

**rocalisa**  
homes

**AÑORGA TXIKI 11**





## Entorno

Ubicada en el corazón del barrio de Añorga (Donostia), la promoción Añorga Txiki 11 ofrece una oportunidad única de vivir rodeado de naturaleza, con la comodidad de estar perfectamente conectado al centro de la ciudad.

A tan solo 5 minutos en coche del barrio del Antiguo y con la estación del Topo (Euskotren) a escasos pasos, esta zona combina tranquilidad residencial con todos los servicios a mano: comercios, zonas verdes, colegios y transporte público.

El entorno natural y la orientación sur de las viviendas garantizan luz, vistas despejadas y un estilo de vida saludable y sereno.

## Espacios Comunes

El edificio ha sido proyectado con una cuidada distribución que favorece la funcionalidad, el confort y la privacidad de sus residentes.

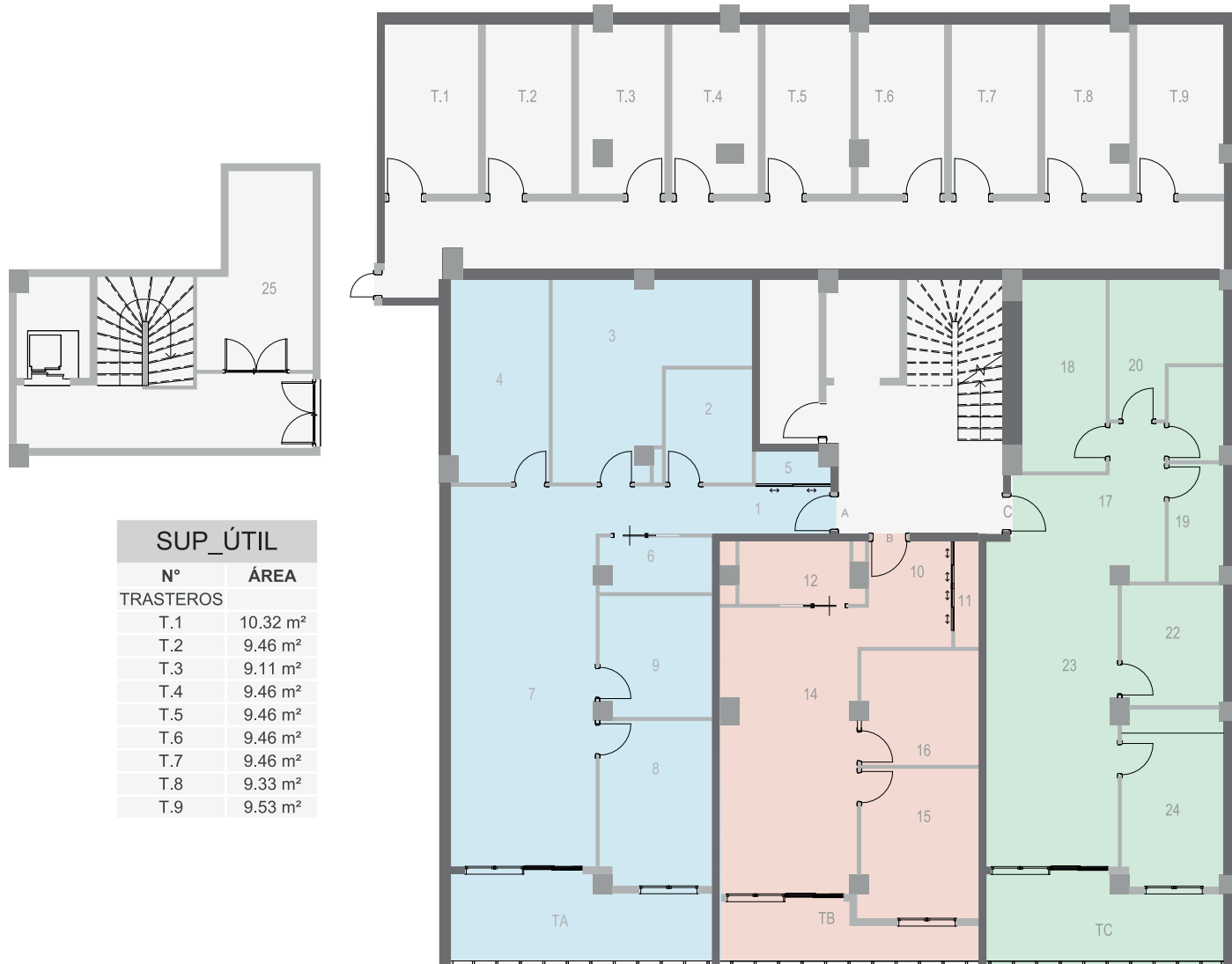
- El acceso al portal se realiza a nivel de calle, desde donde se accede directamente a un espacio común que alberga el cuarto de bicicletas de 12 m<sup>2</sup> útiles, así como la escalera y el ascensor, ambos muy iluminados y revestidos con materiales de alta calidad.
- Desde esta planta, se desciende una altura para acceder a la planta de las viviendas, situada en planta -1.
- Gracias al diseño del terreno, la altura real de las viviendas equivale a una segunda planta, lo que permite disfrutar de mayor privacidad, luminosidad y vistas despejadas.
- En esta misma planta -1, se encuentran también los trasteros, perfectamente comunicados con las viviendas mediante el núcleo de escalera y ascensor.

Estos espacios comunes reflejan el equilibrio entre diseño funcional y comodidad diaria, integrando soluciones prácticas sin renunciar a la elegancia arquitectónica.





# Plano de la promoción



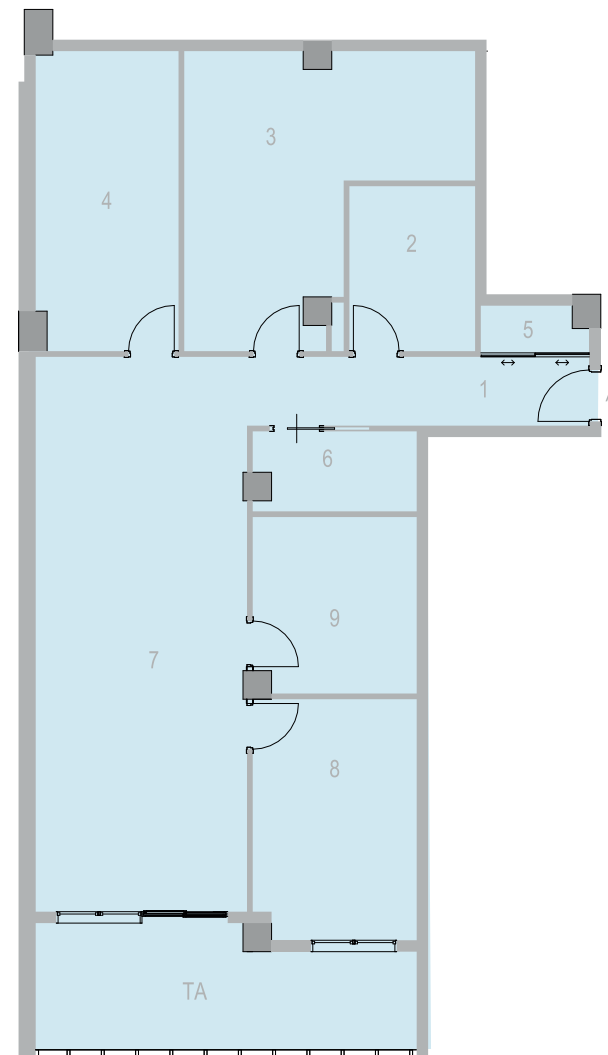
SUP_ÚTIL	
N°	ÁREA
TRASTEROS	
T.1	10.32 m²
T.2	9.46 m²
T.3	9.11 m²
T.4	9.46 m²
T.5	9.46 m²
T.6	9.46 m²
T.7	9.46 m²
T.8	9.33 m²
T.9	9.53 m²

SUPERFICIES TOTALES		
VIVIENDA	ÚTIL	CONSTRUIDA
A	122.20 m²	134.17 m²
B	66.09 m²	74.74 m²
C	95.65 m²	106.95 m²
TOTAL	283.93 m²	315.85 m²
ALTURA DE TECHOS		3.20 m
SUP_ÚTIL POR ESTANCIAS		
N°		ÁREA
A		
1	DISTRIBUIDOR	7.22 m²
2	BAÑO	6.35 m²
3	ESTANCIA	19.80 m²
4	ESTANCIA	12.97 m²
5	ARMARIO	1.39 m²
6	BAÑO	4.02 m²
7	SALÓN-COCINA-COMEDOR	35.91 m²
8	DORMITORIO	12.04 m²
9	ESTANCIA	8.86 m²
TA	TERRAZA	13.64 m²
B		
10	DISTRIBUIDOR	5.97 m²
11	ARMARIO	1.62 m²
12	BAÑO	4.65 m²
14	SALÓN-COCINA-COMEDOR	25.32 m²
15	DORMITORIO	11.50 m²
16	ESTANCIA	8.72 m²
TB	TERRAZA	8.31 m²
C		
17	DISTRIBUIDOR	9.89 m²
18	ESTANCIA	10.58 m²
19	BAÑO	4.16 m²
20	ESTANCIA	8.36 m²
21	BAÑO	3.29 m²
22	ESTANCIA	7.95 m²
23	SALÓN-COCINA-COMEDOR	27.64 m²
24	DORMITORIO	11.50 m²
TC	TERRAZA	12.29 m²
CUARTO_BICICLETAS		
27	CUARTO_BICICLETAS	12.82 m²



# PISO A: Eguzki Enea

SUP_ÚTIL POR ESTANCIAS		
Nº		ÁREA
1	DISTRIBUIDOR	7.22 m <sup>2</sup>
2	BAÑO	6.35 m <sup>2</sup>
3	ESTANCIA	19.80 m <sup>2</sup>
4	ESTANCIA	12.97 m <sup>2</sup>
5	ARMARIO	1.39 m <sup>2</sup>
6	BAÑO	4.02 m <sup>2</sup>
7	SALÓN-COCINA-COMEDOR	35.91 m <sup>2</sup>
8	DORMITORIO	12.04 m <sup>2</sup>
9	ESTANCIA	8.86 m <sup>2</sup>
TA	TERRAZA	13.64 m <sup>2</sup>
TOTAL ÚTIL		122.20 m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUIDA		134.17 m <sup>2</sup>



# Vista 3D





# Terraza





# Salón





# Dormitorio





# Baños

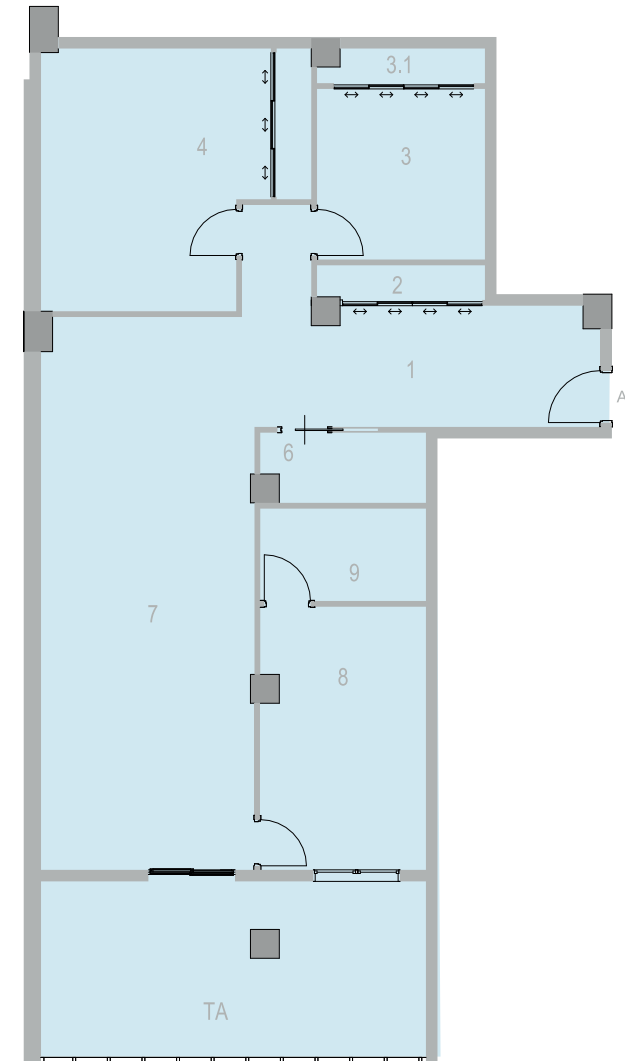


# PISO A: Eguzki Enea

## Alternativa de distribución

### SUP\_ÚTIL POR ESTANCIAS

Nº		ÁREA
1	DISTRIBUIDOR	15.01 m <sup>2</sup>
2	ARMARIO	1.75 m <sup>2</sup>
3	LAUNDRY	8.60 m <sup>2</sup>
3.1	ARMARIO	1.75 m <sup>2</sup>
4	ESTANCIA	16.94 m <sup>2</sup>
5	ARMARIO	1.57 m <sup>2</sup>
6	BAÑO	3.49 m <sup>2</sup>
7	SALÓN-COCINA-COMEDOR	34.89 m <sup>2</sup>
8	DORMITORIO	13.08 m <sup>2</sup>
9	BAÑO	4.59 m <sup>2</sup>
TA	TERRAZA	20.67 m <sup>2</sup>
TOTAL ÚTIL		122.33 m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUIDA		134.17 m <sup>2</sup>



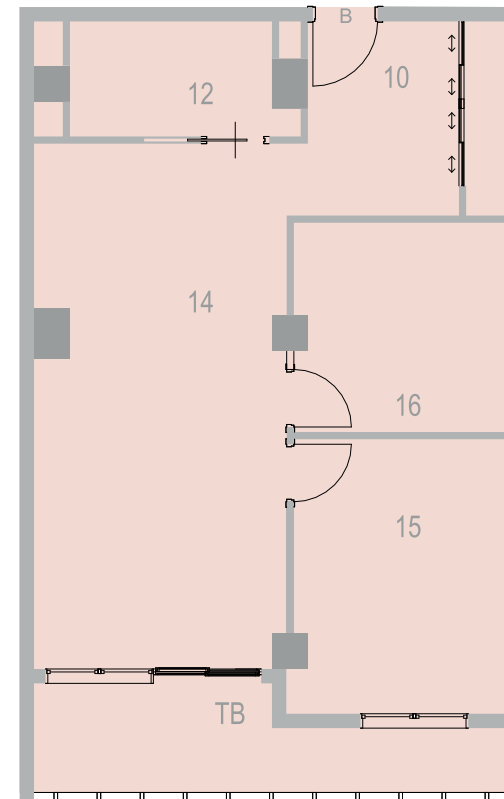


# Vista 3D



# PISO B: Argi Etxe

SUP_ÚTIL POR ESTANCIAS		
Nº		ÁREA
10	DISTRIBUIDOR	5.97 m <sup>2</sup>
11	ARMARIO	1.62 m <sup>2</sup>
12	BAÑO	4.65 m <sup>2</sup>
14	SALÓN-COCINA-COMEDOR	25.32 m <sup>2</sup>
15	DORMITORIO	11.50 m <sup>2</sup>
16	ESTANCIA	8.72 m <sup>2</sup>
TB	TERRAZA	8.31 m <sup>2</sup>
TOTAL ÚTIL		66.09 m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUIDA		74.74 m <sup>2</sup>





# Vista 3D



# Terraza





# Salón





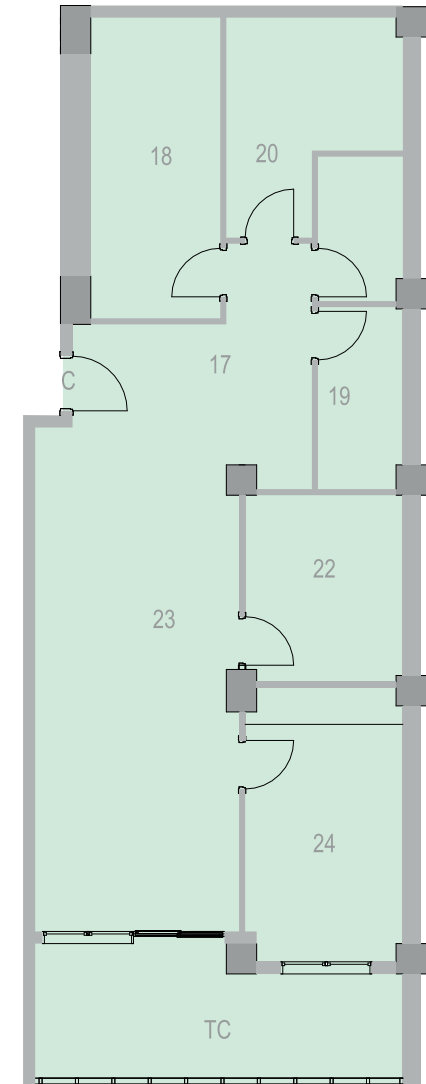
# Dormitorio





# PISO C: Eguzkilore

SUP_ÚTIL POR ESTANCIAS		
Nº		ÁREA
17	DISTRIBUIDOR	9.89 m <sup>2</sup>
18	ESTANCIA	10.58 m <sup>2</sup>
19	BAÑO	4.16 m <sup>2</sup>
20	ESTANCIA	8.36 m <sup>2</sup>
21	BAÑO	3.29 m <sup>2</sup>
22	ESTANCIA	7.95 m <sup>2</sup>
23	SALÓN-COCINA-COMEDOR	27.64 m <sup>2</sup>
24	DORMITORIO	11.50 m <sup>2</sup>
TC	TERRAZA	12.29 m <sup>2</sup>
TOTAL ÚTIL		95.65 m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUIDA		106.95 m <sup>2</sup>



# Vista 3D





# Terraza





# Salón





# Dormitorio



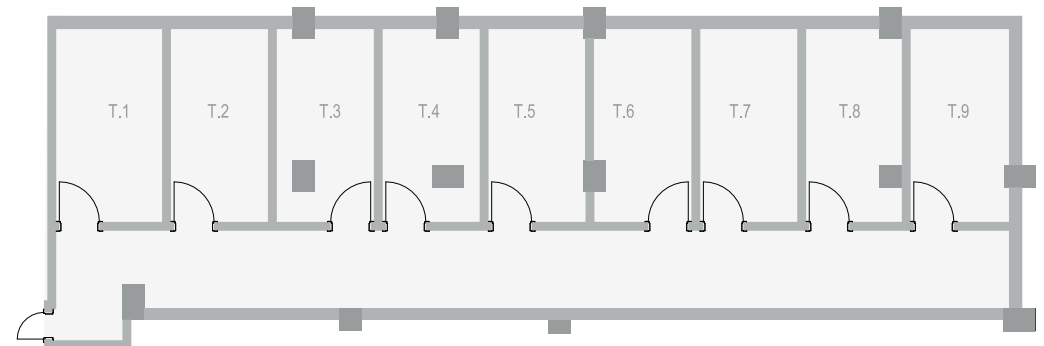
# Trasteros

En la planta -1 del edificio, junto a las viviendas, se encuentran 9 trasteros con superficies que oscilan entre 9 y 11 m<sup>2</sup>.

Todos ellos cuentan con ventilación y acceso cómodo, ideales para almacenar bicicletas, equipamiento deportivo, material de temporada u objetos voluminosos.

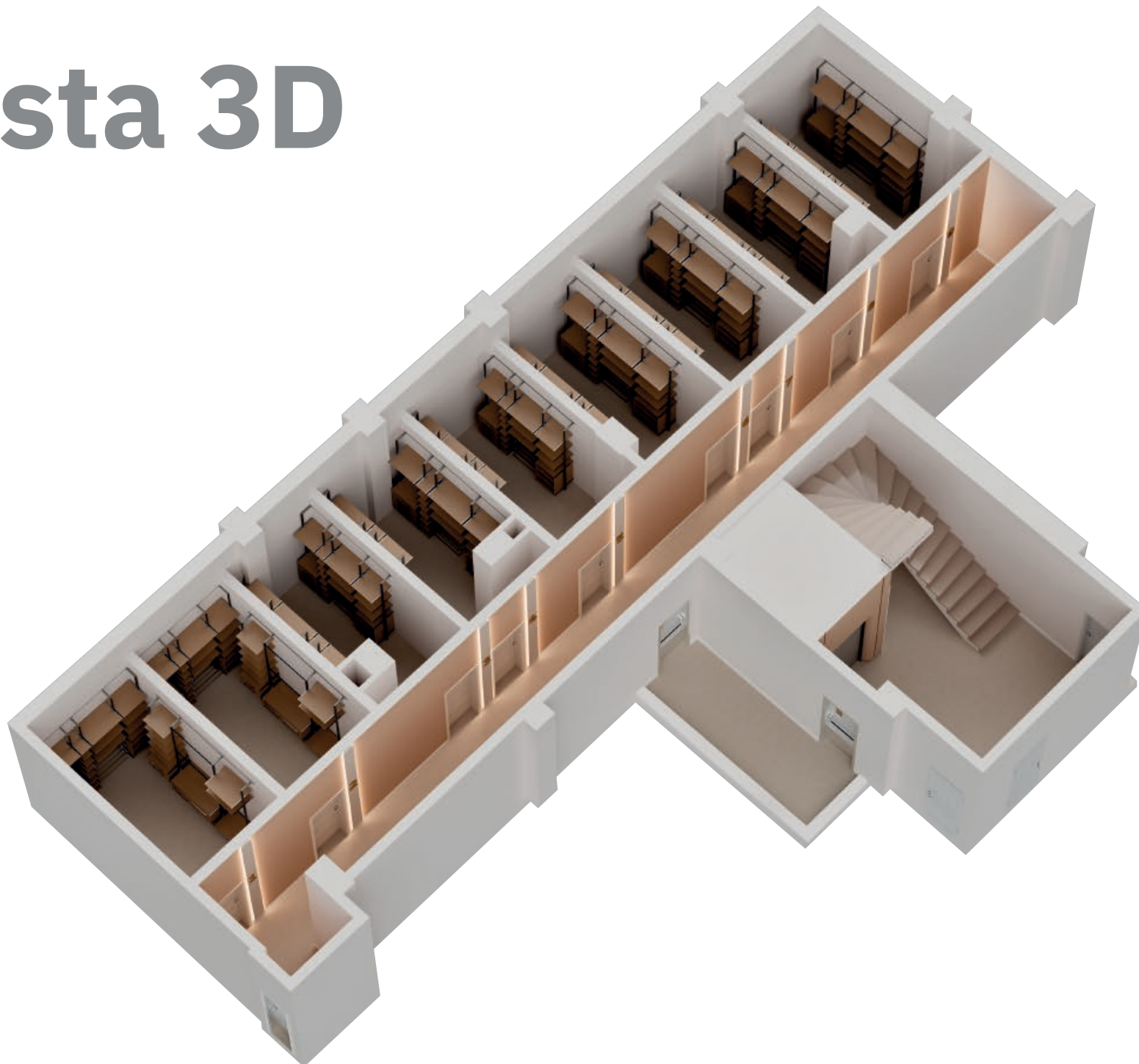
La zona de trasteros está conectada directamente con el hall de acceso a las viviendas, tanto por escalera como por ascensor, lo que permite a los propietarios de vivienda que adquieran uno de estos espacios disfrutar de un acceso práctico y directo desde su hogar.

SUP_ÚTIL	
Nº	ÁREA
TRASTEROS	
T.1	10.32 m <sup>2</sup>
T.2	9.46 m <sup>2</sup>
T.3	9.11 m <sup>2</sup>
T.4	9.46 m <sup>2</sup>
T.5	9.46 m <sup>2</sup>
T.6	9.46 m <sup>2</sup>
T.7	9.46 m <sup>2</sup>
T.8	9.33 m <sup>2</sup>
T.9	9.53 m <sup>2</sup>





# Vista 3D



# Memoria de calidades

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas de PVC oscilobatientes con doble acristalamiento.  
Puerta de entrada de seguridad con tres puntos de anclaje.

## BAÑOS

Sanitarios Roca, plato de ducha antideslizante, mueble de lavabo Roca Compact, grifería Stillo termostática en ducha y monomando en lavabo.

## CARPINTERIA INTERIOR

Puertas lacadas en blanco mate, armarios empotrados con acabado melamínico tipo roble.

## SUELOS Y REVESTIMIENTOS

Parquet flotante AC5 en zonas interiores; cerámica de alta calidad en baños; paredes lisas pintadas en blanco y falsos techos tipo Pladur.

## COCINA

Mobiliario moderno, electrodomésticos integrados Whirlpool (placa de inducción, horno, microondas, lavadora, lavavajillas, frigorífico), campana Whirlpool y grifería Roca.

## INSTALACIONES

Calefacción incluida. Agua caliente mediante termo eléctrico. Iluminación LED empotrada. Tomas USB y Ethernet. Videoportero.



**fiark**  
arkitectos

**rocalisa**  
homes

Este proyecto residencial está desarrollado por Rocalisa Homes, promotora especializada en viviendas singulares en ubicaciones privilegiadas de Donostia. El diseño ha sido realizado por el estudio FIARK Arquitectos, firma reconocida por su arquitectura funcional, contemporánea y respetuosa con el entorno. Una promoción diseñada con atención al detalle, para quienes buscan calidad de vida sin renunciar al diseño ni a la cercanía.

# EXPERIENCIA

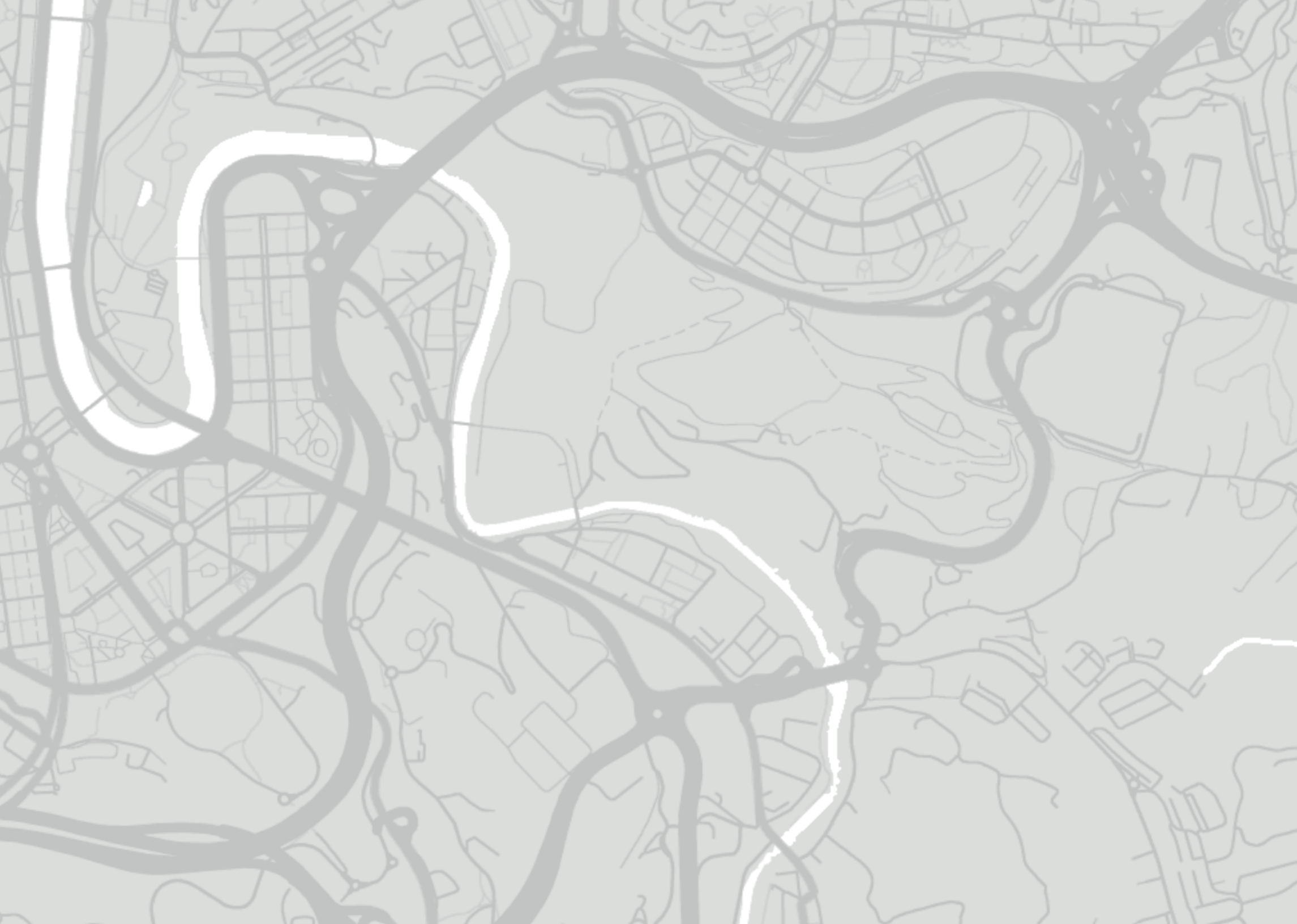
**GARIBAI 11 - 1ºD**

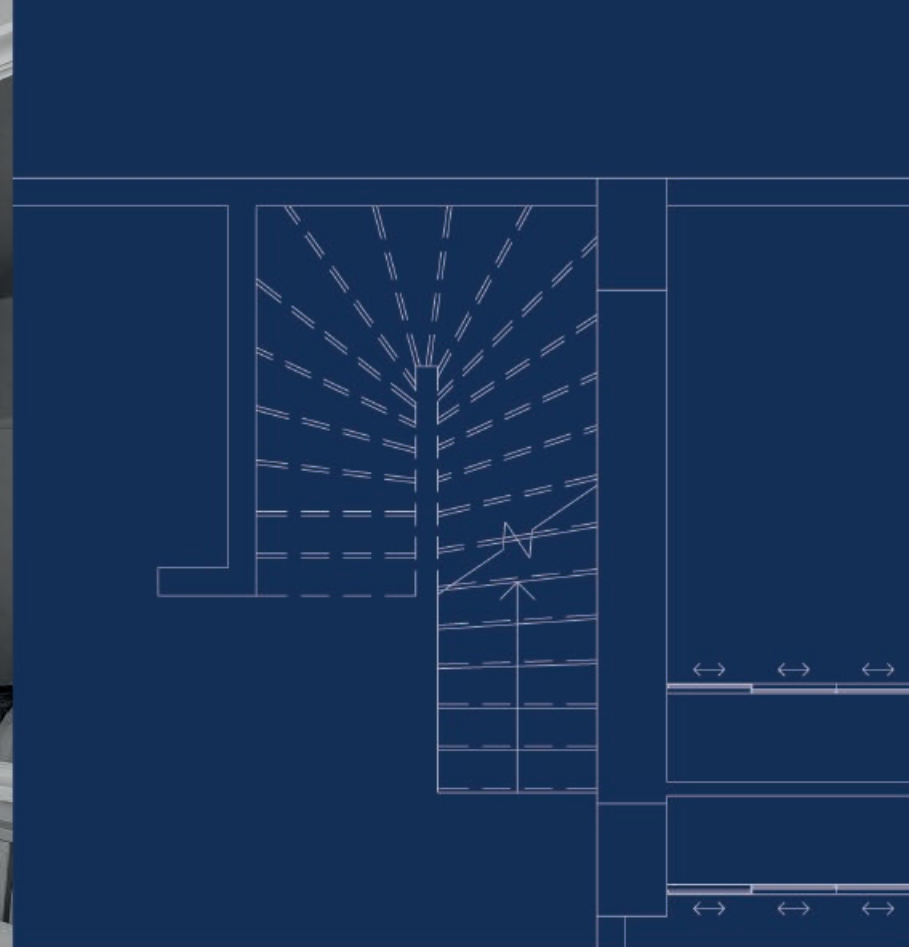
**GARIBAI 11 - 4ºD**

**GARIBAI 18**

**MARBIL 18**







📞 943 20 50 19

🌐 rocalisahomes.es

📍 Alameda del Boulevard, 9