DOSSIER DE INVERSIÓN Y FICHA TÉCNICA

Propiedad Singular en Casco Histórico de Astorga (León)

> **Resumen de Oportunidad:** Edificio catalogado de 850 m² construidos, equipado con ascensor, garaje privado y 7 suites con baño independiente. Activo polivalente idóneo para uso residencial representativo, sede corporativa o transformación en Hotel Boutique / Casona de Lujo en pleno Camino de Santiago Francés.

1. Datos Principales y Superficies

Parámetro	Detalle Téc. / Descripción
Ubicación	Casco Antiguo de Astorga, León (Maragatería - Camino de Santiago)
Superficie Construida	850 m² (650 m² útiles)
Tipología Edificatoria	Edificio / Casona Catalogada en 4 plantas
Distribución de Dormitorios	7 Suites independientes con baño privado + espacios bajo cubierta ampliables
Número de Baños	8 baños completos
Accesibilidad Vertical	Ascensor a todas las plantas + Escalera monumental principal
Garaje / Aparcamiento	Garaje privado integrado en planta baja
Calificación Energética	Consumo: 382,6 kWh/m² año

2. Distribución Funcional por Plantas

Planta Baja (Zona de Recepción y Servicio)

- **Hall de Entrada:** Acceso representativo con distribución a zonas nobles y ascensor.
- **Zonas de Representación:** Despacho profesional, comedor formal y salón principal de inspiración clásica.
- **Servicios Operativos:** Cocina profesional/alta gama, zona de lavandería, cuarto de maquinaria y garaje cerrado.

Plantas Primera y Segunda (Zona de Alojamiento / Suites)

- **Configuración:** 7 suites privadas concebidas como módulos independientes.
- **Equipamiento por Suite:** Baño completo individualizado, armarios empotrados y sistema de climatización propia (bomba de frío/calor).
- **Orientación e Iluminación:** Orientación tripartita (Norte, Este, Oeste) con balcones y terrazas exteriores.

Planta Bajo Cubierta (Ático Diáfano - 98 m²)

- **Características:** Espacio polivalente de gran altura con acceso directo en ascensor.
- **Usos Sugeridos:** Salón de lectura/biblioteca, zona wellness/spa, suite máster ejecutiva o ampliación de 2-3 unidades habitacionales adicionales.

3. Análisis de Opciones de Explotación y Negocio

Modelo de Negocio	Adecuación Técnica	Ventajas Competitivas
Hotel Boutique / Posada Real	Alta. Requiere mínima intervención distributiva gracias a las 7 suites con baño individual ya construidas.	Flujo constante de turismo cultural y peregrinos de alto nivel adquisitivo en el Camino de Santiago Francés.
Co-Living / Residencia Senior Premium	Muy Alta. Ascensor funcional en todas las plantas y accesos adaptados. Zonas comunes en planta baja.	Entorno tranquilo, servicios centralizados y privacidad garantizada por suite.
Sede Corporativa / Uso Mixto	Alta. Despacho e instalaciones de representación en planta baja con vivienda privada en plantas superiores.	Imagen de prestigio en inmueble catalogado en el centro urbano.

4. Contacto y Visitas Privadas

Para solicitar el plano detallado de cada planta, memoria de calidades o concertar una visita técnica a la propiedad:

- **Agencia Gestora:** Inmobiliaria Duerna
- **Ubicación de Oficina:** Avenida Padre Isla, 31 bajo, León
- **Modalidad de Visita:** Exclusivamente mediante cita previa confirmada