



BERKSHIRE HATHAWAY
HomeServices
MAGGI Properties Agency





Intro sul mercato immobiliare di Forte dei Marmi

Con le sue spiagge e il suo mare (certificato Bandiera Blu), le colline, i parchi di San Rossore e delle Alpi Apuane, il lago di Massaciucoli, i negozi e le boutique di alta moda, Forte dei Marmi è da sempre una delle mete vacanziera più esclusive e rinomate della Versilia, la perla di tutto il litorale tirrenico. Tuttavia, fra il 2014 e il 2016, parte del patrimonio immobiliare di pregio di questo piccolo paradiso ha subito un vero tracollo a causa della crisi economica che ha colpito in particolare molti proprietari di ville antiche e lussuose.

Oggi il vento è cambiato. I cantieri che si intravedono sul lungomare e nel centro storico riguardano l'abbattimento e la ricostruzione delle vecchie dimore ora disabitate. Questo spirito di rinnovamento, che ha interessato soprattutto molti italiani alla ricerca di interessanti opportunità, ha ridato nuova linfa al mercato immobiliare di Forte dei Marmi. E così stanno nascendo nuove realtà per le quali c'è grande richiesta: ville dall'architettura pulita e moderna, dotate del massimo comfort e della più innovativa domotica, tutte circondate da giardini curati, alcune anche con piscine e vasche idromassaggio.



VILLA LUNA

Via Provinciale 23, Forte dei Marmi

Nel cuore di Forte dei Marmi, a pochi metri dal famoso pontile, Villa Luna è il luogo ideale dove trascorrere piacevoli momenti di spensieratezza.

Villa Luna è l'esempio dell'abitare moderno concepito su tre livelli. Al primo piano troviamo tre ampie suite, ciascuna dotata di un bagno impreziosito da marmi dedicati. Al piano terreno si sviluppano un living a doppia altezza e una zona pranzo, entrambi molto luminosi, che si affacciano sulla scenografica vasca appositamente studiata e realizzata in pietra. Una quarta stanza completa gli ambienti di questo livello.

I locali posti all'interrato sono invece dedicati agli ospiti grazie a due ulteriori stanze da letto, una lavanderia e una camera riservata al personale di servizio.

La SPA, dotata di sauna, bagno turco e vasca idromassaggio, arricchisce la dotazione insieme al locale palestra/home cinema.

CAPITOLATO GENERALE



PASTELLONE 2.0



ROVERE EFFETTO TEAK



CALCETERRA

Interno

Pavimento microcemento – Elekta PASTELLONE 2.0

Pavimento rovere effetto teak

Pareti Calceterra

I pavimenti del piano terra sono realizzati in microcemento con cromia chiara. Il tipo di materiale utilizzato, PASTELLONE 2.0, microcemento di Elekta, è una speciale resina in polvere che, grazie alla sua particolare composizione chimica, offre alta resistenza ai graffi e all'acqua. La particolare punta cromatica e la finitura, in cui emergono le spatolate tipiche del prodotto lavorato a mano, accentuano la matericità della superficie. Inoltre, la tonalità chiara dei pavimenti è proposta appositamente per mettere in evidenza la versatilità in spazi classici e contemporanei.

L'area calpestabile del piano superiore, invece, è rivestita in legno, mentre la colorazione e la finitura sono state scelte per esaltare lo spazio e rendere più caldo e accogliente l'ambiente.

Le pareti sono in calce terra, con cromia sempre chiara. La calce, la terra e l'acqua sono tre elementi naturali che, miscelati e plasmati dalle mani dell'artigiano, creano effetti speciali.



ARMADI AD ANTE SCORREVOLI



ARMADI AD ANTE SCORREVOLI



PORTE SCORREVOLI



PORTE A BATTENTE



SERRAMENTI SCORREVOLI



GRIESSER
SCHERMATURE SOLARI
SISTEMA DI CHIUSURA
A LAMELLE

Le porte della tipologia WALL DOOR, con apertura anta battente, risultano alte 210 cm e sono poste in opere a raso muro e prive di cornici. Sono dipinte con cromatismi coincidenti a quelli delle pareti che le ospitano.

Quelle scorrevoli, ove presenti, sono a scomparsa. Ciò permette non solo di recuperare gli spazi occupati dal raggio di apertura della porta, ma anche di offrire un ambiente più ampio con maggiori possibilità di arredo.

Gli armadi a parete, realizzati appositamente per conferire unità spaziale, in opera verranno colorati in cromia continua con le pareti murarie o laccate in laboratorio.

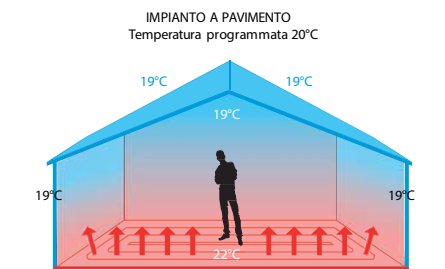
I serramenti esterni, laccati di colore chiaro, sono realizzati in legno (spessore 72 mm) con vetro 3+3 15 3+3 antisfondamento interno/esterno basso emissivo con gas argon.

Le vetrate scorrevoli, studiate nei minimi dettagli, sono rivolte verso i confortevoli spazi esterni della villa.

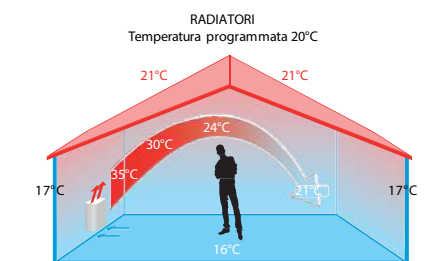
Il sistema di chiusura è realizzato con lamelle metalliche chiare, prodotte dall'azienda Griesser.

Tutti i serramenti risultano completi di zanzariera.

Entrambi i sistemi sono elettrificati e completamente a scomparsa.



SISTEMA DI RISCALDAMENTO
 A PANNELLI RADIANTI A PAVIMENTO



SISTEMA DI RAFFRESCAMENTO
 CANALIZZATO



REALIZZAZIONE DI PANNELLI
 FOTOVOLTAICI



REALIZZAZIONE DI INTONACO ISOLANTE
 INTERNO ED ESTERNO

L'edificio prevede la messa in opera di un isolamento a cappotto esterno e di un'elevata coibentazione interna. L'obiettivo è quello di conferire alla villa un'alta classe energetica e il contenimento delle dispersioni sia termiche sia acustiche.

Il riscaldamento è di tipo a pavimento con massetto radiante, mentre per il ricircolo e controllo della qualità dell'aria interna la villa è dotata di sistema VMC.

Il raffrescamento, di tipo canalizzato e completamente a scomparsa, permette di regolare differenti temperature in ogni ambiente.

La copertura piana e completa di pannelli solari per rendere la villa "self-consumption" consente così di ridurre l'energia prelevata dalla rete e di conseguenza l'importo della bolletta.

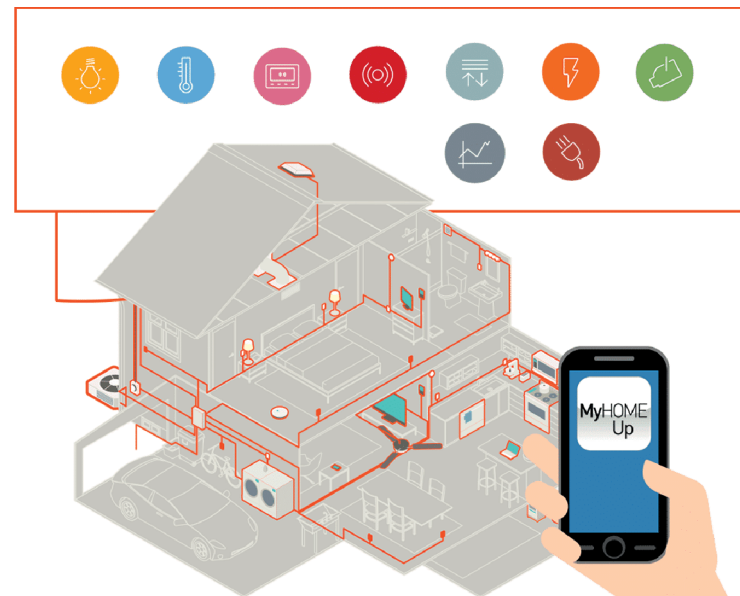
bticino



PLACCHE BITICINO LIVING NOW



TOUCH SCREEN PER SISTEMA INTEGRATO DI FUNZIONAMENTO E COMANDO DI TUTTI GLI ELEMENTI CONNESSI.



bticino
MyHOME
domotic
a

L'impianto elettrico, realizzato secondo la normativa vigente, è dotato di placche e materiale BTICINO di ultima generazione modello LIVING NOW.

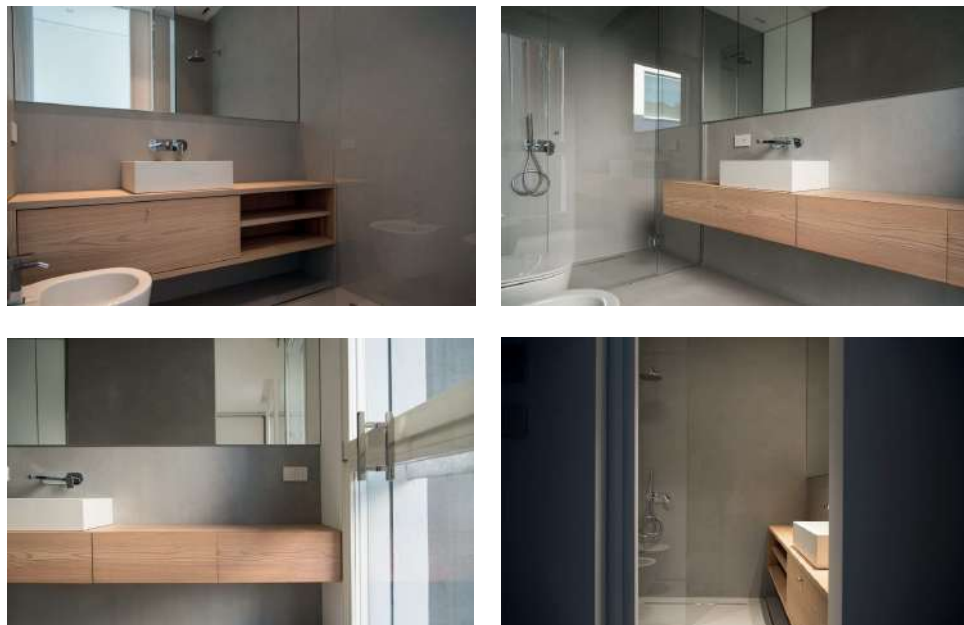
Placche, pulsanti, video citofono ed elementi a vista sono tutti di colore bianco.

BTICINO MYHOME
CASA INTELLIGENTE/DOMOTICA CONNESSA

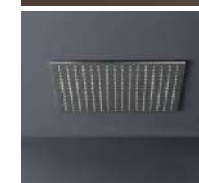
Attraverso un impianto integrato gestibile da una sola app o da un solo display touch screen, è possibile controllare tutti gli elementi della casa assicurando alla quotidianità dell'utente un ulteriore livello di comfort.

DOMOTICA MY HOME

- controllo e gestione degli scenari luci
- controllo e gestione dell'impianto di raffrescamento e riscaldamento
- controllo e gestione di eventuali tende di chiusura
- controllo e gestione del videocitofono in remoto predisposizione per il controllo del sistema di allarme.



→ **FLAMINIA.**



cea

I bagni, completi di sanitari e mobile lavabo realizzato in legno resistente all'acqua e all'umidità, sono impreziositi da luci dedicate e da vetri extrachiari trasparenti fissi per la doccia.

Le docce del piano terreno sono progettate a filo pavimento e rivestite con lo stesso materiale utilizzato per le pareti, che conferiscono allo spazio maggiore uniformità, armonia e luminosità.

Completano le suite poste al primo piano tre lussuosi bagni, le cui docce sono ornate da cristalli e rivestimenti in marmo di grande impatto.

I rivestimenti sono realizzati utilizzando resine altamente tecnologiche a effetto cemento naturale di Elekta PASTELLONE 2.0.

I colori chiari e le trame sono accostati al rovere presente nell'ambiente (mobile lavabo di produzione artigianale realizzato su misura).

I sanitari sospesi sono di FLAMINIA serie Link.

Rubinetteria, miscelatori ed elementi della doccia sono di CEA Design.



bulthaup

Il progetto prevede l'inserimento di una cucina BULTHAUP.

L'alto standard qualitativo e la flessibilità offerta dall'azienda fanno sì che la cucina si inserisca armonicamente all'interno dell'ambiente.

L'unità d'insieme dello spazio è mantenuta anche attraverso la scelta della cromia che si adatta perfettamente ai materiali presenti nell'intero progetto.



Un'eccellenza italiana nel campo dell'illuminazione, Davide Groppi, arreda non solo con le lampade, ma anche e soprattutto con la luce stessa.

Lo spazio abitativo è impreziosito dallo studio dell'illuminazione sia puntuale sia d'ambiente.

Le collezioni Simbiosi, Infinito, Nulla e Masai danno infine voce e forma al progetto.

La lampada Moon, a sospensione e con un diametro di 2 m, è stata creata appositamente per valorizzare e rendere unico il doppio volume del salotto della casa.





FINITURE ESTERNE



TEAK



MARMO DI CARRARA SABBBIATO

Esterno
Teak
Marmo di Carrara sabbaiato

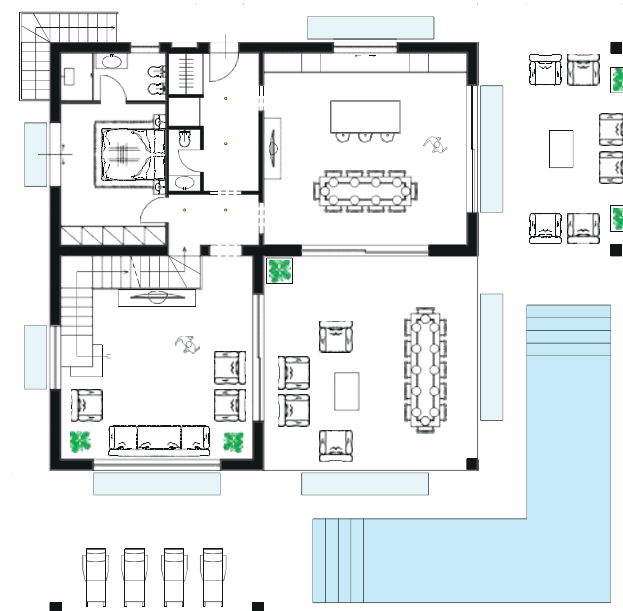
Uno splendido giardino, caratterizzato da diversa vegetazione e minuziosamente curato, è la cornice ideale per questa villa.

I due grandi spazi esterni sono concepiti per essere vissuti appieno: la pavimentazione in teak e le pompeiane li rendono infatti molto confortevoli.

La piscina, progettata per abbracciare il dehors, è realizzata in pietra e completa la dotazione esclusiva dell'intero complesso.

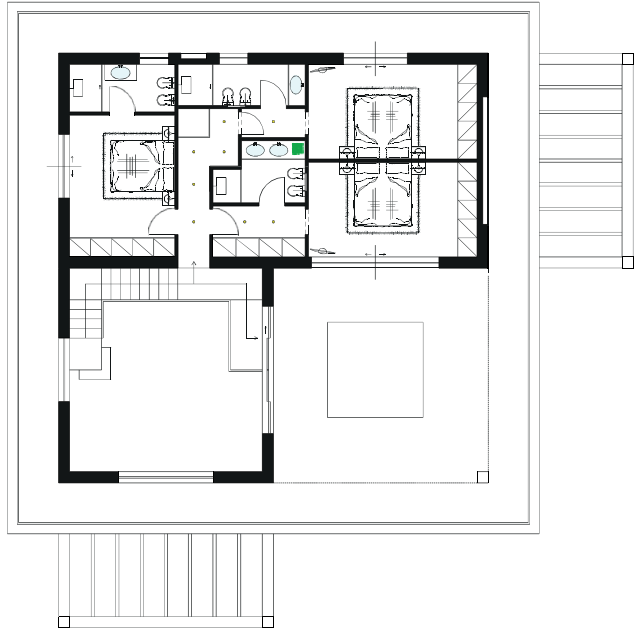


PLANIMETRIE

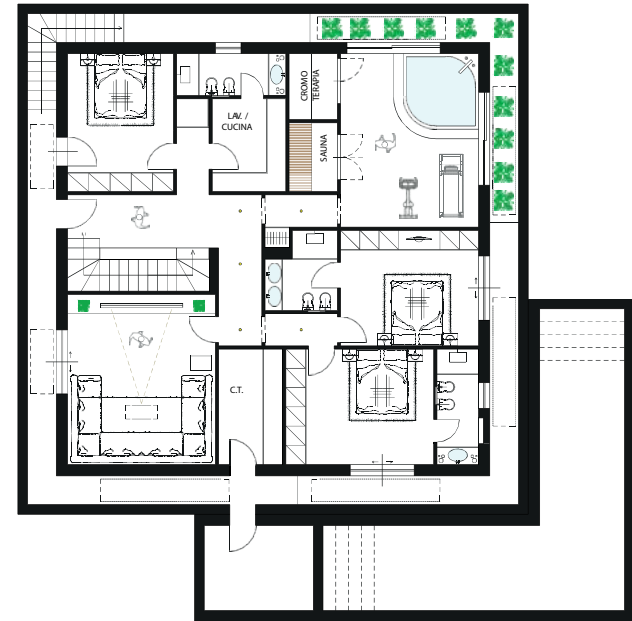


FLOOR	GLA
T	136,69
1	92,42
-1	182,25
ESTERNI	
Giardino	1.000,00
Porticato	106,40
Terrazza primo piano	45,56

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

