David Bermejo
REAL ESTATE AGENT



Edificio 2 a la venta

OBRA NUEVA · SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

Lofts en Avenida Tenerife 2

436 lofts en 4 edificios junto al Parque de la Marina. Lofts de 30 a 55 m² desde 175.000 € (sin impuestos). Entrega prevista en 2027.

David Bermejo López · REMAX Welcome **619 369 963** **davidbermejolopez.com/loftsanse**

EL PROYECTO

Cuatro edificios de oficinas convertidos en lofts.

El conjunto Avenida Tenerife 2 son cuatro edificios en torno a una calle interior peatonal, cubierta con una bóveda de cristal y con jardineras. Cada edificio tiene 109 lofts: 28 en cada planta 1, 2 y 3, y la planta baja. Promueve Kota Cyrano S.L.

436 lofts en 4 edificios	**3 y 4** edificios vendidos	**Edificio 2** a la venta · el 1, próximamente	**2027** entrega prevista





Ubicación

Avenida de Tenerife 2, 28703 San Sebastián de los Reyes. Centro urbano, junto al Parque de la Marina.

- Metro L10 (Hospital Infanta Sofía · Reyes Católicos) y bus 154 y 161 a Madrid.
- A-1 a 7 minutos y M-50.
- Plaza Norte 2, Mercadona y Ahorramás.
- Hospital Infanta Sofía, Hospital La Moraleja y Hospital Sanitas La Moraleja.

La zona

Renta disponible media de 42.167 € (dosier del promotor). Demanda de alquiler de profesionales: sanidad, docencia, comercio y empresas del norte de Madrid.

Colegios y deporte

CEIP Enrique Tierno Galván, León Felipe y Antonio Machado. Ciudad Deportiva de Alcobendas y Polideportivo E. López Mateo.

LOS LOFTS

Espacio abierto, listo para vivir o para alquilar.

De 30 a 55 m² construidos. Salón, dormitorio y cocina en un espacio diáfano con baño, y algunas unidades con un dormitorio. Orientaciones norte y sur. Fotos del loft piloto ya terminado.









Cocina y clima

Cocina amueblada. Aire acondicionado y calefacción por bomba de calor. Agua caliente individual.

Acabados

Tarima, pintura lisa, carpintería blanca, persianas de aluminio, gres en el baño y sanitarios de primera calidad.

Edificio

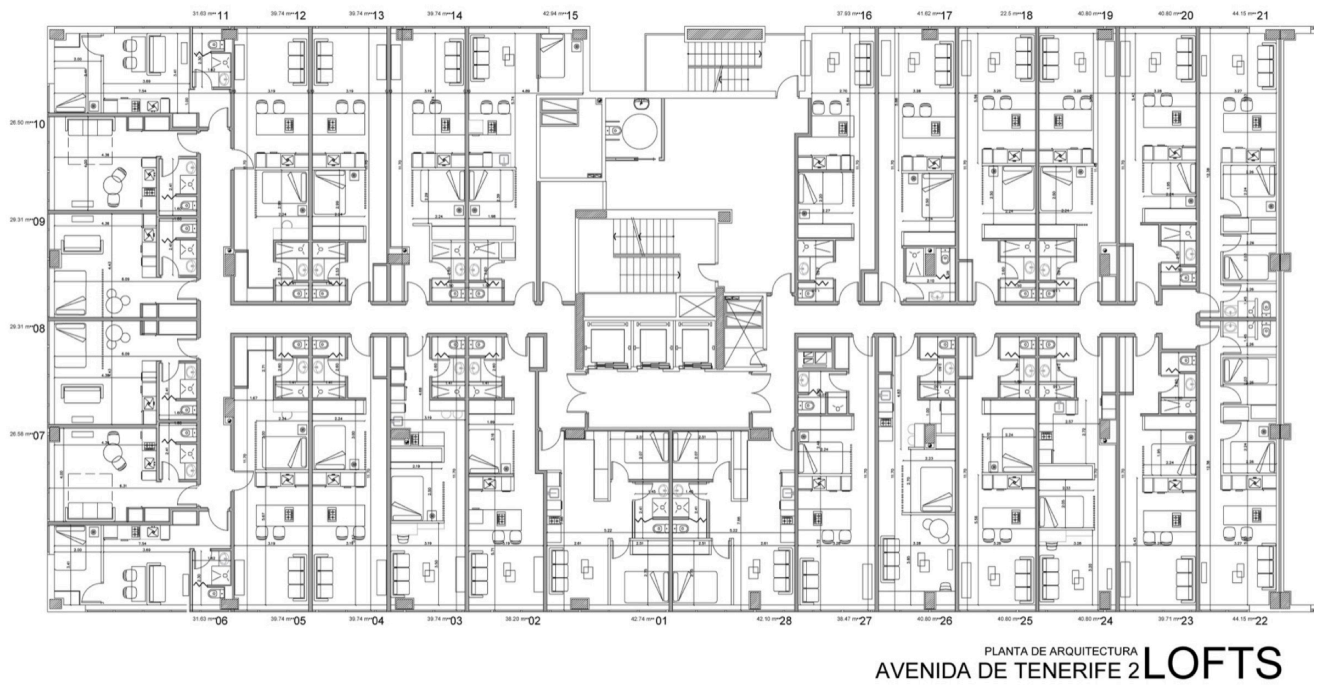
Ascensor, tomas de TV y datos en todas las estancias. Garaje y trastero opcionales.

Mobiliario y decoración del piloto no incluidos.

PLANTA TIPO

28 lofts por planta: plantas 1, 2 y 3.

Planta 1: lofts 101 a 128 · planta 2: 201 a 228 · planta 3: 301 a 328. Planta baja: consultar.



30–55 m²
construidos por loft

28
lofts por planta: 1, 2 y 3

Norte y sur
orientaciones, según el loft

Planta baja con otra distribución: consultar. Planos y superficies orientativos.

PARA INVERTIR

Alquiler y rentabilidad.

Datos del estudio de mercado del promotor, Kota (2025): orientativos y no contractuales.

900–1.200 €
alquiler mensual estimado

7–7,25 %
rentabilidad bruta estimada

562
visitas en 24 h a un anuncio de prueba (estudio de 35 m²)

19
contactos de inquilinos ese mismo día

Ejemplos del estudio de Kota (2025)

Precio (sin impuestos)	Alquiler al mes	Rentabilidad bruta
189.000 €	1.100 €	7 %
199.000 €	1.200 €	7,25 %

Precios actuales del edificio 2

De **175.000 € a 240.000 €**, sin impuestos, según planta y tamaño. Gastos de comunidad e IBI, por definir. Calcula tu rentabilidad con tus cifras en **davidbermejolopez.com/loftsanse**.



LA COMPRA

Lo que debes saber.

Cómo se paga

- 3.000 € de reserva.
- 20 % del precio (menos la reserva) al firmar las arras.
- 20 % a los 30 días de aceptar la oferta.
- 60 % en la escritura, ante notario.

Todo se ingresa directamente en la cuenta del promotor. Gastos de la compraventa por cuenta del comprador, salvo la plusvalía municipal.

IVA o Transmisiones

Depende de cómo se califique la venta: IVA (21 % más AJD) si es la primera venta tras una rehabilitación, o Impuesto de Transmisiones (6 % en la Comunidad de Madrid) si no lo es. Te lo confirmo por escrito antes de la reserva.

Empadronamiento

Sí puedes empadronarte. El padrón recoge el domicilio donde vives de verdad, sea cual sea el tipo de inmueble (Resolución de 17-02-2020, apartado 3.3, BOE 2-05-2020).

En el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes llevas la hoja padronal, tu DNI o NIE y la escritura o el contrato de alquiler, con un recibo de suministro.

Uso del inmueble

Los edificios figuran hoy como oficinas en el Registro y el Catastro. Antes de reservar te explico cómo se escritura tu loft y qué supone para la hipoteca.

Garaje y trastero

Opcionales, en los sótanos del conjunto.

Ven a ver los lofts disponibles.

Te enseño el loft piloto terminado y los lofts libres del edificio 2. Llámame o escríbeme y elegimos el día de la visita.

619 369 963 · david.bermejo@remax.es · davidbermejolopez.com/loftsanse

Promotor: Kota Cyrano S.L. REMAX Welcome colabora en la comercialización; no es promotor ni constructor. Información orientativa y no contractual: planos, superficies, calidades, precios y rentabilidades pueden cambiar. Cualquier compromiso vinculante requiere documento privado aprobado por el promotor. Dosier de noviembre de 2026.