

ISOLA DI ALBARELLA
ROVIGO
VENETO
ITALIA

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO GENERALE



DISTANZA DAI PRINCIPALI AEROPORTI DEL NORD ITALIA

“MARCO POLO” VENEZIA	Km. 85	“VALERIO CATULLO” VERONA	Km. 150
“ANTONIO CATULLO” TREVISO	Km. 100	ORIO AL SERIO/CARAVAGGIO” BERGAMO	Km. 265
“GUGLIELMO MARCONI” BOLOGNA	Km. 130	LINATE” MILANO	Km. 300



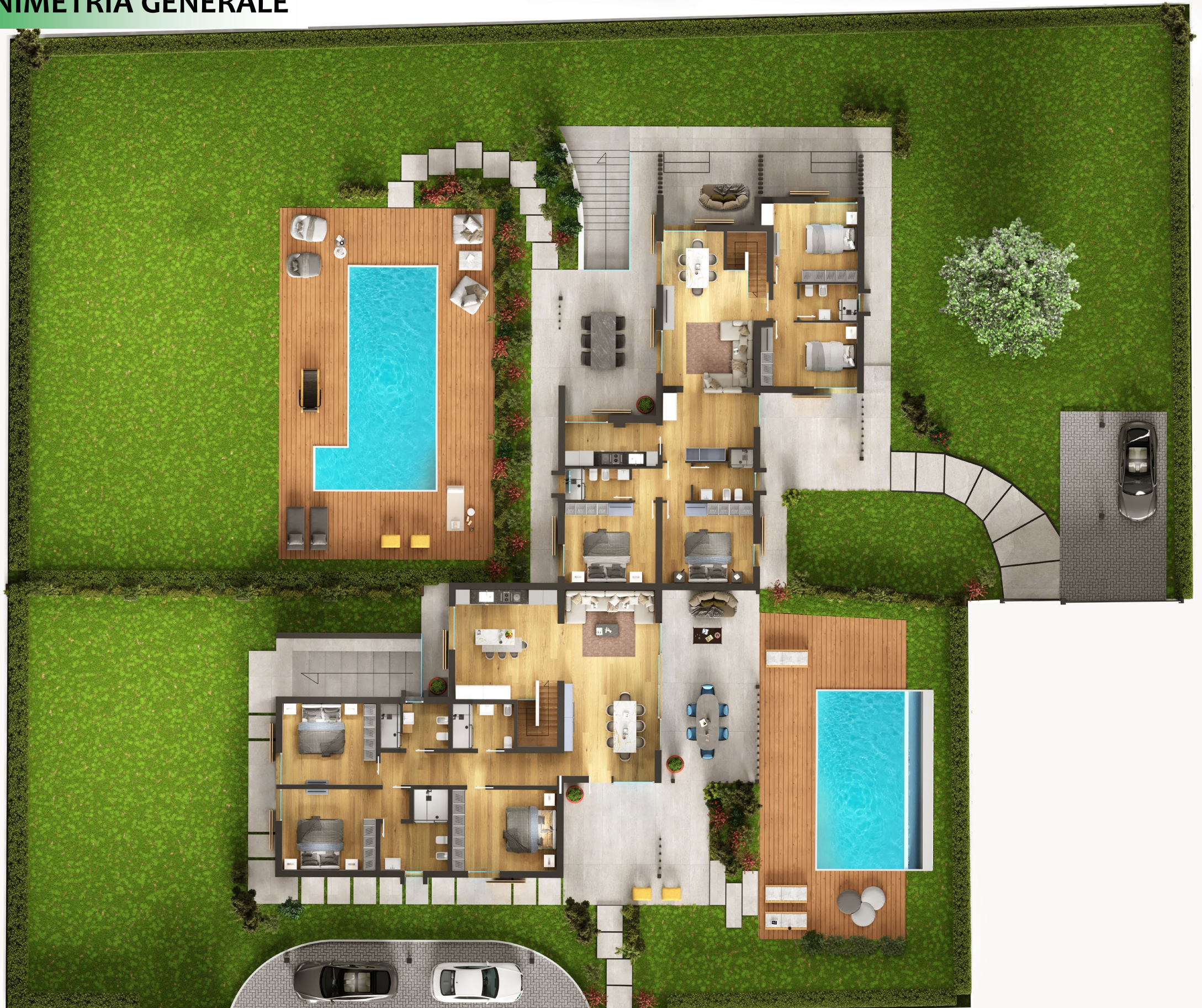
ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE DELLA POSIZIONE DELL'IMMOBILE



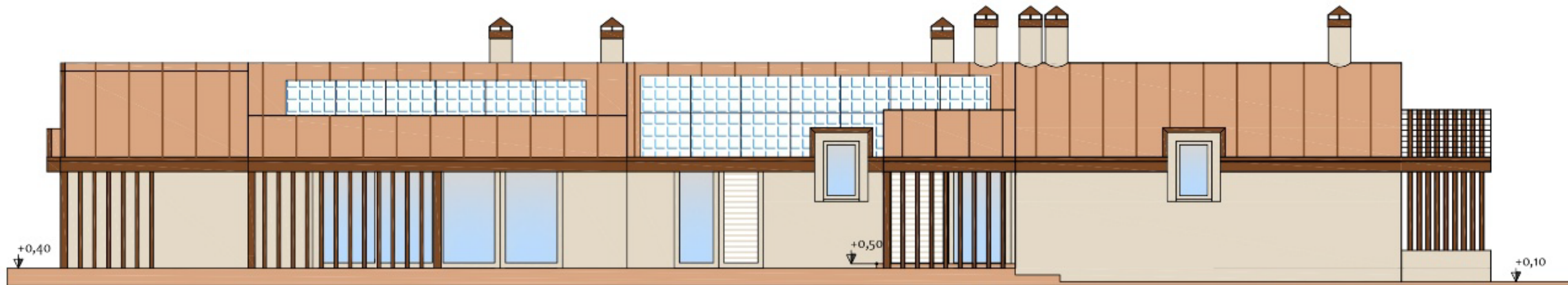
PLANIMETRIA GENERALE



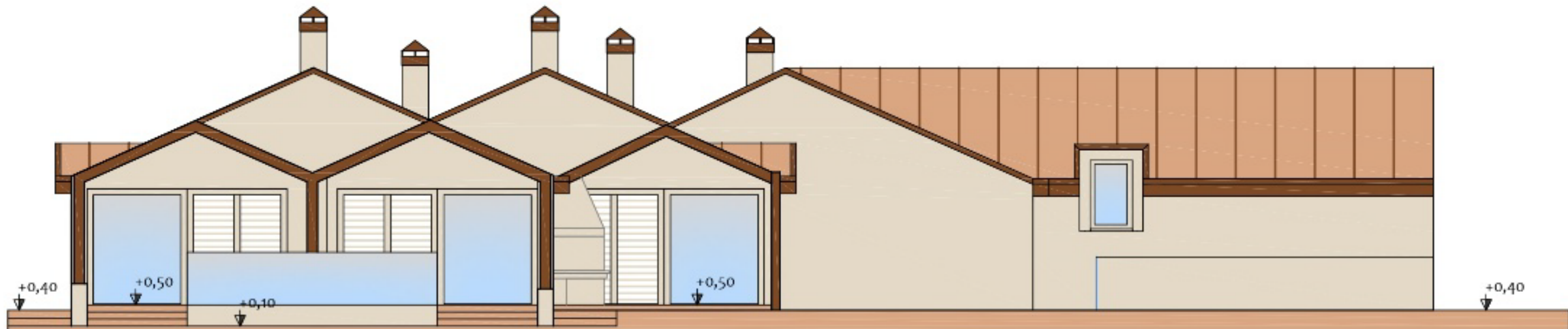
PLANIMETRIA GENERALE



PROSPETTO SUD - OVEST



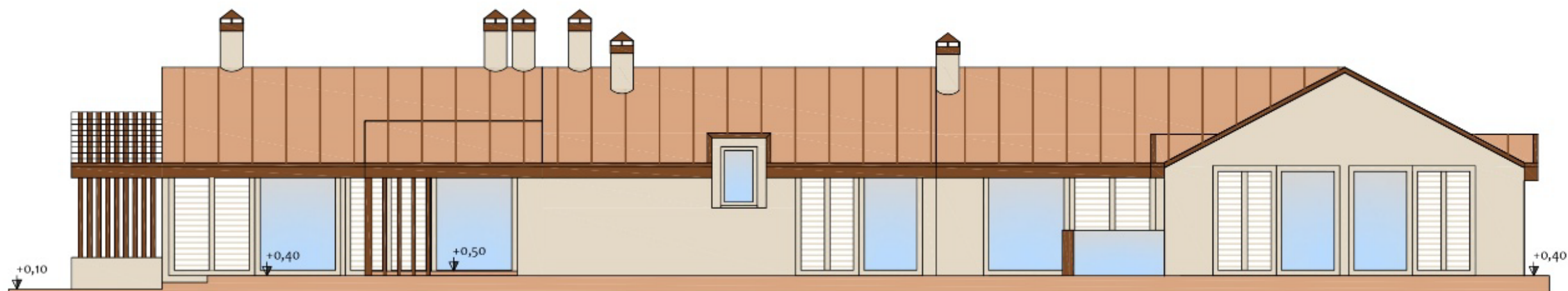
PROSPETTO SUD - EST



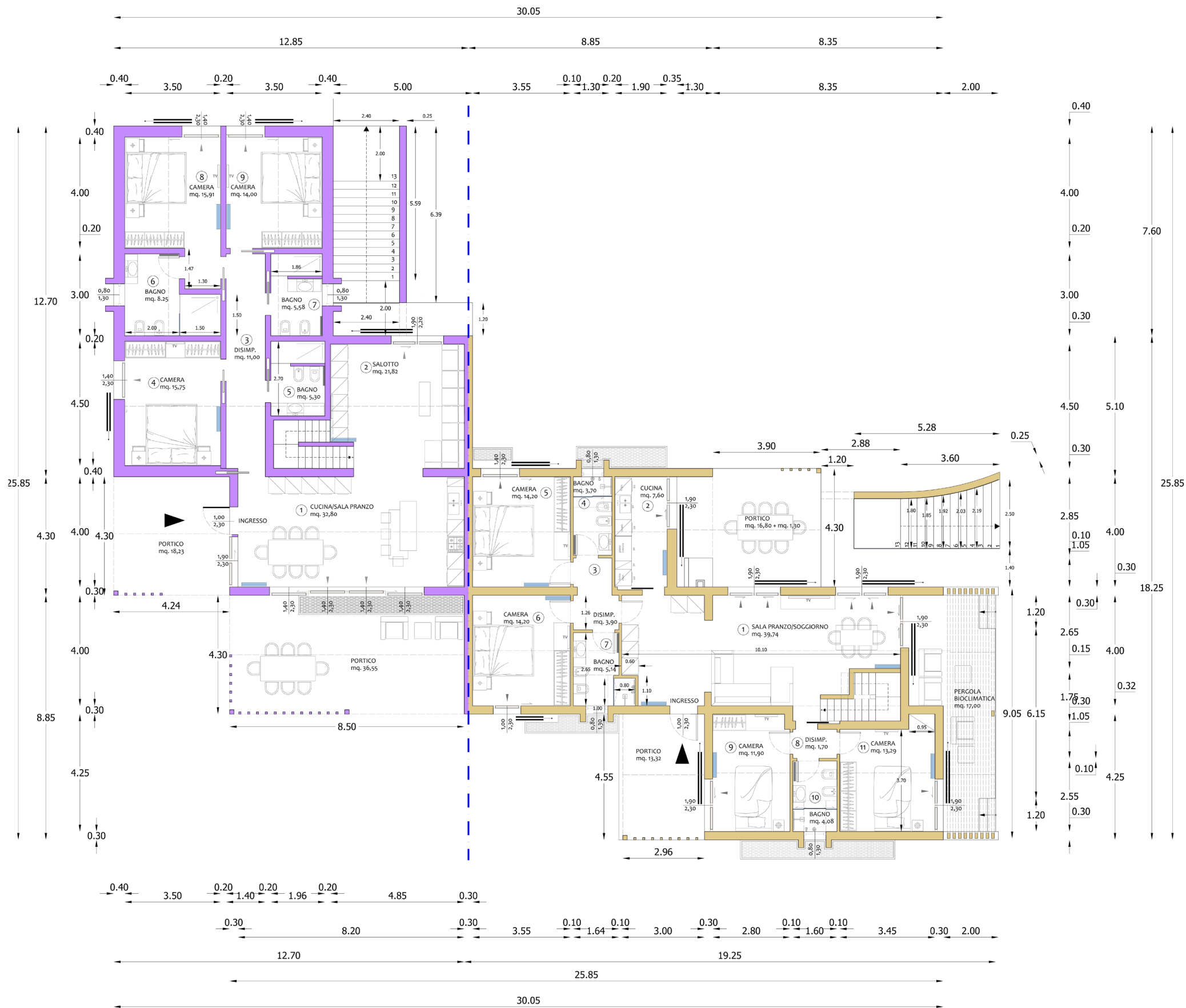
PROSPETTO NORD - OVEST



PROSPETTO NORD - EST



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO



VILLA AGRIFOGLIO 7

DESCRIZIONE VILLA AGRIFOGLIO 7

LOTTO mq 1.303

ABITAZIONE PIANO TERRA mq 146,84

ABITAZIONE PIANO INTERRATO mq 146,84

PORTICI mq 30,09

PERGOLA BIOCLIMATICA mq 17,00

L'immobile è situato su una duna naturale in via dell'Agrifoglio, a Nord-Est dell'isola di Albarella, in una posizione a contatto con la natura, molto tranquilla, senza traffico ma comunque vicino ai principali servizi (supermercato, ristoranti, bar ed esercizi commerciali).

Il mare dista 230 m. ed è raggiungibile a piedi, attraverso un sentiero naturalistico ricavato nella macchia mediterranea, fino ad arrivare alla spiaggia attrezzata e libera di Capo Nord.

COMPOSIZIONE DELL'ABITAZIONE

Il cuore dell'abitazione si sviluppa al Piano Terra costituito da:

- Ingresso tramite un portico
- Soggiorno e sala da pranzo in un unico open space con accesso diretto ad un ampio portico che si affaccia sulla piscina privata, ideale per la vita diurna a contatto con l'esterno
- Cucina attrezzata separata
- 4 camere da letto con accesso diretto al giardino
- 3 bagni con doccia

Attraverso un percorso esterno ingentilito da verde e fiori si arriva alla piscina sfioro con idromassaggio dotata di ampio solarium dove godersi le lunghe giornate estive.

Nel **Piano Interrato**, accessibile tramite una scala, sia internamente che esternamente, trovano posto:

- Un alloggio per eventuale collaboratrice familiare/baby sitter costituito da camera da letto, bagno e cucina
- Spazio dedicato a sala video tv/sala giochi
- Sala da pranzo per riunioni conviviali e funzioni di servizio:
- Lavanderia
- Ripostiglio
- Locale tecnico

DESCRIZIONE DEI MATERIALI IMPIEGATI:

Trattasi di un edificio in classe A che rispetta tutte le normative "green"

1) SERRAMENTI:

- Persiane esterne scorrevoli in alluminio ad un'anta con lamelle orientabili.
- Serramenti interni in PVC scorrevoli, con vetro basso emissivo a doppia camera e pellicola anti-intrusione ed antisfondamento, con uno spessore complessivo di 38mm.

2) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFREDDAMENTO:

Realizzato con impianto a pompa di calore aria-acqua che produce anche acqua calda sanitaria garantita 15 anni con assistenza H24/7, programmabile da remoto con domotica applicata ad app telefoniche e manutenzione predittiva basata su intelligenza artificiale e monitoraggio da remoto.

Fancoils ad alta efficienza molto silenziosi per riscaldamento, raffreddamento e deumidificatore.

3) IMPIANTO ELETTRICO CON DOMOTICA TOTALE:

che permette di attivare e programmare accensione e spegnimento di illuminazione interne ed esterna, elettrodomestici, riscaldamento e raffreddamento.

Illuminazione LED continua.

Impianto con antenna DDT e antenna parabolica, terrestre e digitale.

4) ENERGIA:

Impianto fotovoltaico di 6 KW posizionato in copertura e batteria di accumulo di 10 KW con EPS (gruppo di continuità).

5) PAVIMENTAZIONE:

Interni ed esterni in gres porcellanato antigelo ed antisdrucchiolo.

6) COPERTURA:

Tetto ventilato costituito da solaio in laterocemento con sovrastante doppia guaina incrociata, listellatura in morali di legno da cm 4x4 e piano di posa in pannelli OSB da 12 mm.

Stuoia antirombo e anticondensa.

Manto di copertura in lamiera di alluminio color Corten dallo spessore di 8/10 posata con doppia aggraffatura.

7) PORTICI:

Costituiti da struttura portante in acciaio preverniciato colore Corten e manto di copertura costituito da tavolato a vista, isolamento listellatura in morali di legno di cm 4x4, piano di posa OSB da 12 mm, stuoia antirombo e anticondensa, manto di copertura in lamiera di alluminio 8/10 con doppia aggraffatura color Corten.

Portali architettonici in acciaio preverniciato.

8) PERGOLA BIOCLIMATICA:

Costituita da una struttura portante in acciaio preverniciato color Corten e portali predisposti ad alloggiare frangisole orientabili.

9) PISCINA PRIVATA:

A sfioro (infinity pool), dalle dimensioni di m 4 x m. 10 costituita da basamento in c.a. di spessore 30 cm e pareti in acciaio autoportanti zincati a caldo, rivestimento interno della vasca con membrana in PVC armato effetto touch.

Comunicante con vasca idromassaggio dalle dimensioni di m 1,50 x m. 2 con luci scenografiche.

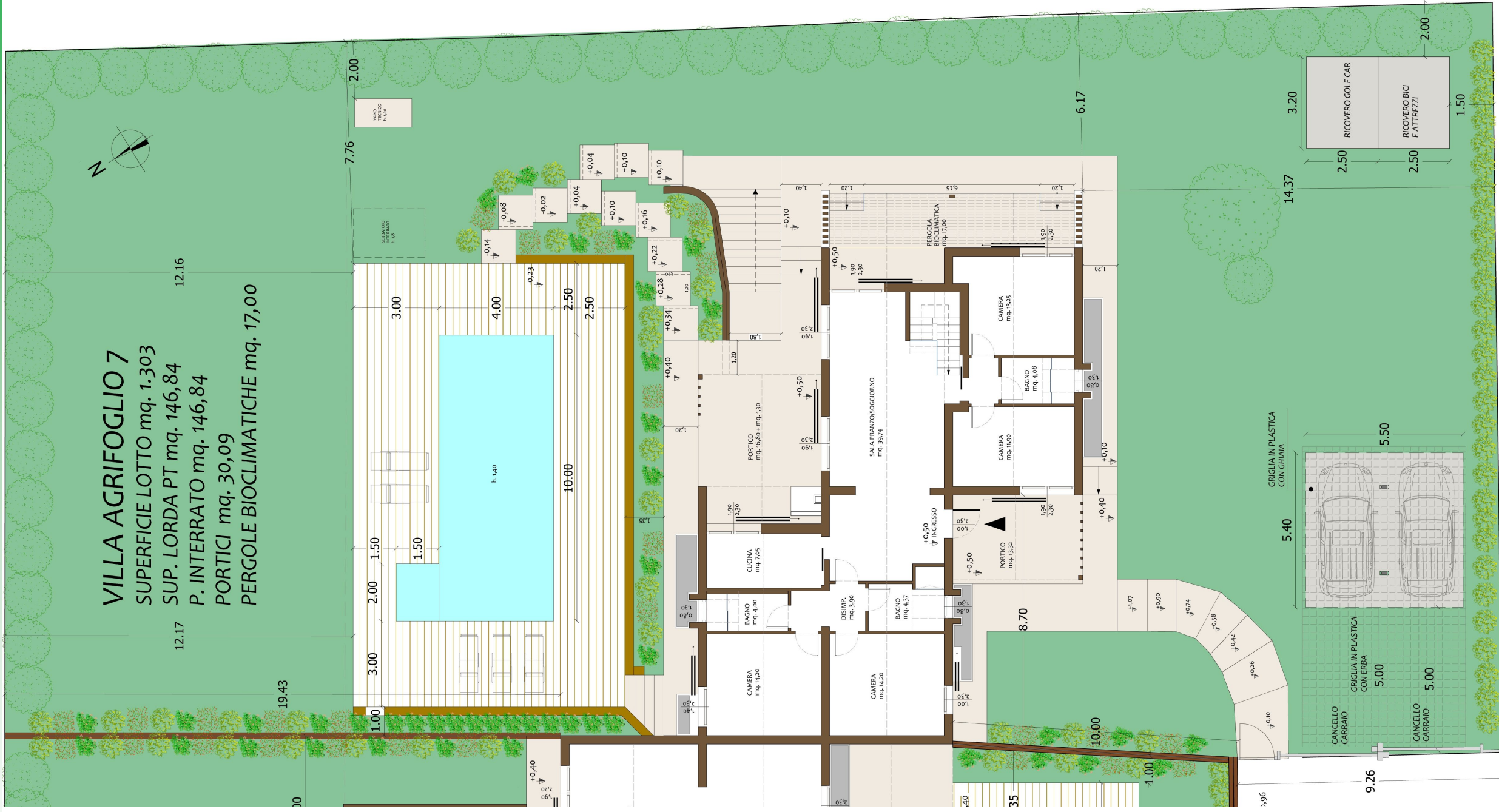
10) SOLARIUM:

Perimetro della piscina in gres porcellanato antigelivo e antiscivolo.

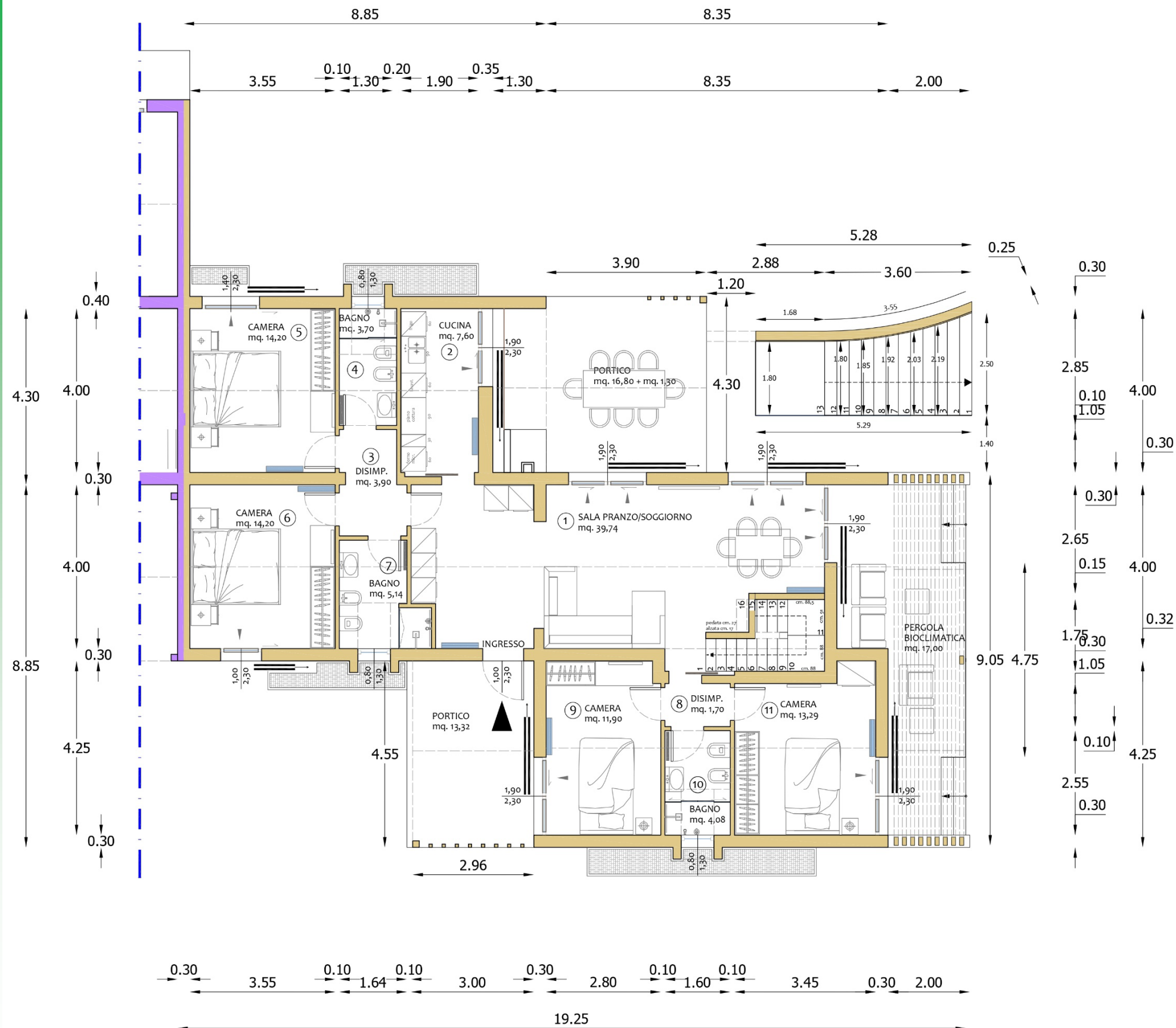
11) GIARDINO:

Con profusione di fiori, cespugli sempreverdi, piante aromatiche, impianto di irrigazione automatizzato ed illuminazione scenografica.

PLANIMETRIA – VILLA AGRIFOGLIO 7



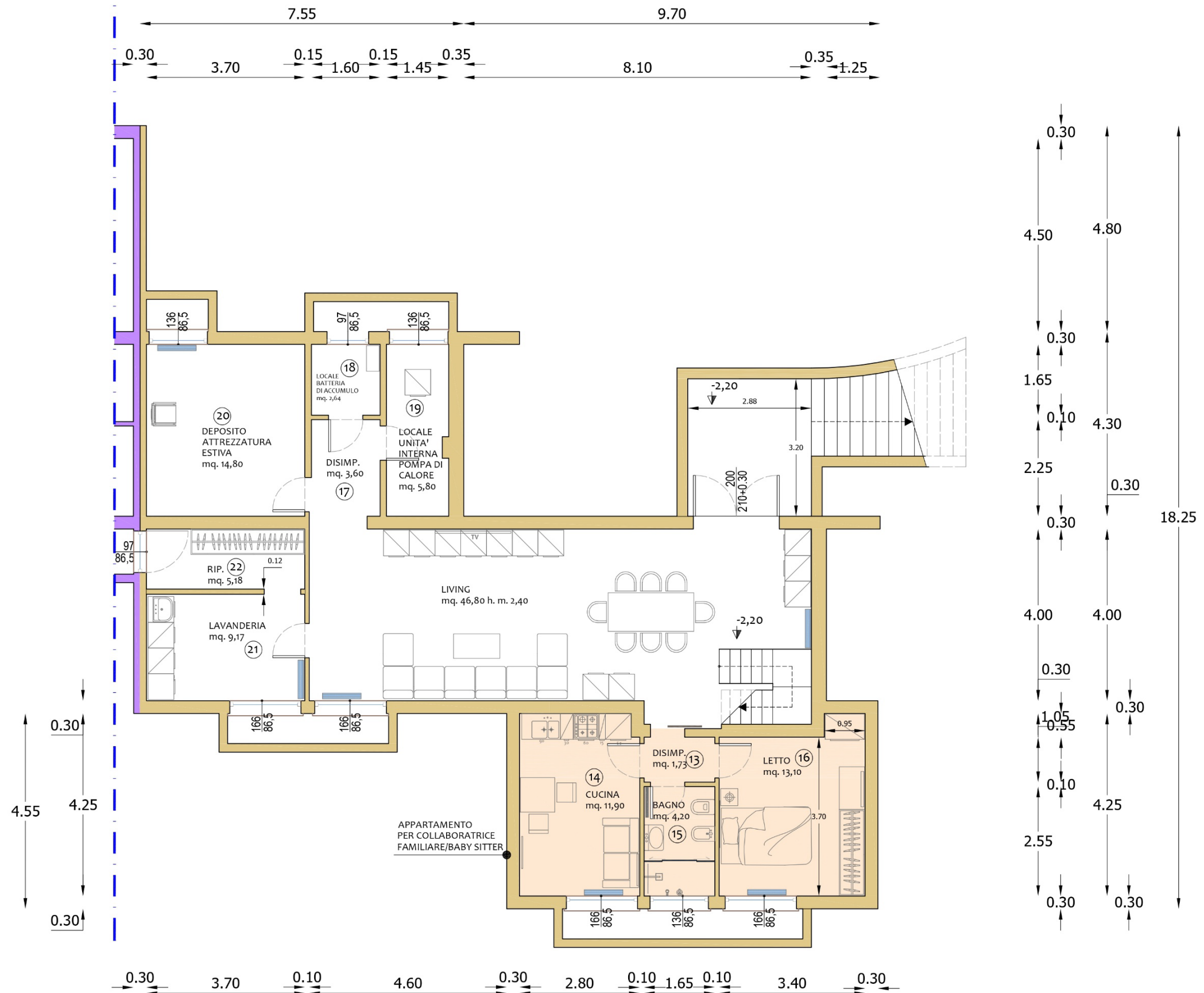
PIANTA PIANO TERRA – VILLA AGRIFOGLIO 7



PIANTA PIANO TERRA – VILLA AGRIFOGLIO 7



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO INTERRATO







VISTA PARTICOLARE PISCINA VILLA AGRIFOGLIO 7



VISTA NOTTURNA VILLA AGRIFOGLIO 7



VISTA SOGGIORNO VILLA AGRIFOGLIO 7



VILLA AGRIFOGLIO 7/A

DESCRIZIONE VILLA AGRIFOGLIO 7/A

LOTTO mq 821

ABITAZIONE PIANO TERRA mq 162,30

ABITAZIONE PIANO INTERRATO mq 79,28

PORTICI mq 54,78

L'immobile è situato su una duna naturale in via dell'Agrifoglio, a Nord-Est dell'isola di Albarella, in una posizione a contatto con la natura, molto tranquilla, senza traffico ma comunque vicino ai principali servizi (supermercato, ristoranti, bar ed esercizi commerciali).
Il mare dista 230 m. ed è raggiungibile a piedi, attraverso un sentiero naturalistico ricavato nella macchia mediterranea, fino ad arrivare alla spiaggia attrezzata e libera di Capo Nord.

COMPOSIZIONE DELL'ABITAZIONE

Il cuore dell'abitazione si sviluppa al Piano Terra costituito da:

- Ingresso tramite un portico
- Soggiorno e sala da pranzo in un unico open space con accesso diretto ad un ampio portico che si affaccia sulla piscina di proprietà, ideale per la vita diurna a contatto con l'esterno
- Cucina attrezzata separata
- 3 camere da letto con accesso diretto al giardino
- 3 bagni con doccia

Attraverso un percorso esterno ingentilito da verde e fiori si arriva alla piscina sfioro con cascata dotata di ampio solarium dove godersi le lunghe giornate estive.

Nel **piano interrato**, accessibile tramite una scala, sia internamente che esternamente, trovano posto:

- Un alloggio per eventuale collaboratrice familiare/baby sitter costituito da camera da letto e bagno

e funzioni di servizio:

- Lavanderia
- Cantina/deposito
- Locale tecnico

DESCRIZIONE DEI MATERIALI IMPIEGATI:

Trattasi di un edificio in classe A che rispetta tutte le normative “green”

1) SERRAMENTI:

- Persiane esterne scorrevoli in alluminio ad un'anta con lamelle orientabili.
- Serramenti interni in PVC scorrevoli, con vetro basso emissivo a doppia camera e pellicola anti-intrusione ed antisfondamento, con uno spessore complessivo di 38mm.

2) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFREDDAMENTO:

Realizzato con impianto a pompa di calore aria-acqua che produce anche acqua calda sanitaria garantita 15 anni con assistenza H24/7, programmabile da remoto con domotica applicata ad app telefoniche e manutenzione predittiva basata su intelligenza artificiale e monitoraggio da remoto.

Fancoils ad alta efficienza molto silenziosi per riscaldamento, raffreddamento e deumidificatore.

3) IMPIANTO ELETTRICO CON DOMOTICA TOTALE:

che permette di attivare e programmare accensione e spegnimento di illuminazione interne ed esterna, elettrodomestici, riscaldamento e raffreddamento.

Illuminazione LED continua.

Impianto con antenna DDT e antenna parabolica, terrestre e digitale.

4) ENERGIA:

Impianto fotovoltaico di 6 KW posizionato in copertura e batteria di accumulo di 10 KW con EPS (gruppo di continuità).

5) PAVIMENTAZIONE:

Interni ed esterni in gres porcellanato antigelo ed antisdrucchiolo.

6) COPERTURA:

Tetto ventilato costituito da solaio in laterocemento con sovrastante doppia guaina incrociata, listellatura in morali di legno da cm 4x4 e piano di posa in pannelli OSB da 12 mm.

Stuoia antirombo e anticondensa.

Manto di copertura in lamiera di alluminio color Corten dallo spessore di 8/10 posata con doppia aggraffatura.

7) PORTICI:

Costituiti da struttura portante in acciaio preverniciato colore Corten e manto di copertura costituito da tavolato a vista, isolamento listellatura in morali di legno di cm 4x4, piano di posa OSB da 12 mm, stuoia antirombo e anticondensa, manto di copertura in lamiera di alluminio 8/10 con doppia aggraffatura color Corten.

Portali architettonici in acciaio preverniciato.

8) PISCINA PRIVATA:

A sfioro (infinity pool) a cascata, dalle dimensioni di m. 4 x m. 8 costituita da basamento in c.a. di spessore 30 cm e pareti in acciaio autoportanti zincati a caldo, rivestimento interno della vasca con membrana in PVC armato effetto touch.

10) SOLARIUM:

Perimetro della piscina in gres porcellanato antigelivo e antiscivolo.

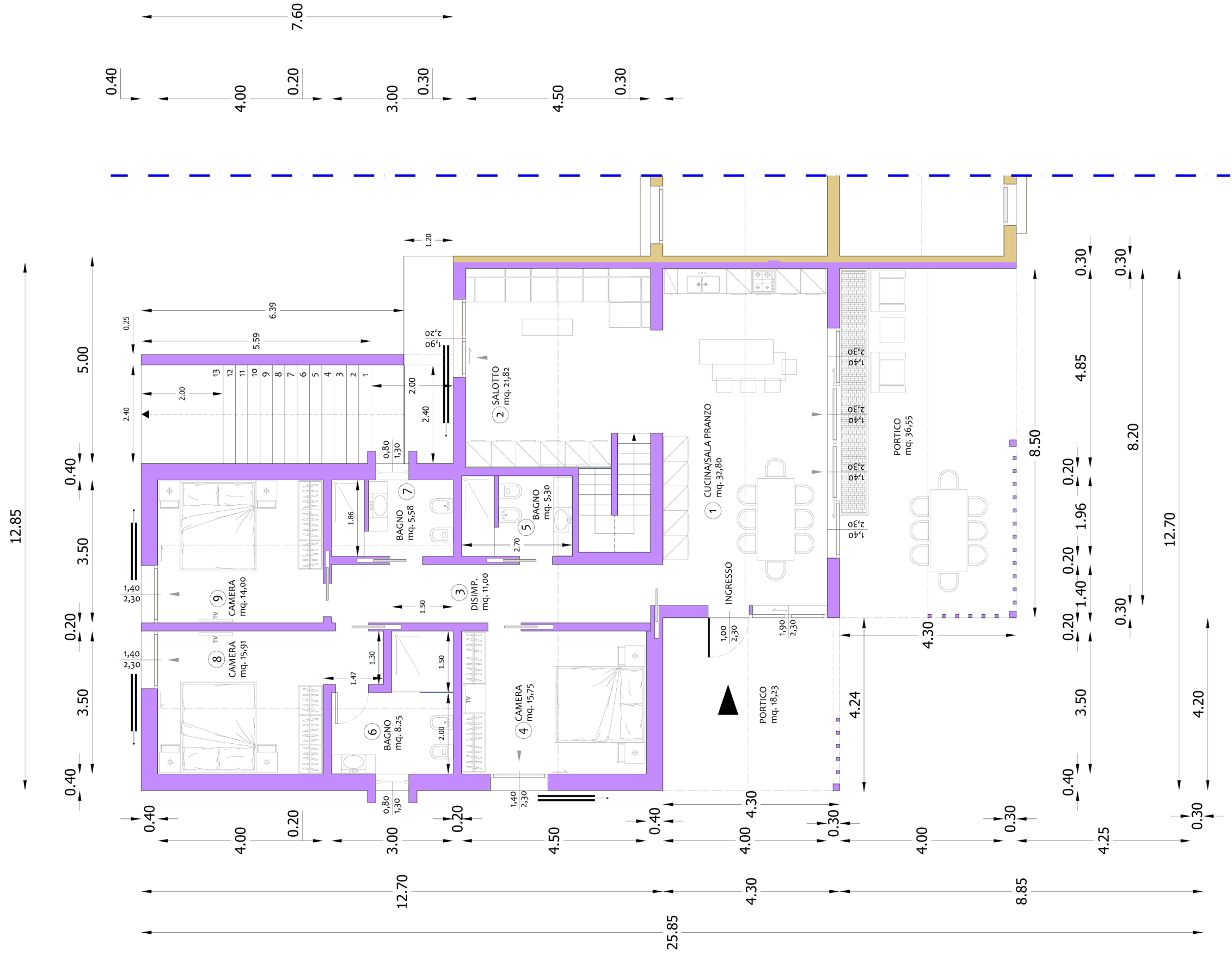
11) GIARDINO:

Con profusione di fiori, cespugli sempreverdi, piante aromatiche, impianto di irrigazione automatizzato ed illuminazione scenografica.

PLANIMETRIA – VILLA AGRIFOGLIO 7/A



PIANTA PIANO TERRA SOLUZIONE 1 – VILLA AGRIFOGLIO 7/A



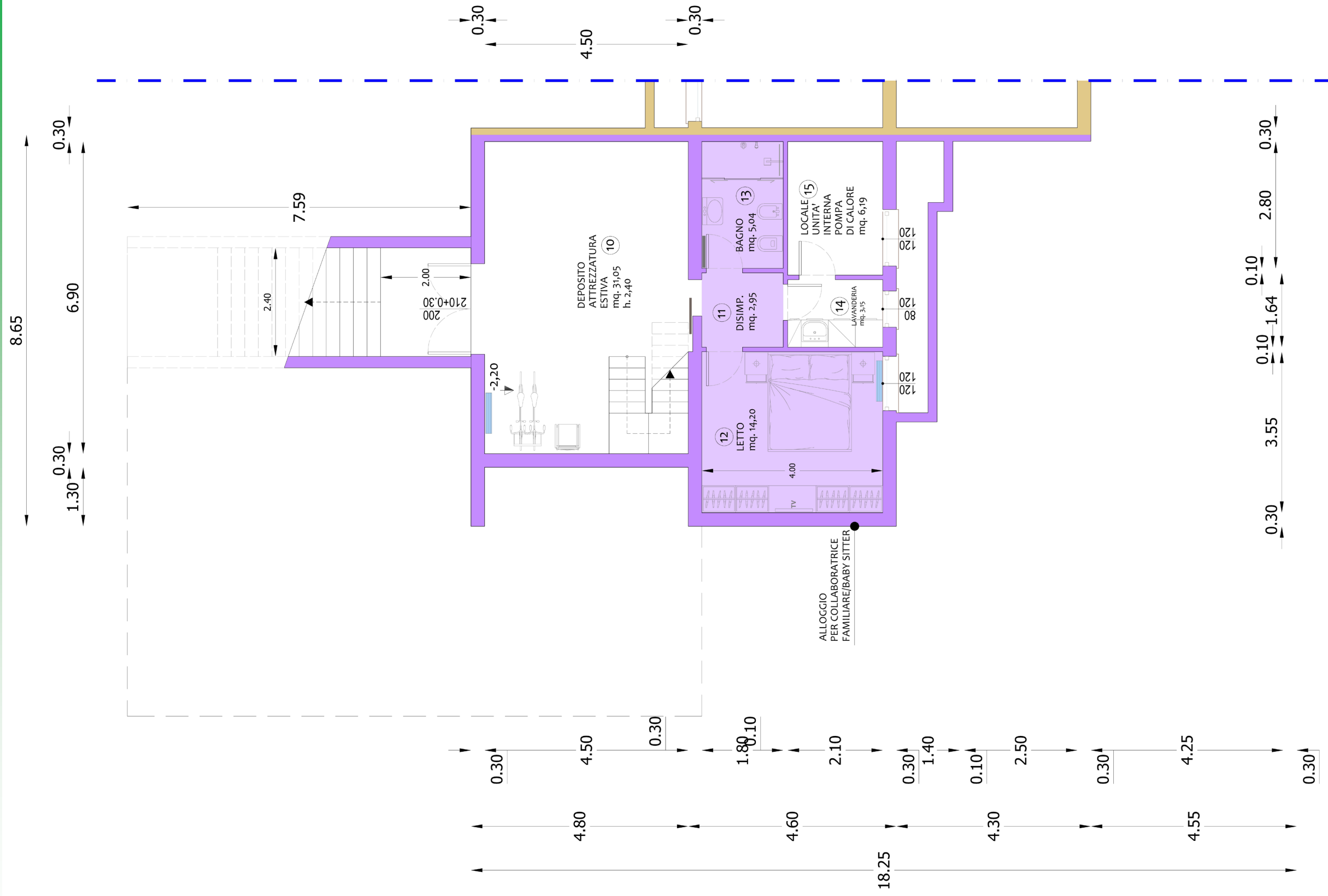
PIANTA PIANO TERRA SOLUZIONE 2 – VILLA AGRIFOGLIO 7/A



PIANTA PIANO TERRA – VILLA AGRIFOGLIO 7/A



PIANTA PIANO INTERRATO – VILLA AGRIFOGLIO 7/A



PIANTA PIANO INTERRATO – VILLA AGRIFOGLIO 7/A



VISTA ESTERNA DA VIA DELL'AGRIFOGLIO







VISTA PARTICOLARE RETRO VILLA AGRIFOGLIO 7/A







VISTA SOGGIORNO E CUCINA VILLA AGRIFOGLIO 7/A





