

lu:ue

Ned 



**Xalet Sorribes**

# ÍNDEX

## INDEX

**01 LOCALITZACIÓ / PUNTS D'INTERÈS**  
LOCATION / POINTS OF INTEREST  
*p.4*

**02 ENTORN**  
ENVIRONMENT  
*p.8*

**03 XALET**  
CHALET  
*p.10*

**04 MEMÒRIA DE QUALITATS**  
MEMORY OF FINISHES  
*p.18*

**05 RESSENYA**  
OVERVIEW  
*p.22*

lu:ce

Ned 

# 01 LOCALITZACIÓ

LOCATION



LOCALITZACIÓ / PUNTS D'INTERÈS 02

lu:e



*Viu al cor  
d'Andorra*

*Live in the heart of Andorra*



# PUNTS D'INTERÈS

POINT OF INTEREST



2km  
**VALLNORD  
BIKE PARK**



2,3 km  
**MUSEU FARGA ROSSELL**  
FARGA ROSSELL MUSEUM



850 m  
**MUSEU CASA RULL**  
CASA RULL MUSEUM



12,2 km  
**PAL ARINSAL  
ESTACIÓ DE SKI SNOW**  
PAL ARINSAL  
SNOW SKI RESORT

## ALTRES PUNTS D'INTERÈS OTHER POINTS OF INTEREST



4,2 km  
**HOSPITAL**  
HOSPITAL



4,8 km  
**ZONA COMERCIAL**  
SHOPPING AREA

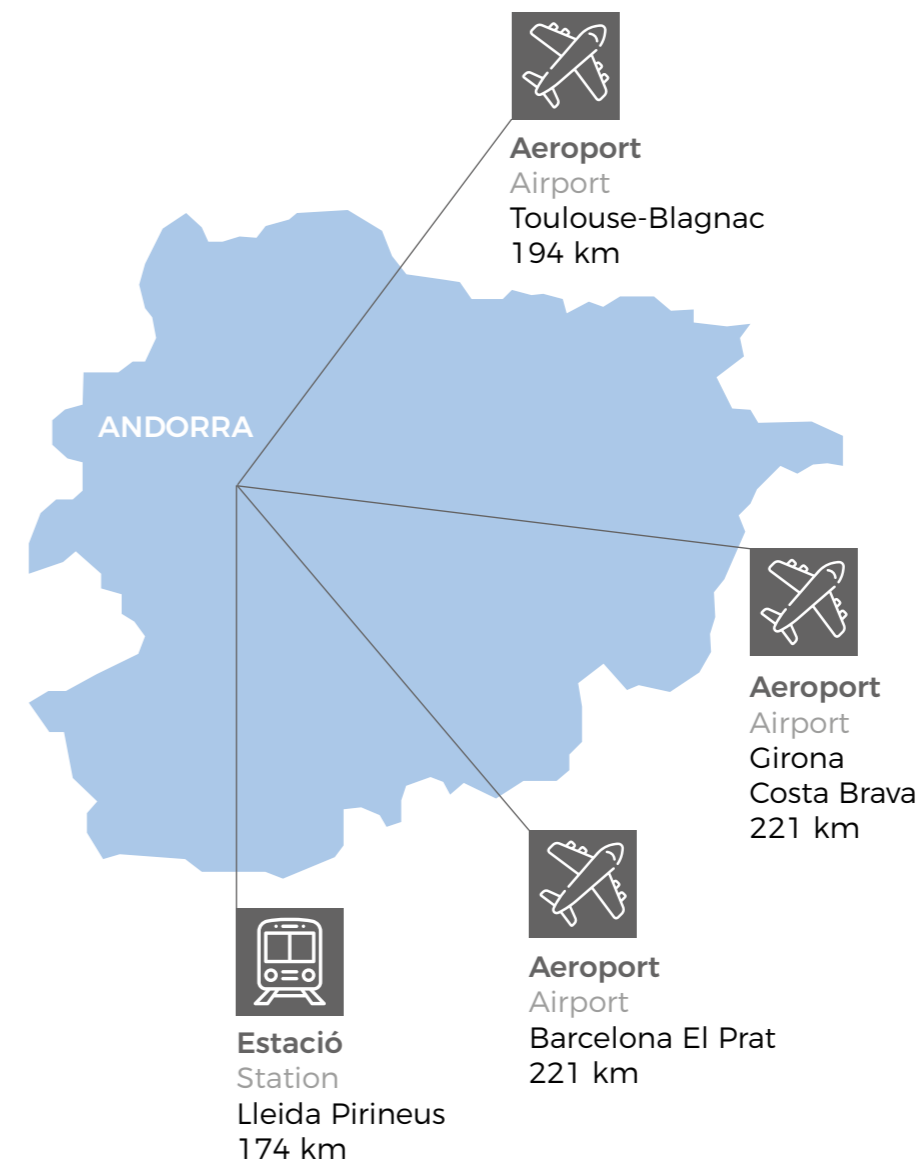


5,6 km  
**CENTRE D'ANDORRA**  
ANDORRA CENTER



4,6 km  
**CALDEA**  
**CENTRE TERMOLÚDIC**  
CALDEA  
THERMOLUDIC CENTER

## ACCESSIBILITAT ACCESSIBILITY



**Aeroport**  
Airport  
Toulouse-Blagnac  
194 km



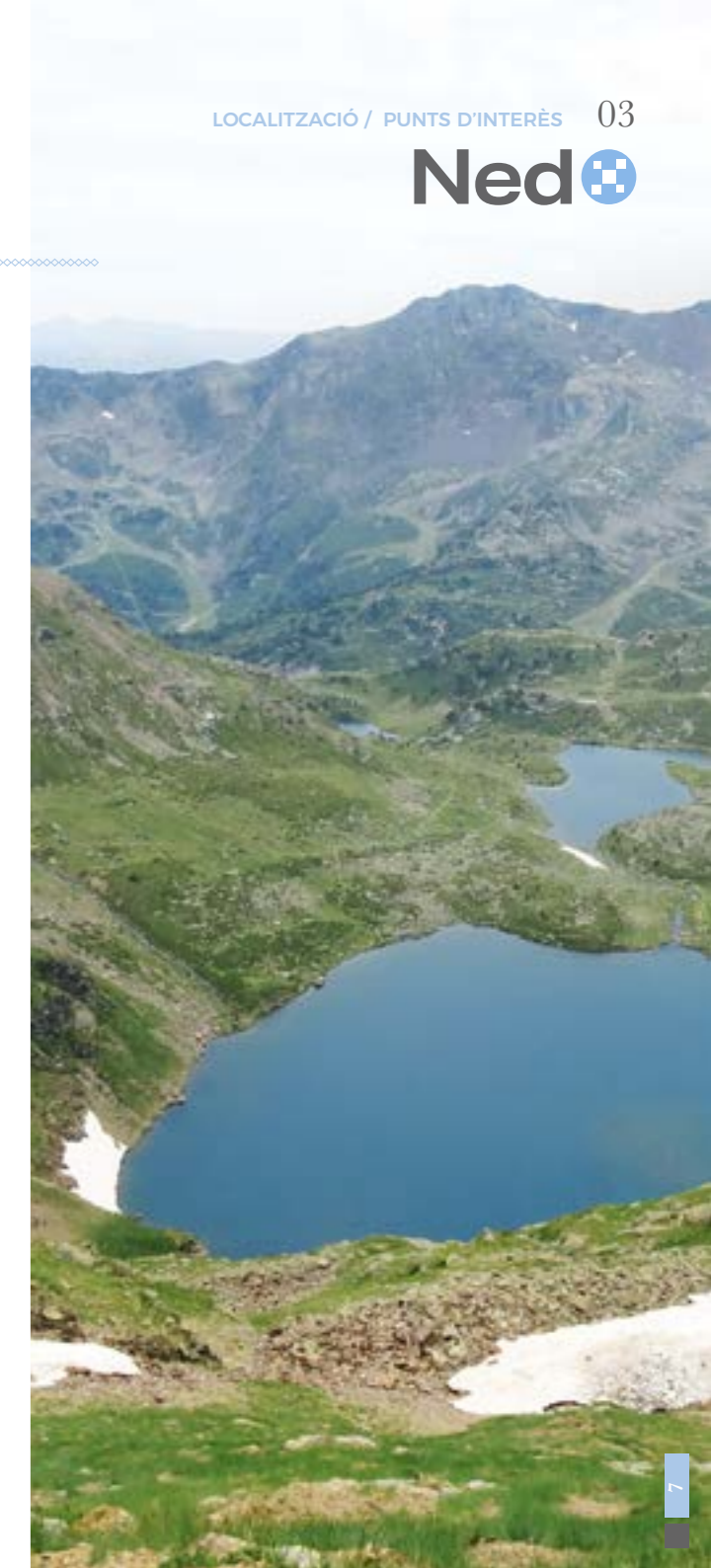
**Aeroport**  
Airport  
Girona  
Costa Brava  
221 km



**Aeroport**  
Airport  
Barcelona El Prat  
221 km



**Estació**  
Station  
Lleida Pirineus  
174 km



# ENTORN

## ENVIRONMENT

### LA MASSANA

Es caracteritza per ser una parròquia moderna, dinàmica i en continua expansió amb una gran oferta d'oci i serveis.

Les seves muntanyes, camins i paisatges fan que sigui un indret increïble pels amants de la natura i l'esport.

A aquestes característiques li hem d'afegir els avantatges de viure a Andorra: seguretat, baixa fiscalitat i obertura econòmica.

### SORRIBES

Situat a l'entrada de la Massana, la Urbanització Sorribes es una de les zones més cotitzades de la parròquia.

La seva ubicació, a pocs minuts tant del centre de la parròquia, com del centre del principat, no es priva d'unes magnífiques vistes, així com la seva orientació, que permet gaudir del sol tot el dia.



### LA MASSANA

*It is a modern and dynamic Parish, continuously expanding and which offers many leisure activities and services.*

*Its mountains, tracks and landscapes make it an incredible place for the lovers of nature and sport.*

*We must add to these features the advantages of living in Andorra: safety, low tax rates and financial opening.*

### SORRIBES

*Located at the entrance of La Massana just a few minutes from both the center of the parish and the center of the country, Sorribes Urbanization is one of the most desired areas in the parish.*

*Its magnificent views and orientation allows to enjoy the sun during all day.*

# XALET

CHALET

- **468,34 m<sup>2</sup>**  
468,34 m<sup>2</sup>
- **347,28 m<sup>2</sup>**  
347,28 m<sup>2</sup>
- **211,77 - 46,61 m<sup>2</sup> jardins i terrasses**  
211,77 - 46,61 m<sup>2</sup> gardens and terraces
- **5 habitacions**  
5 rooms
- **4 banys**  
4 baths
- **Places d'aparcament 4 cotxes**  
Parking spaces 4 cars
- **Zona wellness**  
Wellness zone





Aquest xalet està distribuït en tres plantes cadascuna, amb una superfície construïda de 469 m<sup>2</sup> i amb 316 m<sup>2</sup> de zones de terrasses i jardins.

El xalet es caracteritza pel seu modern disseny, lluminositat i per la funcionalitat dels espais, dirigit a clients molt exclusius i exigents. S'ha dissenyat amb tres plantes, amb un soterrani, planta baixa i planta primera, de les quals la planta baixa i la primera ofereixen unes magnífiques vistes.

La planta soterrani disposa d'una gran superfície de 254,95 m<sup>2</sup> i estan distribuïts en un aparcament amb espai per a 4 cotxes, zona wellness amb sauna, hammam i jacuzzi, una suite, una sala tècnica i un safareig.

La planta baixa disposa d'una superfície construïda de 106,57 m<sup>2</sup> amb una zona de terrassa-jardí de 211,77 m<sup>2</sup>. Aquesta planta està configurada com una gran sala oberta de 65,44 m<sup>2</sup> que allotja una gran cuina, un saló-menjador i un lavabo.

La planta primera disposa d'una superfície construïda de 106,82 m<sup>2</sup>. Aquesta planta inclou una suite completa, tres habitacions i un bany complet.

*This chalet is distributed in three floors, with build-up lands of 469 m<sup>2</sup> and 204.41 m<sup>2</sup> of terrace areas and gardens.*

*The chalets are characterized by their modern design, luminosity and the functionality of the spaces, aimed at very exclusive and demanding clients. Three floors have been designed with a basement, a ground floor and a first floor, aiming to offer magnificent landscapes at the higher floors of the chalet, the ground floor and the first floor.*

*The basement has a surface of 254,95 m<sup>2</sup>. In the garage zone there is enough space for 4 cars, a technical room and a storage room. In the relax zone, we have designed a gym and great a wellness area with sauna, hamman and jacuzzi. There is also space for one extra suite, a laundry room and a wine cellar.*

*The ground floor has a build-up area of 211,77 m<sup>2</sup> and a terrace-garden area of 204,41 m<sup>2</sup>. This floor is configured as a big open room of 65,44 m<sup>2</sup> with a big kitchen, a living-dining room and a bathroom.*

*The first floor has a build-up area of 106,82 m<sup>2</sup>. This floor includes a suite, three bedrooms and a big bathroom.*

## EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

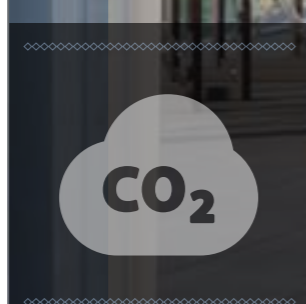
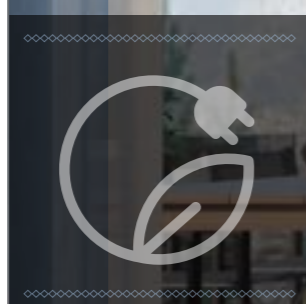
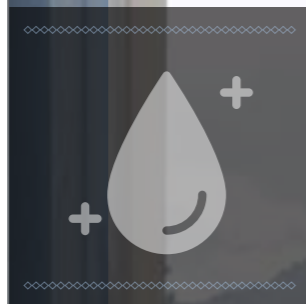
Luxe Residencial sempre ha mostrat el seu compromís amb el medi ambient. Els nostres xalets es caracteritzen per la utilització de les últimes novetats tant a nivell d'aïllaments com a nivell d'utilització d'energies renovables per fer dels nostres habitatges un referent en termes de sostenibilitat i eficiència.

Un exemple d'aquest compromís es la utilització de la energia renovable geotèrmica per proporcionar als habitatges aigua calenta sanitària i calefacció domèstica, arribant així a un estalvi econòmic de fins el 70% i reduint considerablement les emissions de gasos contaminants.

## EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE

*Luxe Residencial has always shown its commitment to the environment. Our chalets are characterized by the use of the new products regarding insulation and renewable energy so our housings can be a reference in terms of sustainability and efficiency.*

*An example of this commitment is the use of renewable geothermal energy to provide the housings with hot water for sanitary use and domestic heating, thus obtaining a 70% of economic savings and reducing considerably polluting exhaust emissions.*





## QUADRE DE SUPERFÍCIES

pl. soterrani: 254,95 m<sup>2</sup>  
 pl. baixa: 106,57 m<sup>2</sup> + 3,50 m<sup>2</sup> porxo  
 pl. primera: 106,82 m<sup>2</sup> + 7,36 m<sup>2</sup> terrassa

**Total: 468,341 m<sup>2</sup>+ 3,50 m<sup>2</sup> porxo+ 7,36 m<sup>2</sup> terrassa**

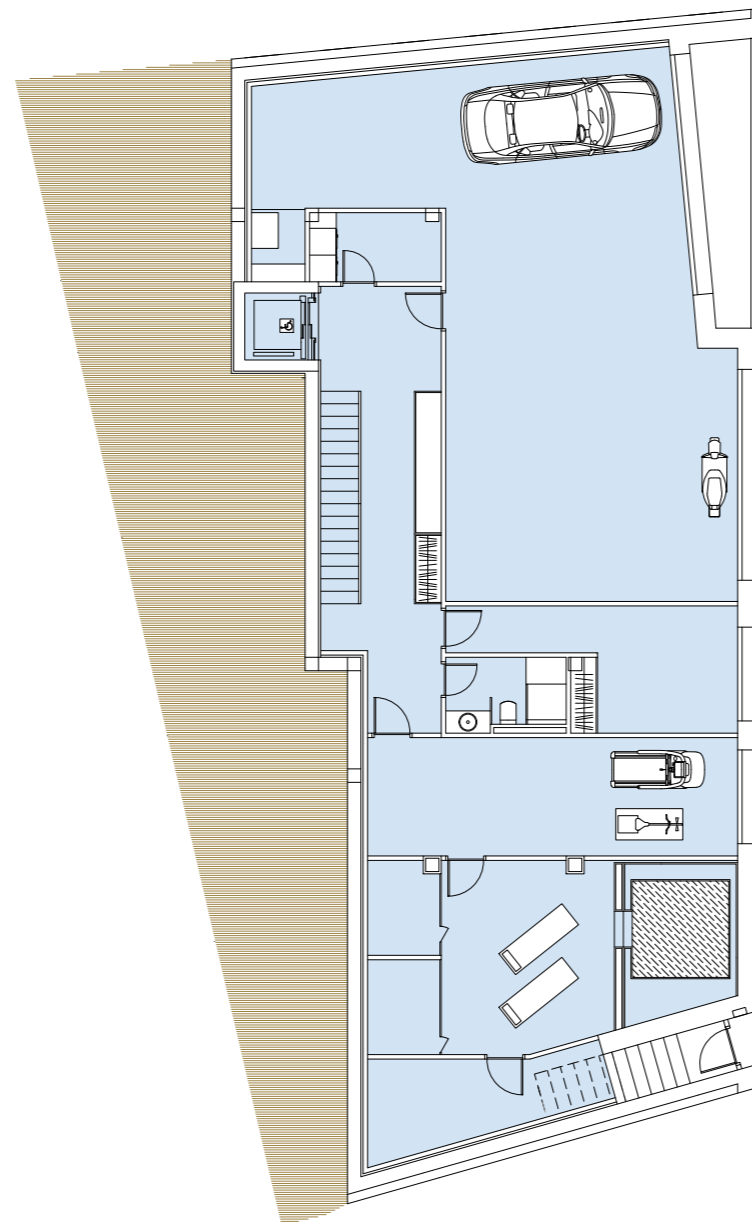
## SURFACES TABLE

*Basement: 254,95 m<sup>2</sup>  
 Ground floor: 106,57 m<sup>2</sup> + 3,50 m<sup>2</sup> porch  
 First floor: 106,82 m<sup>2</sup> + 7,36 m<sup>2</sup> terrace*

**Total 468,34 m<sup>2</sup> + 3,50 m<sup>2</sup> porch + 7,36 m<sup>2</sup> terrace**

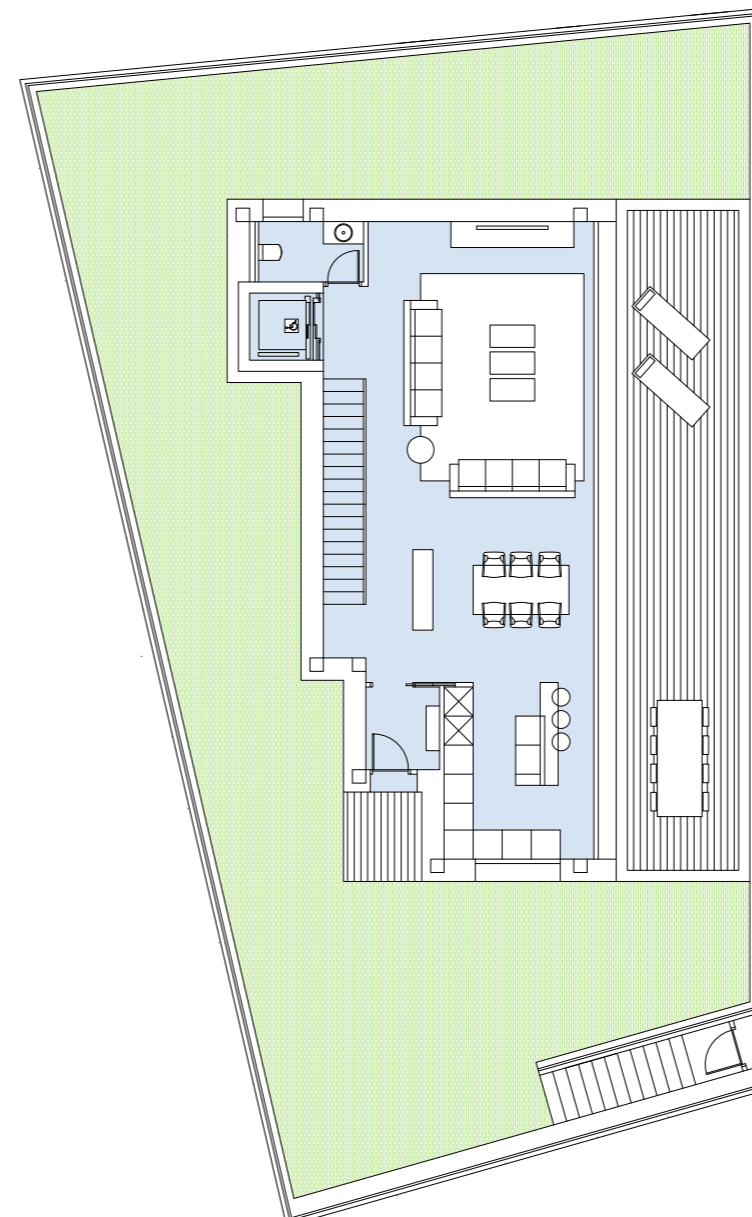
## PLANTA SOTERRANI

BASEMENT



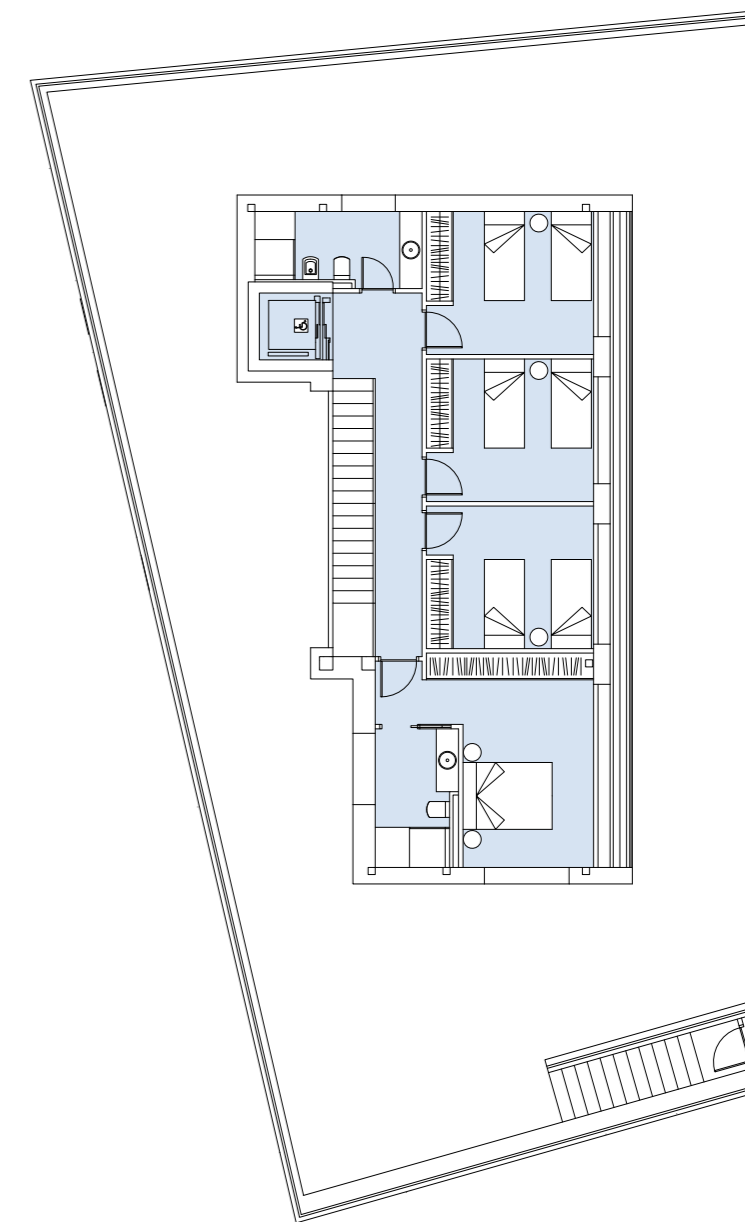
## PLANTA BAIXA

GROUND FLOOR



## PRIMERA PLANTA

FIRST FLOOR



# MEMÒRIA DE QUALITATS

## MEMORY OF FINISHES



### COATINGS EXTERIORS

- La pedra país estarà combinada amb acabats en Travertí Blanc o gres porcel·lànic de gran format i en Alucobond.
- Baranes i divisions de jardins seran de vidre laminat o metall líques depenent de les zones.

#### EXTERNAL COATINGS

- *The country stone will be combined with finishes in white travertine or large-format porcelain stoneware and Alucobond.*
- *Garden divisions and railings are metallic or made in laminated glass according to the areas.*



### TANCAMENTS

- Pareds exteriors de maó ceràmic i doble aïllament tèrmic de llana de roca.
- Mitgeres entre cases de doble maó amb panell acústic entre cada paret.
- Maó ceràmic de 7cm amb acabat enguixat o de placo.

#### EXTERIOR WALLS

- *Exterior walls made of ceramic bricks and double thermal insulation of rock wool.*
- *Walls between housings made of double hollow brick and an acoustic panel between each wall.*
- *Of 7cm ceramic brick with plaster cast or plasterboard.*



### CALEFACCIÓ I AIGUA CALENTA SANITÀRIA

- A través de la geotèrmia per bomba de calor geotèrmica Vaillant o similar i amb terra radiant.

#### HEATING AND SANITARY HOT WATER

- *Through geothermal energy by Valiant geothermal heat pump or similar and with radiant floor.*



### REVESTIMENTS I PAVIMENTS

- Gres porcel·lànic de primera qualitat o similar als banys i a les escales de la planta de l'aparcament.
- Parquet de roure natural Kährs Avanti o similar a la resta de la casa i en les escales interiors.
- Gres porcel·lànic a les terrasses exteriors i en l'aparcament.

#### COATINGS AND FLOORING

- *PORCELANOSA High-quality porcelain stoneware or similar at the bathrooms and stairs of the basement.*
- *Natural oak parquet Kährs Avanti or similar at the rest of the housing and at the inferior stairs.*
- *Porcelain stoneware at the exterior terraces and parking.*



### FUSTERIA

- Finestres exteriors d'alumini TECHNAL o similar amb triple vidre.
- Persianes motoritzades.
- Portes interiors i armaris completament acabats de la Casa Carre-Hülsta, S. A. o similar, en lacat blanc.
- Barana de l'escala interior de vidre laminat.
- Portes d'aparcament Hörmann o similar amb mà electrònic.

#### WOODWORK

- *Exterior TECHNAL aluminum windows or similar with triple glass.*
- *Motorized shutters.*
- *Interior doors and fully finished wardrobes from CARRE-HULSTA, SA or similar, white lacquered.*
- *Stair rail made of laminated glass.*
- *Electronically controlled Hörmann parking doors or similar.*



### ZONA WELLNESS

- Sauna, Hammam i jacuzzi

#### ZONE WELLNESS

- *Sauna, Hammam and jacuzzi.*





## EQUIPS DE CUINA

- Mobles de cuina i fogons de la casa Bulthaup o similar.
- Electrodomèstics:
- Placa ceràmica Gaggenau o similar
- Forn Gaggenau i microones o similars
- Rentaplats SIEMENS o similar
- Campana BORA o similar

### KITCHEN EQUIPMENT

- *Kitchen furniture and counter from BULTHAUP or similar.*
- *Appliances:*
- *Glass-ceramic GAGGENAU or similar*
- *Oven and microwave oven GAGGENAU or similar*
- *Dishwasher SIEMENS or similar*
- *Kitchen hood from BORA or similar*



## EQUIP SANITARI

- Banys i bidets suspesos DURAVIT o casa semblant.
- Banyera Duravit o similar.
- Plats de dutxa Hidrobox o similars.
- Mampares amb vidre fix en les dutxes i en la banyera.
- Mobles de bany Hönnum o similar.
- Aixetes GROHE del que semblant.
- Miralls il·luminats amb led.

### SANITARY EQUIPMENT

- *Suspended toilet and bidet from DURAVIT or similar.*
- *DURAVIT bathtub or similar.*
- *Shower trays from Hidrobox or similar.*
- *Bulkheads with a fixed glass, both in the shower trays and in the bathtubs.*
- *Bathroom furniture from Hönnum or similar.*
- *Plumbing from GROHE or similar.*
- *Led illuminated mirrors.*



*The promoting company reserves the right to replace the previous specifications with other similar ones according to market availability (factory closures or discontinued material).*



## INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA

- Interruptors Niessen Sky o similar.
- Llums encastades “downlight” a la cuina i leds model swap en la resta de la casa.
- Llums amb tires led i presa de corrent per a cotxes elèctrics a la zona d’aparcament.
- Antena parabòlica i terrestre.

### ELECTRICAL INSTALLATION

- *Niessen SKY switches or similar.*
- *“Downlight” recessed luminaire in the kitchen and LED lights type swap at the rest of the housing.*
- *Luminaire with LED strips and electrical outlet for an electric car at the parking area.*
- *Terrestrial and satellite antennas.*



## DOMÒTICA

- Control domòtic de persianes, calefacció, portes d’aparcament i vídeo porter, a través d’IPAD o mòbil amb l’aplicació Loxone.
- S’inclou un IPAD per llar com a control intern.

### HOME AUTOMATION

- *Automated control of shutters, heating, parking doors and video intercom, through IPAD or mobile phone with the app LOXONE.*
- *An IPAD is included per house as an internal control device.*



## ASCENSOR

- Ascensor THYSSEN per a 6 persones. Adaptat per a cadires de rodes.

### ELEVATOR

- *THYSSEN elevator with capacity for 6 people. Adapted for wheelchairs.*



# RESSENYA

## OVERVIEW

### RESSENYA

Luxe Residencial Esport es caracteritza per ser una promotora immobiliària moderna, destinada al segment d'habitatges d'alt "standing", orientada a satisfer les necessitats dels clients més exigents en termes de disseny, confort i sostenibilitat, però sempre a un preu just.

L'equip de treball està format per professionals que tenen una llarga i reconeguda trajectòria dins del sector, amb més de 10 anys d'experiència en el desenvolupament de projectes residencials: Residencial Cortal Esports, Les Terrasses d'Anyós, Conjunt Residencial Prada Sansa, edifici Luxe Casamanya.

### OVERVIEW

*Luxe Residencial Esport is a modern property developer, aimed at the high-class housings sector, with the purpose of fulfilling the needs of the most demanding clients regarding design, comfort and sustainability, always at a fair price.*

*The work team consists of professionals with a long and recognized career within the sector, with more than 10 years of experience in the development of residential projects: Residencial Cortal Esports, Les Terrasses d'Anyós, Conjunt Residencial Prada Sansa, Edifici Luxe Casamanya.*



# lu:xe Ned

**Xalet Sorribes**