RESIDENZA
VILLA ADRIANA

UNITÀ 1

CASA SEMI-INDIPENDENTE CON AMPIO GIARDINO E TERRAZZO SITA IN ROGENO
VIA DON MINZONI 2 PRESSO RESIDENZA VILLA ADRIANA

YOUR BEST LIVING

RESIDENZA VILLA ADRIANA

DESCRIZIONE:

Porzione di casa composta da ingresso indipendente con giardino di mq 220 ca.; zona living, soggiorno - cucina open space con accesso al giardino di proprietà attraverso un'ampia e luminosa vetrata scorrevole; il piano terra è completato da studio/locale hobbies, bagno, locale tecnico/lavanderia.
Al piano primo due camere, un bagno e terrazzo di proprietà di oltre 60 mq.
Posti auto interni alla proprietà.

DISPONE DI:

- impianto di riscaldamento a pavimento con pompa di calore aria/acqua, autonomo
- impianto fotovoltaico da 2 Kw (con possibilità di ampliamento)
- predisposizione aria condizionata (pdc reversibile)
- ventilazione meccanica centralizzata
- infissi in legno con vetrocamera
- pavimenti e finiture interne personalizzabili
- videocitofono
- predisposizione impianto antintrusione
- classe energetica da progetto "A.3"

CONSISTENZA:

- pian terreno: mq. 88;
- piano primo: mq. 55;
- giardino: mq.220;
- terrazzo: mq. 81.

ESPOSIZIONE:

- pian terreno, sud/est;
- piano primo: libera su quattro lati.

PREZZO: € 348.000,00

0341 209103 - Info@momaimmobiliare.it

RESIDENZA VILLA ADRIANA

UNITÀ 1

0341 209103 - Info@momaimmobiliare.it

RESIDENZA VILLA ADRIANA

UNITÀ 1

0341 209103 - Info@momaimmobiliare.it

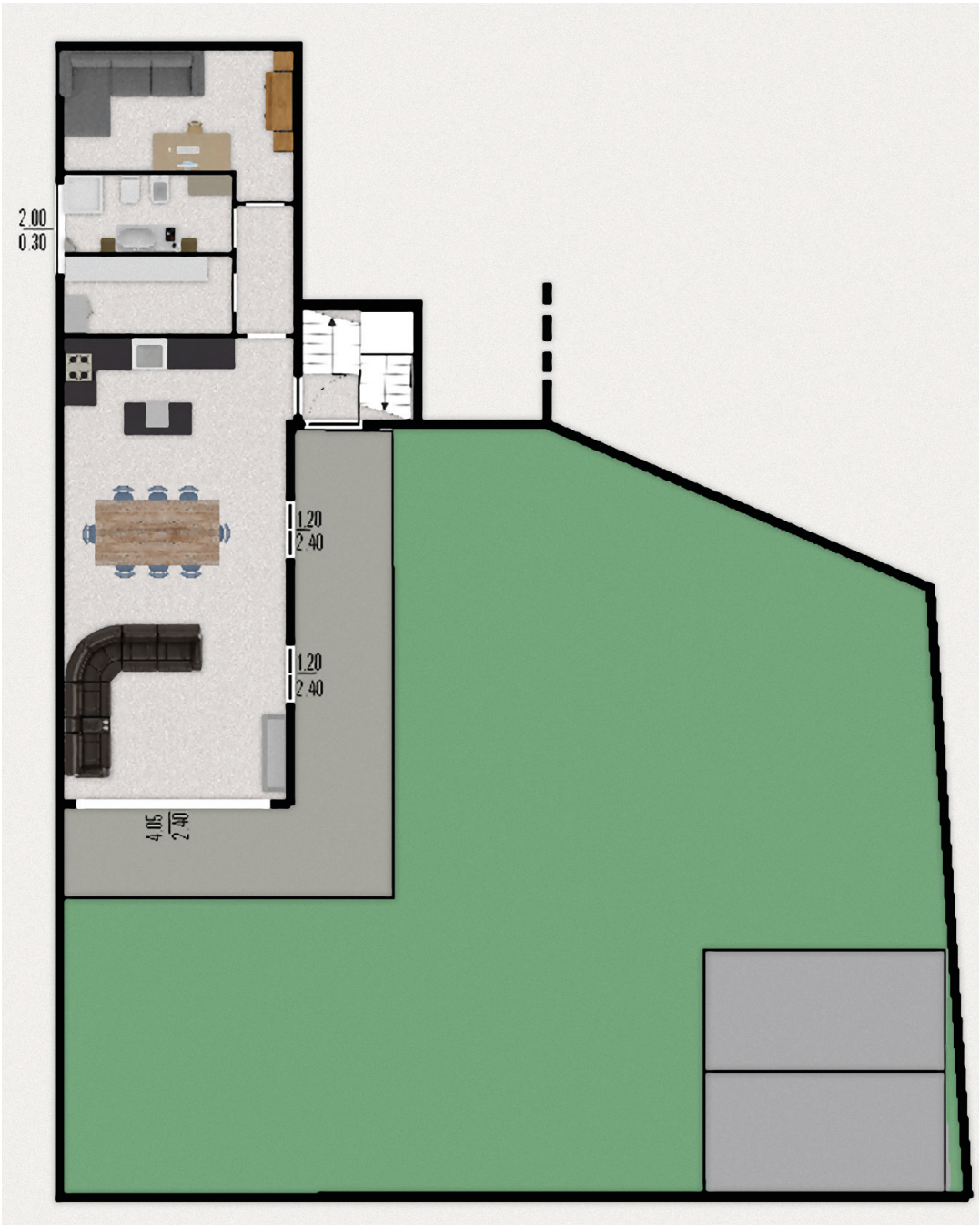
RESIDENZA VILLA ADRIANA

UNITÀ 1

0341 209103 - Info@momaimmobiliare.it

RESIDENZA
VILLA ADRIANA

PIANO TERRA

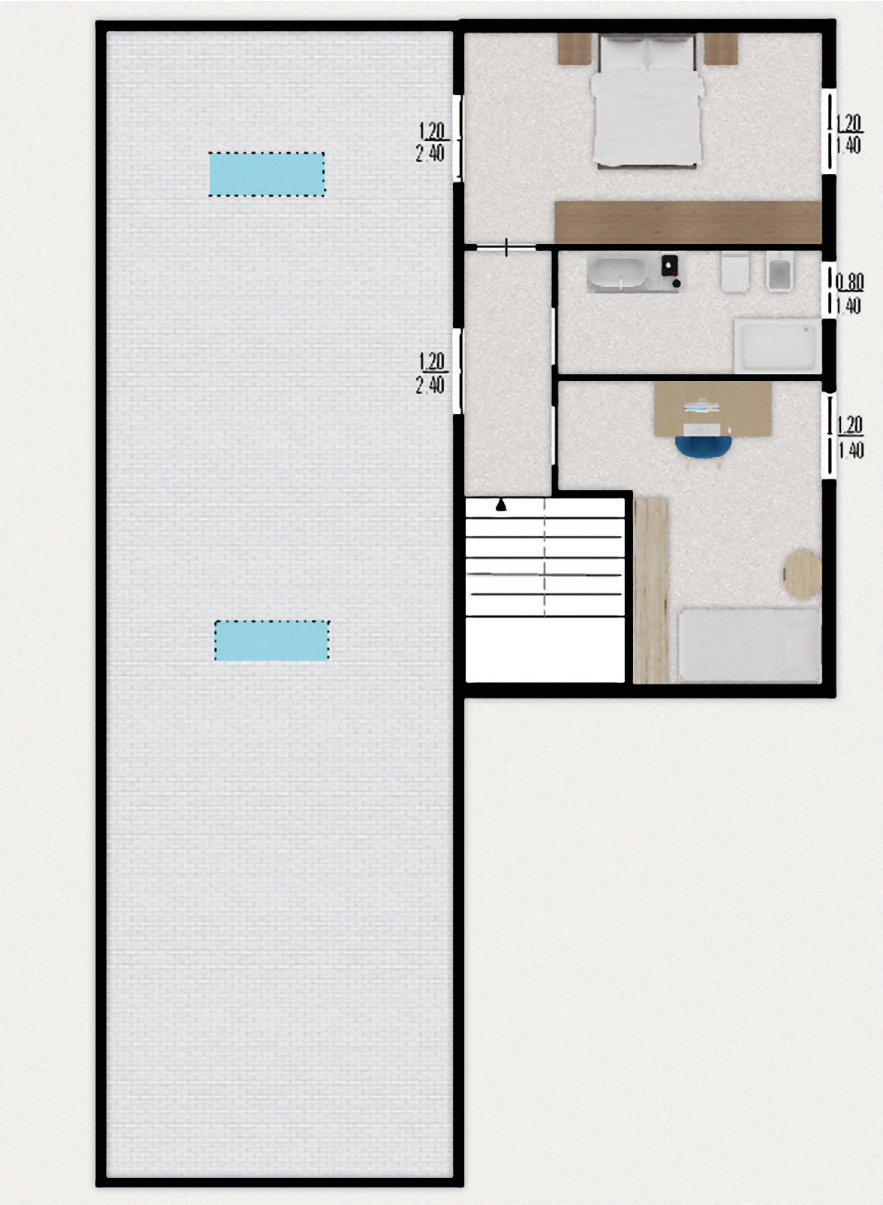


UNITÀ 1

0341 209103 - Info@momaimmobiliare.it

RESIDENZA
VILLA ADRIANA

PIANO PRIMO, ZONA NOTTE CON TERRAZZO



UNITÀ 1

0341 209103 - Info@momaimmobiliare.it

RESIDENZA
VILLA ADRIANA

PER LA REALIZZAZIONE DI UNA CASA INDIPENDENTE CON AMPIO GIARDINO E TERRAZZO SITA IN ROGENO - VIA DON MINZONI 2 PRESSO RESIDENZA VILLA ADRIANA

1) STRUTTURA E CARATTERISTICHE TECNICHE

Sarà mantenuta la struttura esistente con le modifiche indicate nella pianta da progetto, con indicazione delle demolizioni e delle nuove opere che sono state progettate e saranno eseguite nel rispetto delle vigenti normative edilizie, con particolare riguardo a quanto previsto in materia di isolamento termico ed acustico e di normativa antisismica.

2) SOPRAELEVAZIONE: STRUTTURA, ISOLAMENTI E COPERTURA

La porzione di casa a piano primo, che comprende la zona notte con camera matrimoniale, la seconda camera ed il bagno, sarà realizzata con **struttura in abete lamellare**, con interposto **isolante di cellulosa** e completata con **cappotto** esterno **in fibra di legno Gutex Thermowall da 8 cm.** La **copertura** sarà realizzata con **struttura in legno lamellare**, perline maschiate per la gronda e parti a vista, con posa protettiva di telo antivapore. La copertura sarà completata con posa di coppi rossi, in conformità al complesso residenziale. Sarà isolata, coibentata ed impermeabilizzata con materiale di qualità e spessore adeguato a quanto previsto dalla normativa vigente. Tutte le lattonerie, quali canali di gronda, scossaline, pluviali etc, saranno complete dei relativi sporti.
La copertura sarà dotata di **sistema di Linea vita**, installato a regola d'arte e corredato da dichiarazione di corretta posa in opera, manuale d'uso e di manutenzione, completo di targhetta indentificativa.

3) ISOLAMENTI ED IMPERMEABILIZZAZIONI PIAN TERRENO

L'isolamento termico a pian terreno sarà garantito da **cappotto termico** costituito da **pannelli di lana di roccia da 14 cm**, con finitura a colore delle pareti esterne e finitura con doppia lastra di cartongesso per le pareti interne sulle quali verrà predisposto l'isolamento termico. Su tutte le parti dell'edificio controterra verrà formato un **vespaio aerato**.

4) MATERIALI DI FACCIATA

Le facciate esterne dell'edificio saranno rivestite con colore a scelta della D.L., comunque **colori tenui e di tipo tradizionale**, come da P.G.T. e relative indicazioni del Comune di Rogeno: colore **Rosa Antico** (rif.RAL 3014) con movimenti architettonici a risalto in **Grigio Chiaro** (rif.RAL 7035).

5) SOGLIE E DAVANZALI E SCALA

Tutte le soglie e i davanzali di finestre e portefinestre saranno realizzati in marmo granito Nero Assoluto, di spessore cm. 3 o superiore, posato con idonei accorgiementi atti ad evitare la formazione di ponti termici. Le scale interne saranno realizzate in ferro con scalini in legno, con possibilità di scelta essenza e finitura fra almeno due opzioni presentate dalla D.l.

6) SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni saranno realizzati in legno (rif.Okoumè), con doppia guarnizione, dotati di ferramenta di ottima qualità rinforzata con frizione e saranno muniti di **vetrocamera basso emissiva**. Le persiane saranno realizzate in legno di colore Grigio-Argento (rif. RAL 7001).
La vetrata che dal soggiorno affaccia sul giardino (misura totale cm. 405 x 240) sarà munita di **porta finestra traslante** e protetta da avvolgibili dotati di motore elettrico.
Le due finestre per tetti piani (poste sul terrazzo) disporranno di apertura elettrica tramite comando a distanza e chiusura automatica azionata da sensore pioggia.

0341 209103 - Info@momaimmobiliare.it

RESIDENZA
VILLA ADRIANA

7) PORTONCINO D'INGRESSO

Il portoncino d'ingresso all'abitazione sarà a battente del tipo blindato, pantografato e di ottima fattura, idoneo alla posa in esterno, a due ante battenti per una misura totale di cm. 120 x 210, con telaio dotato di soglia di sicurezza battente termico.

8) PORTE INTERNE

Le porte interne saranno a battente, del tipo lisce tamburate cieche, con tinte colore a scelta parte promittente acquirente tra almeno tre opzioni proposte dalla D.L. Saranno munite di ferramenta e maniglie di ottima qualità.

9) MURI INTERNI E DIVISORI

I muri interni saranno realizzati in mattoni forati spessore cm. 8 o superiore; le pareti interne poste a piano primo saranno realizzate con doppia lastra in cartongesso e adeguato isolamento acustico.

10) INTONACI INTERNI

Tutti i locali di abitazione saranno rasati a intonaco civile o finitura a effetto intonaco per cartongesso ove presente, sia per quanto riguarda le pareti verticali sia per le superfici orizzontali.

11) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Sono previsti pavimenti in grés porcellanato, prima scelta, rettificato o natural, di varie misure, finiture e colorazioni, con facoltà di scelta da parte dell'acquirente e possibilità di fornitura e posa parquet in modalità extra-capitolato.
I rivestimenti dei bagni saranno realizzati su tutte le pareti sino ad un'altezza di cm 160 e fino a cm 200 per le pareti delle doccie. I pavimenti esterni (incluso il viottolo d'accesso pedonale interno al giardino di proprietà) saranno realizzati in grés porcellanato da esterni, antigelivo e antiscivolo.

12) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'unità immobiliare in oggetto sarà dotata di impianto di riscaldamento autonomo con regolazione mediante **n.2 crono termostati** (uno per la zona zona giorno al pian terreno ed uno per la zona notte al piano primo), distribuzione attraverso pannelli radianti a pavimento; **pompa di calore del tipo aria/acqua** di primaria marca (rif.Vaillant), atta a garantire sia il riscaldamento che l'erogazione di acqua calda per uso domestico, supportata da **impianto fotovoltaico** con produzione annua prevista di **4500 kWh**. L'impianto, di primaria marca, comprenderà n.10 pannelli fotovoltaici da 400 w (o equivalente), inverter, centralina di distribuzione, controllo e protezione dell'impianto, il tutto corredato da relative garanzie.

13) IMPIANTO IDRAULICO

L'unità immobiliare in oggetto sarà munita di due reti per l'erogazione di acqua fredda e calda.
Le reti di carico, di distribuzione e di scarico saranno costituite da materiale multistrato rispondente agli standard richiesti dalla vigente normativa, in particolar modo per quanto riguarda resistenza, durabilità, riduzione dispersione termica e comfort acustico.
L'alloggio sarà dotato dei seguenti apparecchi di utilizzo:
- Cucina: attacchi per lavello e lavastoviglie;
- Bagni: i sanitari (wc e bidet sospesi; lavabo) saranno della marca Duravit D-code e ogni bagno sarà dotato di piatto doccia Duravit D-code da 90x90 cm; i miscelatori per lavabo, bidet e doccia, saranno della marca Ideal Standard, linea Ceraplan.

0341 209103 - Info@momaimmobiliare.it

14) IMPIANTO ELETTRICO

L'unità immobiliare in oggetto sarà fornita di impianto di messa a terra; predisposizione per il contatore di corrente posto in apposito alloggio con avanquadro; sarà munita di quadro generale con due interruttori di protezione, rispettivamente per circuiti da 10A e da 16A: tutte le placche degli apparecchi di comando saranno della linea BTICINO serie Living Now. Saranno realizzate le seguenti opere:

- impianto antenna TV: n.1 punto presa per ogni locale ad esclusione dei bagni;
- impianto telefonico (sarà prevista la rete di tubi per conduttori telefonici con n.1 punto per ogni locale ad esclusione dei bagni);
- n. 1 punto luce per locali: soggiorno, cucina, camere, disimpegno, locali accessori (n.2 per ogni locale con superficie superiore a mq. 15);
- n. 2 punti luce nel bagno;
- punti presa tipo 2P+T da 10A: n. 6 nella zona giorno e locali accessori, n.3 nelle camere da letto, n. 1 nei bagni e n. 1 nel disimpegno;
- punti presa per elettrodomestici: verranno fornite prese per lavatrice e lavastoviglie, complete di interruttore;
- illuminazione esterna estesa all'ingresso;
- predisposizione rete dati;
- predisposizione antifurto volumetrico, con la predisposizione di almento un sensore di movimento per ogni locale principale.

15) VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA (VMC)

L'unità immobiliare disporrà di autonomo **impianto di ventilazione meccanica controllata centralizzato**, a flusso continuo con recupero di calore e costante ricambio dell'aria. La VMC servirà i locali posti **al piano terra** e ne garantirà qualità e salubrità dell'aria, oltre a ridurre la dispersione di calore e contribuire al risparmio energetico.
E' possibile richiedere come extra-capitolato l'installazione di impianto VMC, centralizzato o puntuale, nei locali a piano primo.

16) GIARDINO

Il giardino sarà predisposto con terra di coltura; **n.2 punti luce** con presa per esterni; **n.1 punto acqua** per irrigazione esterna. La zona antistante il cancello di ingresso e l'area adibita a posti auto saranno realizzate con **pannelli grigliati erbosi carrabili**.

17) OPERE EXTRA-CAPITOLATO

Qualora siano richieste opere addizionali o lavori extra capitolato, le parti determineranno il prezzo ulteriormente dovuto ed il relativo pagamento avverrà per metà all'ordine ed il saldo al compimento delle opere stesse. L'eventuale proroga del termine di consegna degli immobili dovrà essere determinata al momento dell'ordine. E' possibile richiedere predisposizione impianto di condizionamento, con tubazione isolata in rame e tubazione per scarico condensa; con possibilità di fornitura ed installazione split e motore esterno.

18) CONDIZIONI GENERALI

Opere, materiali ed esecuzioni sono sottoposti alla supervisione insindacabile della D.l. oltre che alle normative vigenti. E' facoltà della D.l. variare interventi o materiali purché vengano mantenuti qualità e valore dell'opera eseguita.

0341 209103 - Info@momaimmobiliare.it

RESIDENZA
VILLA ADRIANA

INTERNI CERAMICA
MARAZZI_COLLEZIONE TREVERKWAY 15 X 90

RESIDENZA VILLA ADRIANA

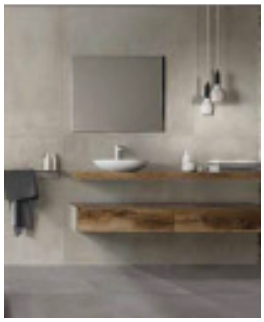
INTERNI CERAMICA
EURO_COLLEZIONI NORDSTONE, WALS2.0, E.STONE 30X60, 60X60, 60X120

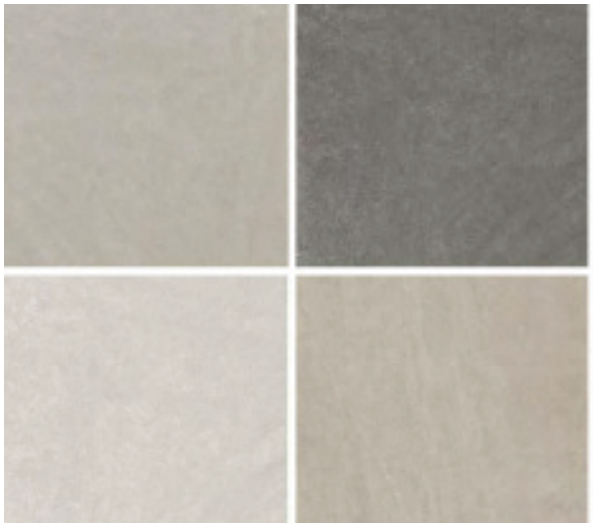
RESIDENZA
VILLA ADRIANA

INTERNI CERAMICA
EURO_COLLEZIONE SOUL 30X60, 60X60, 60XL 20

RESIDENZA VILLA ADRIANA

INTERNI CERAMICA
EURO_COLLEZIONI AREA, REVOLUTION, SPATULA 30X60, 60X60, 80X80, 60X120





RESIDENZA
VILLA ADRIANA

INTERNI CERAMICA
MARAZZI_COLLEZIONI APPEAL, STREAM 30 X 60, 60 X 60

RESIDENZA
VILLA ADRIANA

RIVESTIMENTI CERAMICA
EURO_ COLLEZIONI DOMUS, MOON 25 X 60

MARAZZI_COLLEZIONI APPEAL, STREAM 20 X 50

RESIDENZA
VILLA ADRIANA

INTERNI PARQUET
GAIA PARQUET_COLLEZIONE VESUVIO 1200 X 150 X 10
GAIA PARQUET_COLLEZIONE FLEXI 1900 X 150 X 10
GAIA PARQUET_COLLEZIONE LE SENTINELLE 1900 X 150 X 10

PER INFO:

MO.MA. IMMOBILIARE
0341.209103 - info@momaimmobiliare.it
Via Roma, 105 - 23900 Lecco (LC)

MO.MA.
immobiliare