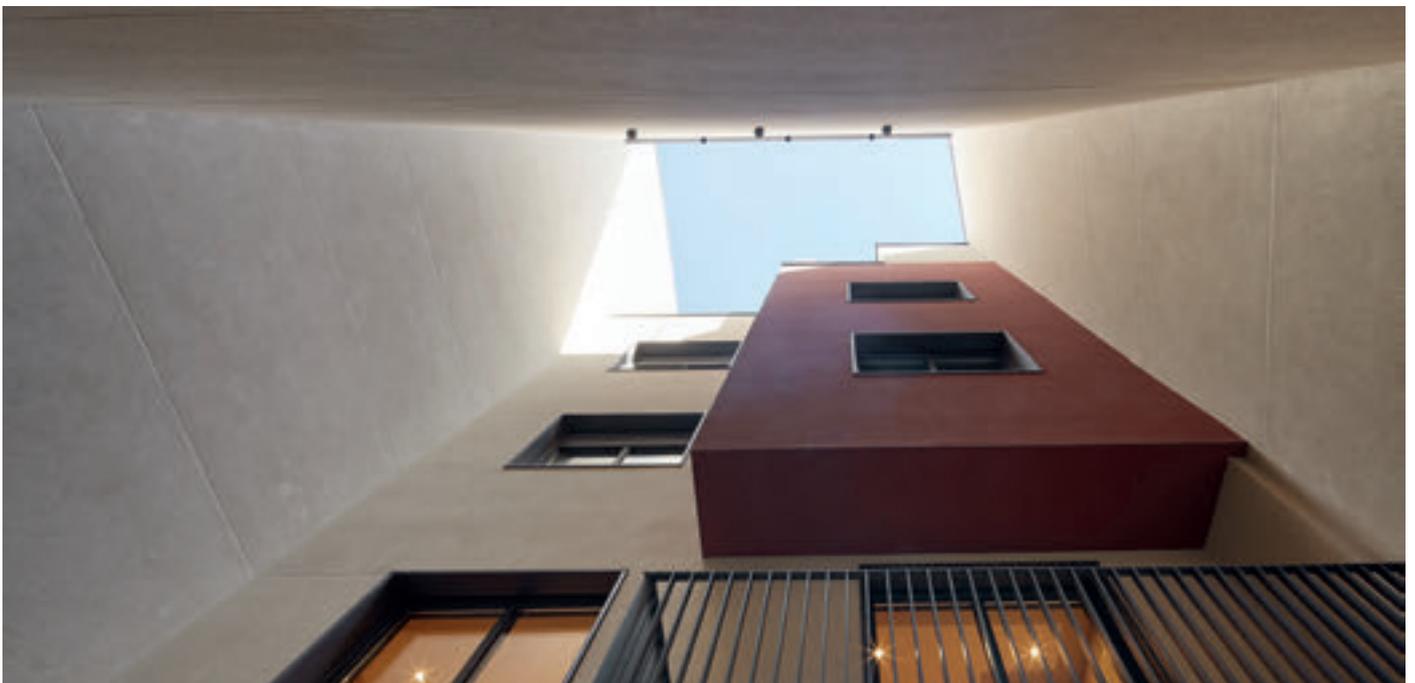
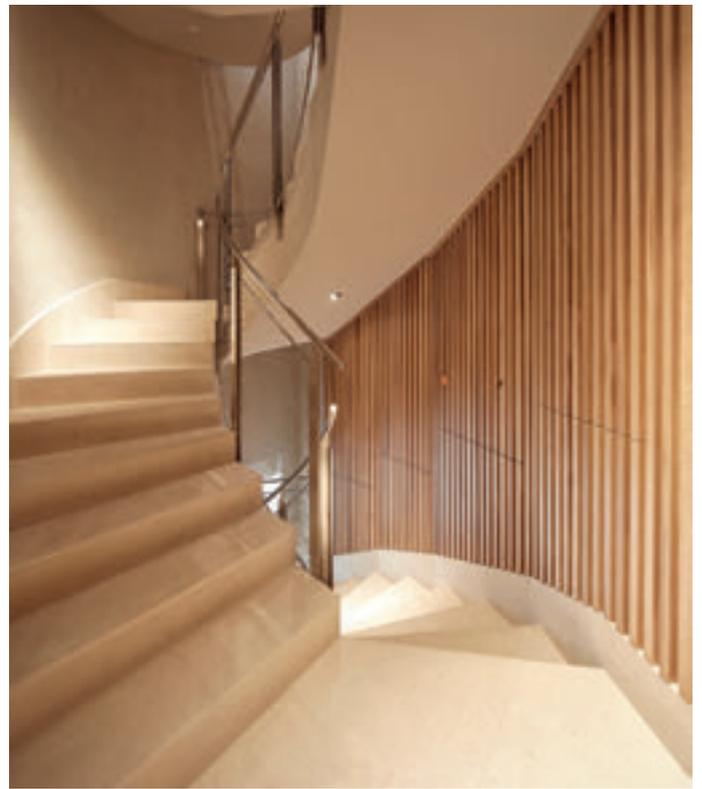
## VIVIENDAS DE OBRA NUEVA EN ALQUILER CON PISCINA COMUNITARIA EN EL CORAZÓN DEL BARRIO DE GRACIA

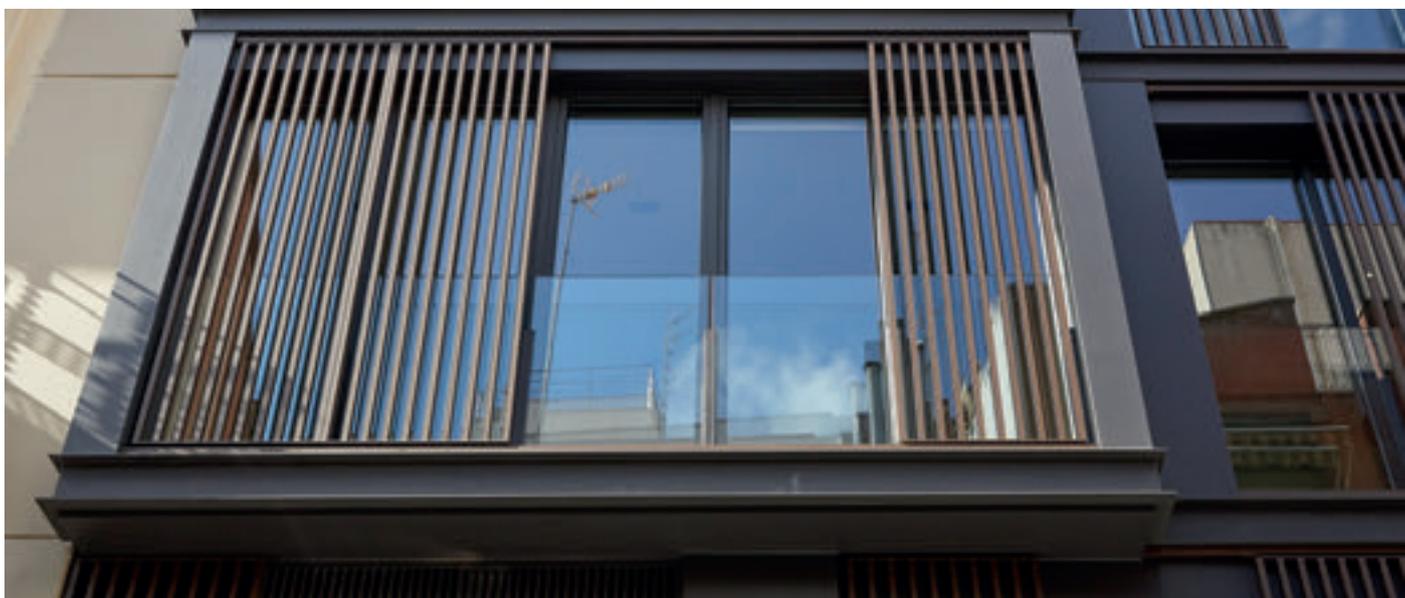
Tres viviendas de obra nueva diseñadas para aprovechar al máximo el espacio y la luz natural. Todos los pisos son exteriores.

- **Piscina comunitaria** con zona de solárium, zona de tendederos y maquinaria propia del edificio.
- **Sistema de climatización frío-calor** con unidad y conductos de distribución, que permite disponer de calefacción por expansión directa y agua caliente sanitaria con recuperación de calor.
- Las tres viviendas disponen de trastero incluido en la planta sótano. Los trasteros están equipados con

pavimento de gres porcelánico e iluminación fluorescente en techo registrable.

- **La fachada principal** dispone de grandes cristaleras con un sistema de lamas correderas, que aportan privacidad al interior a la vez que proporcionan una óptima iluminación natural.
- **Sistema de alarma** en todas las viviendas, con contratación opcional a cargo del cliente.





## ||||| COCINA

Cocina totalmente equipada con electrodomésticos Siemens: horno eléctrico y microondas empotrado, placa de inducción, lavavajillas, campana extractora y nevera, así como lavadora y secadora. Muebles de cocina y encimera Silestone, con acabado lacado de color blanco mate. Alicatado cerámico rectangular en paramentos. Iluminación de la encimera integrada bajo el mueble y luminarias led empotradas en techo registrable. Pavimento de gres porcelánico.

## ||||| SALÓN COMEDOR

Comedor amplio y luminoso, con acabados de gran calidad. Pavimento de parqué laminado. Puertas lacadas en blanco satinado. Ventanas con doble acristalamiento y persianas eléctricas.



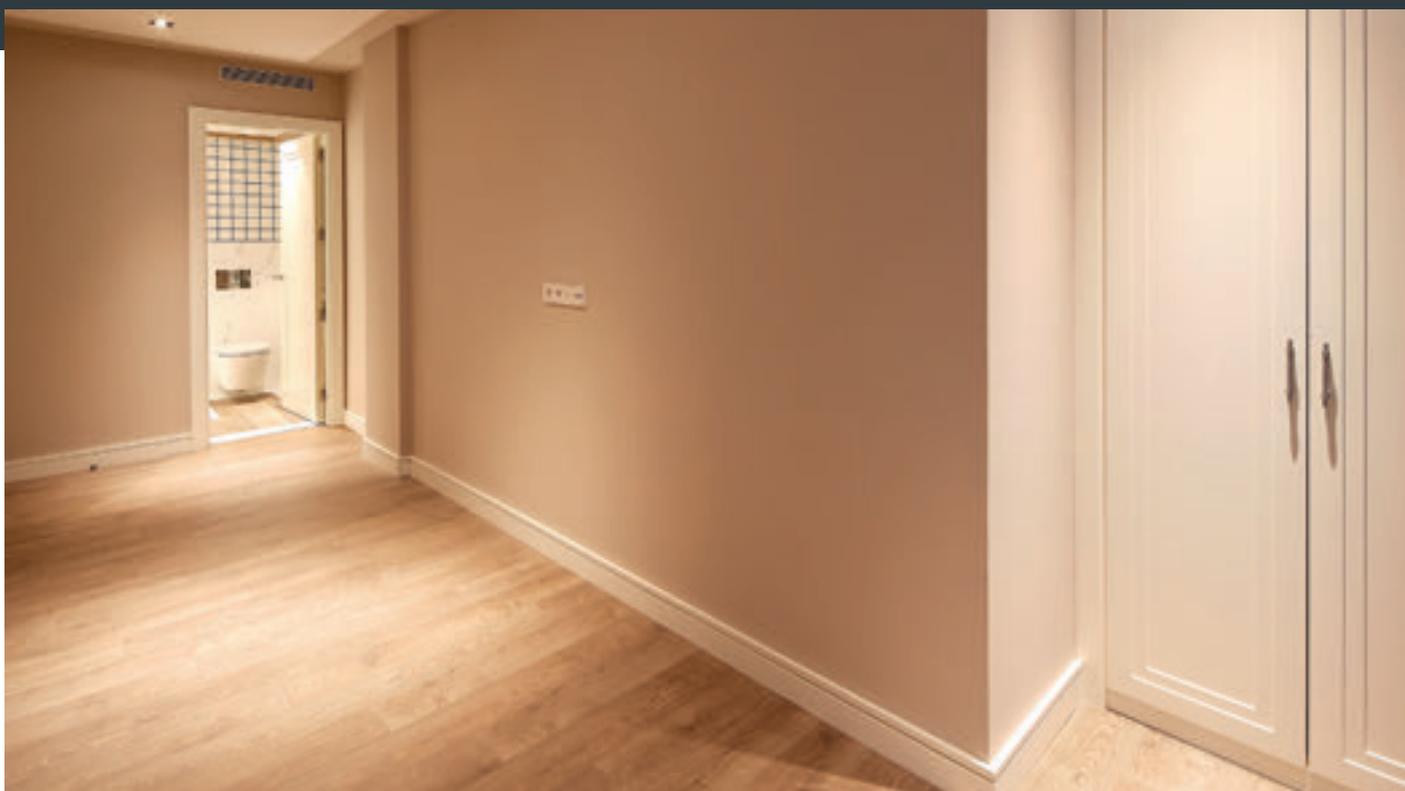


## BAÑOS

Están equipados con el máximo detalle y todas las comodidades. Disponen de mueble bajo lavabo y techo registrable chapados en roble, excepto los baños 2 y 3; bañeras y duchas con mampara de vidrio y paredes y pavimento de gres porcelánico. Todos los baños disponen de toallero eléctrico.

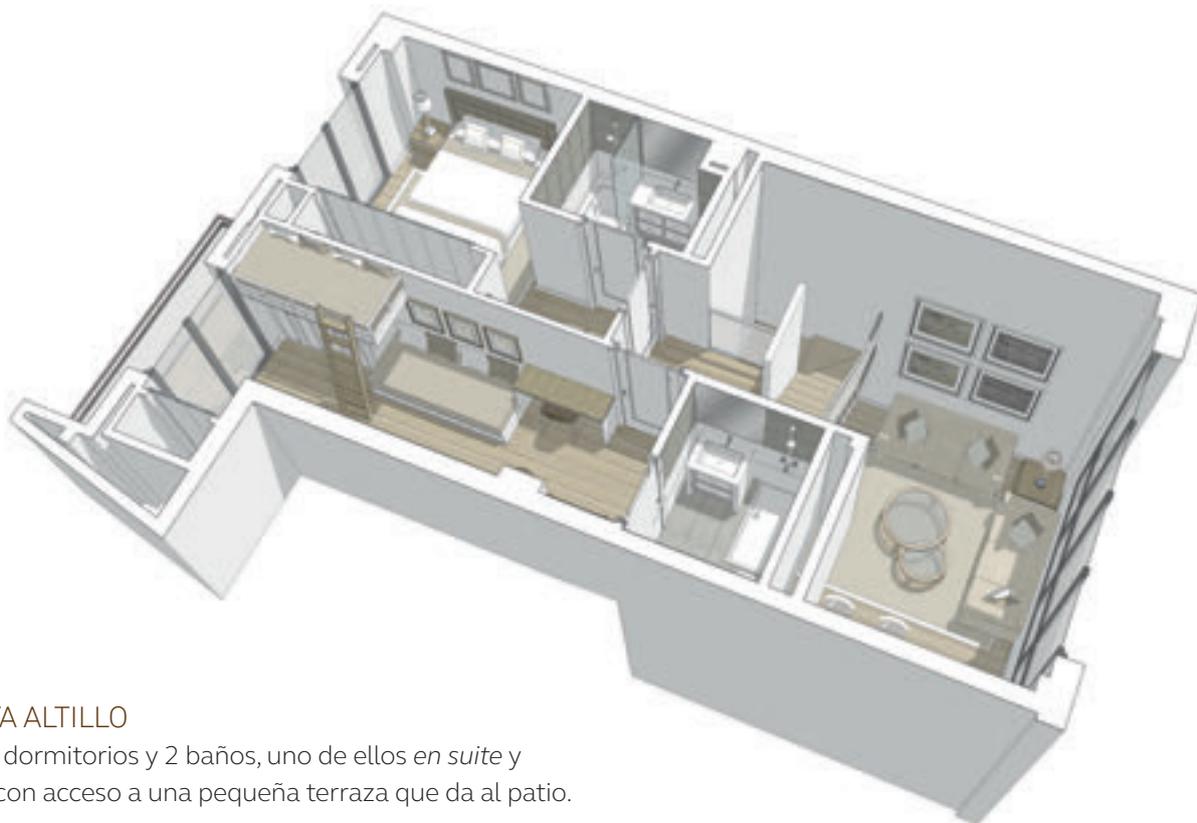
## DORMITORIOS

Como todas las estancias de la casa, los dormitorios han sido diseñados para aprovechar al máximo el espacio y la luz natural. Amplios dormitorios exteriores con pavimento de parqué laminado, armarios empotrados y puertas satinadas en blanco.



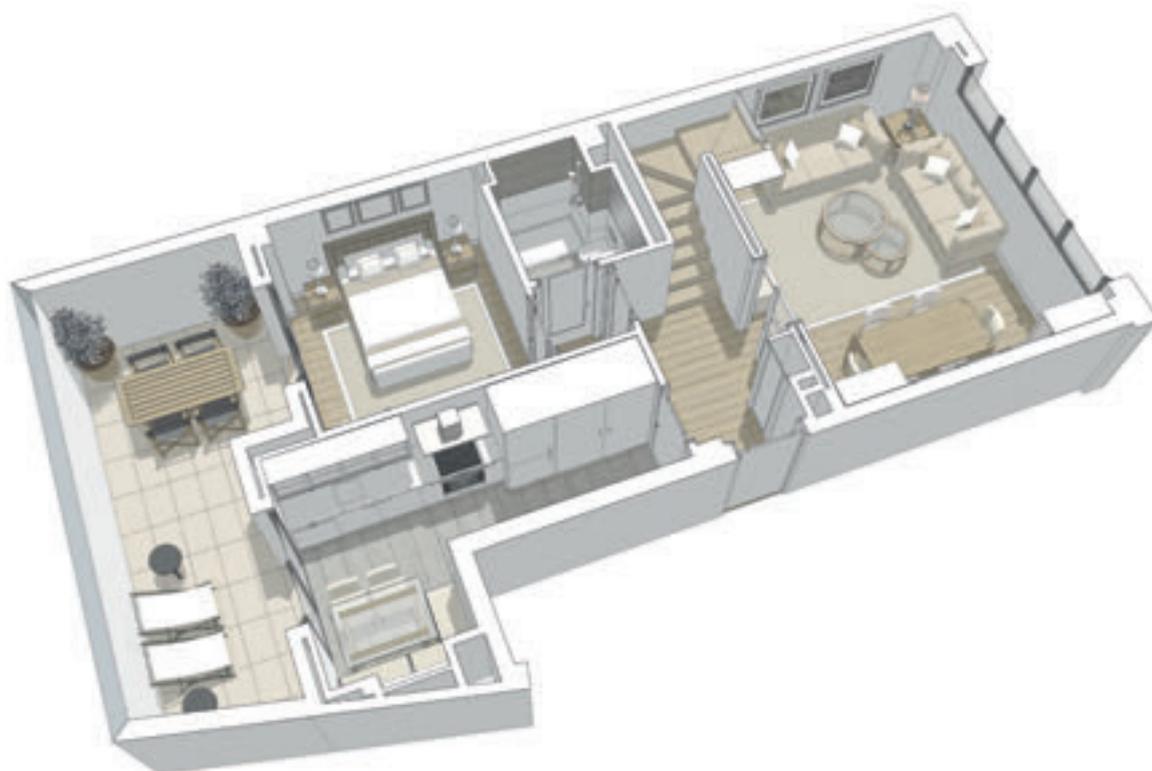
## DÚPLEX

Piso de 117 m<sup>2</sup> con 3 dormitorios y 3 baños.



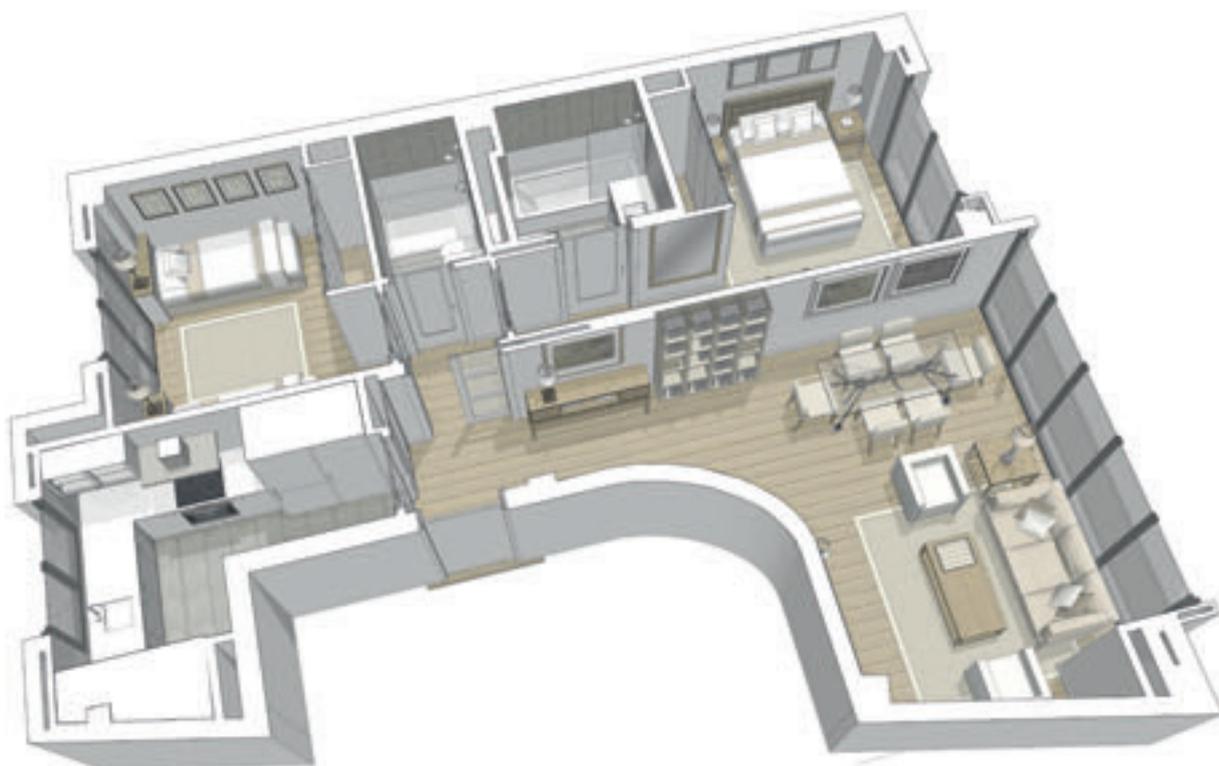
### PLANTA ALTILLO

Tiene 2 dormitorios y 2 baños, uno de ellos *en suite* y el otro con acceso a una pequeña terraza que da al patio.



### PLANTA BAJA

Encontramos un dormitorio y un baño, cocina *office*, salón comedor con doble altura y una terraza amplia que da al patio interior.



## PRIMERA Y SEGUNDA PLANTA

Pisos de 86 m<sup>2</sup> con 2 dormitorios y 2 baños, uno de ellos *en suite*, cocina y salón comedor.

# EFICIENCIA Y SOSTENIBILIDAD EN TODOS LOS DETALLES

Las viviendas del passatge Nogués tienen una **certificación energética A** en cuanto a las emisiones de CO<sub>2</sub>. El consumo de energía final es de 15,84 kWh/m<sup>2</sup> al año y las las emisiones son de 5,23 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> al año.



## ARQUITECTURA INTELIGENTE

- Fachada del patio con doble aislamiento térmico. El aislamiento exterior es de tipo SATE (sistema de aislamiento térmico exterior) y el interior dispone de un cierre con placa de yeso laminado.
- Protecciones solares, como lamas móviles, integradas en el diseño de la fachada.
- Carpintería de aluminio de diseño minimalista y prestaciones óptimas de permeabilidad al aire, con rotura del puente térmico, estanqueidad al agua y resistencia al viento. Se ha combinado con cristales Climalit, de baja emisividad y con control de la atenuación acústica, para un mayor confort en el interior de las viviendas.
- Ventanas de aluminio sostenible Technal con Hydro Circal, un aluminio hecho, como mínimo en un 75 %, a partir de ventanas que han llegado al final de su ciclo de vida.



**Nuestros proyectos incorporan aluminio reciclado Hydro CIRCAL, con el que contribuimos notablemente a la reducción de la huella de carbono.**

## EFICIENCIA ENERGÉTICA

### Iluminación y ventilación naturales

- Aperturas amplias, que proporcionan entrada de luz natural a las viviendas. Todas las viviendas disponen de ventilación natural cruzada entre la fachada de la calle y el patio interior.
- Control de la ventilación mediante un sistema de microventilación integrado en la carpintería de aluminio.
- Control solar con pantallas *foscurnit* en el interior, paneles de lamas de aluminio móviles y persianas en la fachada del patio. Todos los elementos están integrados en el diseño de la piel del edificio.

### Iluminación y consumo eléctrico

- Iluminación con tonalidades cálidas con ledes de bajo consumo. Regulación personalizable del nivel de luz en el dormitorio principal y el salón.
- Electrodomésticos (horno, lavavajillas, nevera, lavadora, secadora) de gama alta Siemens y certificación energética B, A+ y A++.

### Agua caliente

- Ahorro energético en el sistema de agua caliente sanitaria. Gracias al sistema de aerotermia se consigue que el 25 % del suministro sea eléctrico y que el 75 % restante proceda del aire exterior de forma gratuita.



**El uso racional de las tecnologías más avanzadas permite conseguir un alto grado de eficiencia energética.**



## RENDIMIENTO TÉRMICO

### Ventilación natural

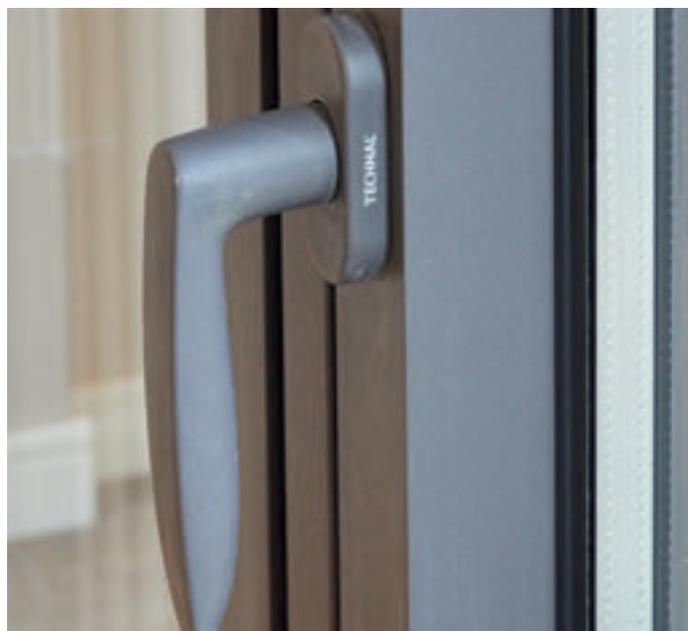
- Ventilación natural cruzada entre la fachada de la calle y el patio interior en el 100 % de las viviendas. Regulación individualizada por microventilación incorporada en la carpintería de aluminio.

### Temperatura de confort

- Aire acondicionado con bomba de calor de alta eficiencia con distribución del aire a través de conductos insonorizados. Las rejas del aire son regulables, para un mayor confort según las necesidades de cada espacio.

### Calidad del aire

- Sistema de ventilación automática de extracción a través de las zonas húmedas con salida directa a la cubierta.



Aplicamos sistemas para un mayor rendimiento térmico y, así, conseguir una reducción del consumo eléctrico.



PASSATGE  
**NOGUÉS**

Passatge Nogués, 71  
BARCELONA



**Núñez i Navarro**

Comte d'Urgell, 230 · 08036 Barcelona · Tel. 93 405 01 01 · [www.nyn.es](http://www.nyn.es)

   @groupnn

*La presente descripción es informativa, de modo que no constituye ningún documento contractual legal.*