

Casa Residencial en Venta | \$17,000,000 MXN

Monraz, Guadalajara

🏠 *Residencia con Jardín en Monraz | Amplios Espacios y Ubicación Premium*



4 Recámaras	4 Baños	1 Medios baños	2 (opción 4) Estacionamientos	475 m² de construcción	346 m² de terreno
1980 Antigüedad	EB-VD0150 ID	+ área servicio con recámara baño completo (mini depa)			

Vive en Monraz, una de las colonias más exclusivas y consolidadas de Guadalajara, en una residencia que ofrece amplitud, privacidad y un jardín privado, un atributo cada vez más escaso en la zona.

Esta casa destaca por su arquitectura sólida, excelente iluminación natural, ventilación cruzada y una distribución funcional que separa perfectamente las áreas sociales de las privadas. Ideal para familias que buscan comodidad, o para quienes desean actualizar y personalizar en una ubicación de alta plusvalía.

Amenidades

- Estacionamiento techado de 2 autos opción a 4
- Facilidad para estacionarse
- Jardín
- Patio
- Terraza
- Aire acondicionado
- Calefacción
- Cocina
- Cocina equipada
- Cocina integral
- Dos plantas
- Yacuzzi, Vapor
- Cuarto de servicios completo (mini depa)

Descripción Física y Arquitectónica

Antigüedad

1980

Estado de conservación

Excelente

Niveles

Dos

346

m² de terreno

Superficie de terreno

475

m² de construcción

Superficie de construcción

4

Recámaras

4

Baños

1

Medios baños

2 (4)

Estacionamientos

Cuarto de
servicio
completo

Planta Baja

Cochera, recibidor, sala, comedor, cocina, medio baño, cuarto de servicio con baño completo, área de lavado, patio y jardín.



Planta Alta

Área de distribución, recámara principal con vestidor y baño completo, recámara secundaria con baño completo, recámara con clóset, sala de TV y baño completo.



RECORRIDO VIRTUAL

<http://coras3233.s3.us-east-1.amazonaws.com/index.htm>

.Planta Baja – Áreas Sociales y de Convivencia

La casa ofrece una **clara separación entre áreas formales y áreas familiares**, lo que aporta funcionalidad y privacidad.

- **Recibidor** con acceso visual a las áreas sociales
- **Sala formal** amplia, con pisos de mármol, iluminación dirigida y ventanal hacia el jardín
- **Comedor formal independiente**, con capacidad para mesa grande, iluminación decorativa y salida directa a terraza techada
- **Sala familiar / estancia secundaria**, ideal como área de lectura o convivencia informal
- **Cocina integral cerrada**, amplia y funcional, con cubiertas de granito, gran capacidad de almacenamiento, excelente iluminación natural y conexión directa al comedor
- **Medio baño de visitas**
- **Cuarto de servicio con baño completo**
- **Área de lavado independiente**

Uno de los mayores atributos de la propiedad es su **terraza techada con sala exterior**, que se integra al **jardín privado**, creando un espacio ideal para reuniones, descanso y vida al aire libre, poco común en la zona.



.Planta Baja – Áreas Sociales y de Convivencia



Escalera y Distribuidor

- **Escalera de madera natural** en excelente estado
- Diseño con **tragaluces longitudinales**, que aportan iluminación natural durante todo el día
- Descanso amplio que funciona como **elemento arquitectónico y visual**
- Distribuidor central que separa claramente la recámara principal de las secundarias, aportando privacidad

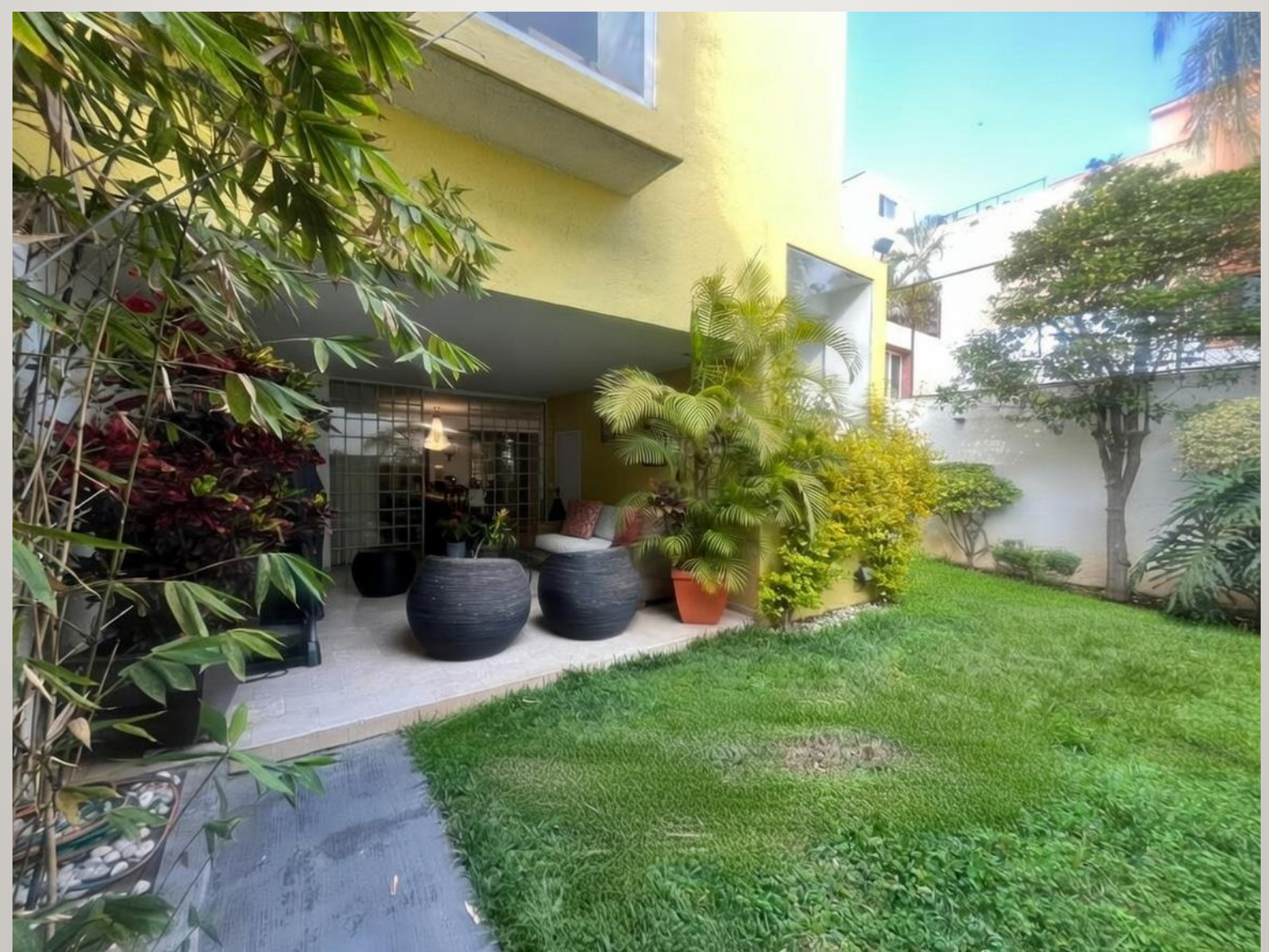


Cocina integral cerrada, amplia y funcional, con cubiertas de granito, gran capacidad de almacenamiento, excelente iluminación natural y conexión directa al comedor



Jardín y Terraza

- **Jardín privado amplio y bien conservado**, con césped natural y vegetación perimetral que aporta privacidad
- **Terraza techada** integrada al área social, ideal para sala exterior y reuniones
- Excelente relación interior–exterior mediante cancelería de cristal
- Orientación y vegetación que favorecen frescura y confort visual
- Espacio suficiente para asador, comedor exterior o ampliación paisajística







Planta Alta – Área Privada- 4 recámaras – 4 baños.

Zona Privada – Planta Alta | Recámaras y Baños, aire acondicionado

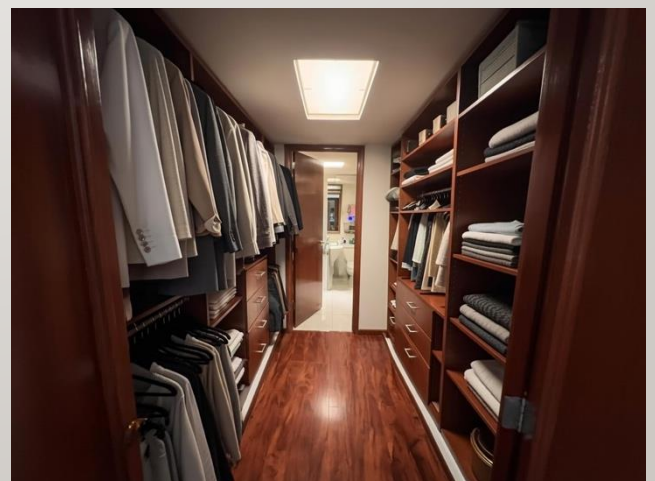
La planta alta mantiene la **misma sensación de amplitud y solidez constructiva**, con pisos de madera que aportan calidez y un ambiente residencial confortable.

Ventana con vista y privacidad

Suite Principal – Valor Diferenciador

La **recámara principal** se desarrolla como una **suite completa**, con una distribución que privilegia comodidad, privacidad y funcionalidad, ideal para un perfil comprador exigente. Yacuzzi, vapor.

Vestidor (Walk-in Closet)



Recámaras Secundarias. (tres) todas con baño completo y aire acondicionado, muy iluminadas

- Tres recámaras de **muy buen tamaño**, ambas con piso de madera
- Iluminación natural mediante ventanales con protección
- Espacios ideales para:
 - Recámaras familiares
 - Estudio / home office
 - Cuarto de visitas

Una de las recámaras cuenta con **capacidad para dos camas individuales**, manteniendo circulación cómoda, lo que la hace ideal para familias.

Otra recamara tiene el techo muy alto, muy iluminada, la usaban como estudio de música.







Área de Lavado y Almacenamiento

- Recámara con baño completo
- Área de lavado independiente
- Lavadero de concreto
- Espacio para bodega, blancos y equipos
- Acceso cómodo y funcional desde el exterior





Distrito Urbano

2 - MINERVA
Sub distrito: 06 - CIRCUNVALACION - VALLARTA

Zonificación

119/RN/H3
ÁREA CIENTO DIECINUEVE, DE RENOVACIÓN URBANA, CON USO PREDOMINANTE HABITACIONAL 3 (H3)
Usos permitidos
H1-H2-H3-CS1-I1-E1-E2-EA-ANP-PC-PRH
Usos condicionados
CS2-I2-E3-RIE-RIS-RIT-ARN

Datos del predio

Ubicación
CORAS
Polígono de Desarrollo Controlado
Monraz

Patrimonio cultural
Perímetro de Protección:
No aplica
Clasificación:
No aplica

Clave catastral
D6512132022

Superficie en cartografía
354.31 m²

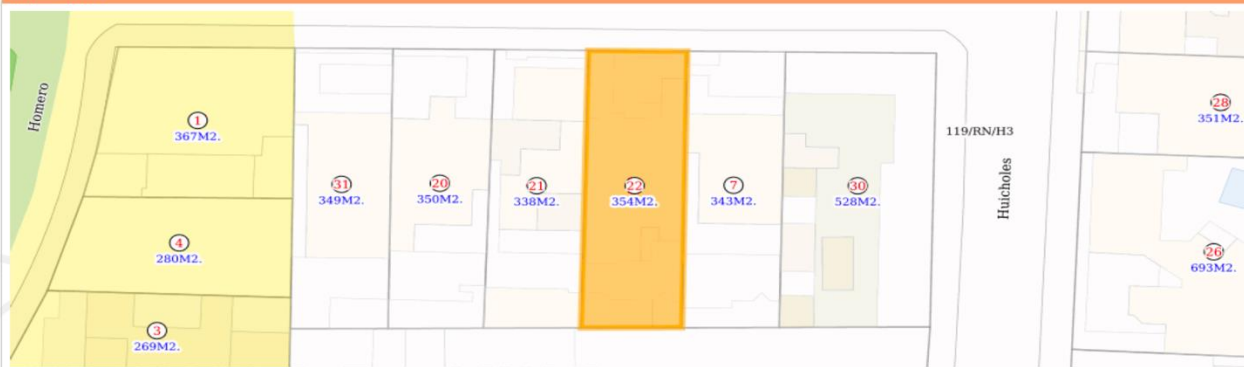
Superficie legal
346.5 m²

Superficie edificada
475.65 m²

Superficie máxima por COS
242.55 m²

Superficie máxima por CUS
606.38 m²

Croquis del predio



Normas de control de la urbanización y edificación 119/RN/H3

Superficie mínima de predio (m2)	300
Fronte mínimo de predio (m)	10
Índice de edificación (IDE) (m2)	No aplica
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	0.7
Incremento en el coeficiente de ocupación del suelo (ICOS)	0
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	1.4
Incremento en el coeficiente de utilización del suelo (ICUS)	2.8
Altura máxima de la edificación (m)	Resultante
Retranqueo	No aplica
Modalidad de vivienda	Unifamiliar y Plurifamiliar
Fronte ajardinado (%)	50
Restricción frontal (m)	3
Restricciones laterales (m)	0
Restricción posterior (m)	3

Detalle de Construcciones

Bloque	Pisos	Clasificación	Superficie
1	1	0	184.18 m ²
2	1	2020	184.18 m ²
3	2	2020	55.54 m ²
4	1	2020	34.73 m ²
5	1	2020	11.2 m ²
6	1	2020	5.82 m ²

Croquis Manzana



Zonificación

119/RN/H3

ÁREA CIENTO DIECINUEVE, DE RENOVACIÓN URBANA, CON USO PREDOMINANTE HABITACIONAL 3 (H3)

Usos permitidos

H1-H2-H3-CS1-I1-E1-E2-EA-ANP-PC-PRH

Usos condicionados

CS2-I2-E3-RIE-RIS-RIT-ARN

Datos del predio

Ubicación

CORAS

Polígono de Desarrollo Controlado

Monraz

Patrimonio cultural

Perímetro de Protección:

No aplica

Clasificación:

No aplica

Clave catastral

D6512132022

Superficie en cartografía

354.31 m²

Superficie legal

346.5 m²

Superficie edificada

475.65 m²

Superficie máxima por COS

242.55 m²

Superficie máxima por CUS

606.38 m²

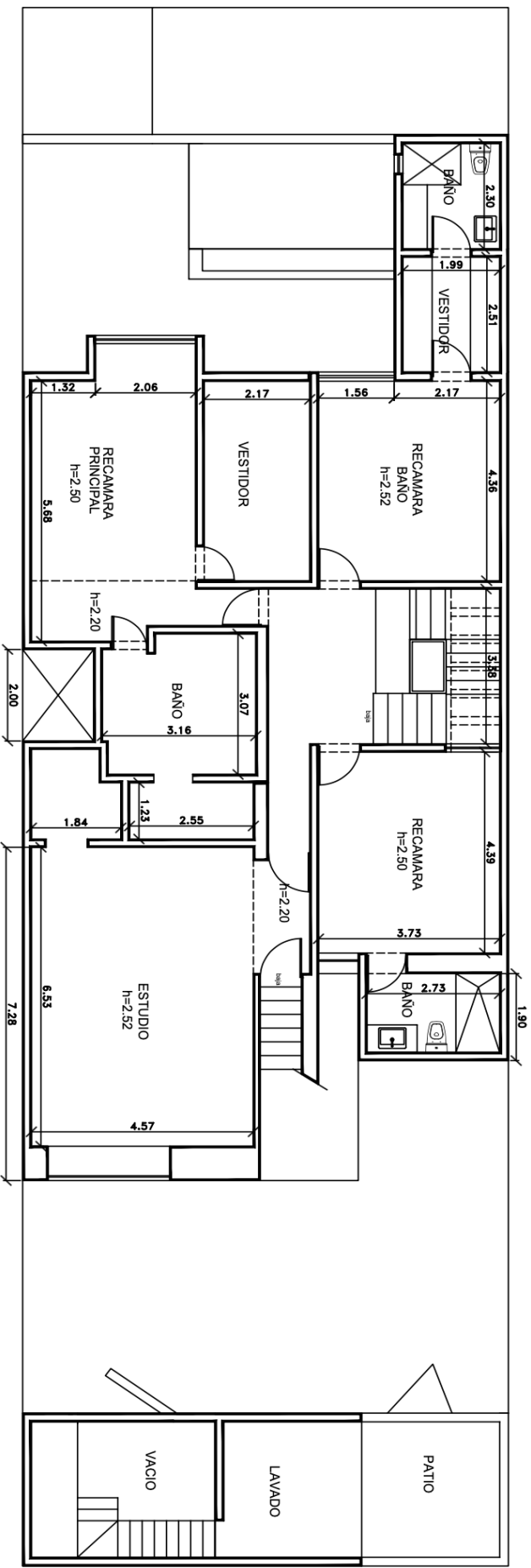
Zonificación 119/RN/H3

Usos permitidos

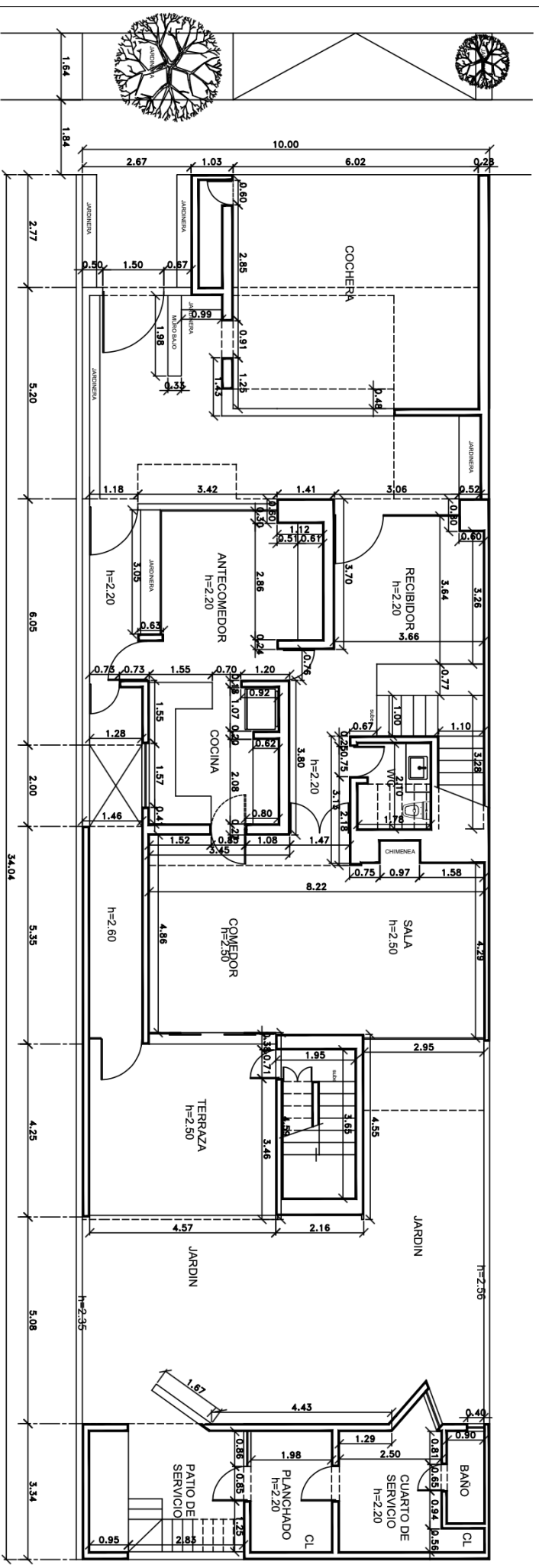
H1-H2-H3-CS1-I1-E1-E2-EA-ANP-PC-PRH

Usos condicionados

CS2-I2-E3-RIE-RIS-RIT-ARN



PLANTA ALTA
ESCALA 1:50



PLANTA BAJA
ESCALA 1:50

