

SARDEGNA

San Teodoro

acquista la tua casa in un angolo di paradiso

BLUE
COSTRUZIONI

lotto 40



DOVE

Acquista la Tua nuova casa a San Teodoro, un angolo di paradiso ideale per trascorrere le vacanze.

Le 14 spiagge di sabbia bianchissima con fondali bassi e regolari che rendono cristallino il colore del mare e le piccole baie con scogliere di granito rosa a picco sul mare smeraldo creano una costa straordinariamente bella e varia.

E' una meta turistica conosciuta in tutto il mondo, dove la simbiosi tra bellezze naturali, servizi e la facilità nei collegamenti aerei con tutta Europa favorisce la continua crescita di investimenti immobiliari anche da parte di investitori esteri.

Le temperature miti anche d'inverno e i comodi collegamenti aerei lo rendono, anche fuori stagione, un comodo rifugio ideale per rigenerarsi, lontano da smog, freddo, caos, preoccupazioni.

PERCHE'

La Vostra nuova casa in una villa trifamiliare in posizione ormai introvabile nella migliore ed esclusiva zona residenziale di San Teodoro .

In posizione privilegiata e dominante con una splendida e ampia vista sulla spiaggia La Cinta e sull'isola di Tavolara e a due passi da tutti i servizi che il vivace centro del paese offre.

Dopo una piacevole giornata di mare avrete solo da scegliere in quale locale sorvegliare un aperitivo prima di una romantica cena sulla terrazza della Vostra nuova casa ammirando lo splendido panorama al tramonto del sole.

L'ultimazione del porto turistico aumenterà ancora di più l'offerta e la qualità dei servizi, con possibili ristoranti e negozi sui moli ma anche la possibilità di posti barca e tanto altro.

COME

Le ottime rifiniture tra cui i pavimenti in marmo di Orosei acidato, le ceramiche Cerasarda atte a mano e smaltate con i colori del mare, i robusti infissi con vetri basso emissivi, le ampie vetrate e lo studio dell' illuminazione degli ambienti rendono la casa accogliente e molto confortevole.

La scelta dei migliori materiali da costruzione conferisce una ottima solidità, un eccellente isolamento termico e acustico e garantisce una qualità costruttiva superiore.

I prospetti esterni sono impreziositi da pareti del miglior granito Giallo S.Giacomo con lavorazione a spacco successivamente squadrata a mano. L'illuminazione dei led dal basso rendono le pareti molto gradevoli e suggestive anche la notte.

Il giardino con camminamenti in granito nel prato, siepi perimetrali, bouganvillae che si arrampicano sui muri e le piante cascanti, fanno da gradevole cornice alle sdraio e arredi esterni che vi consentiranno di godere a pieno la privacy della casa.

Completa la piacevolezza del giardino il grande idromassaggio (opzionale) rifinito con il tavolato di legno. La sera è molto gradevole cenare nel portico con il giardino illuminato dalle luci soft delle piante, dei camminamenti e dell'idromassaggio.







SAN TEODORO

San Teodoro fa parte della Gallura, nella Sardegna Nord-Orientale. L'esperienza ormai trentennale offre un'organizzazione ricettiva collaudata ed efficiente che si sposa perfettamente con l'ospitalità del luogo.

Il paese nasce e si sviluppa attorno alla propria chiesa, eretta nel XVIII secolo, in onore del Santo Martire Teodoro di Amasea.

A partire dagli anni '70 il centro del paese divenne il fulcro della vita mondana, tanto che gli abitanti iniziarono a chiamarlo con il curioso appellativo di Piazza Montecitorio.

Qui il giorno ci si incontra e si fanno acquisti, la notte diventa zona pedonale dove passeggiare tranquillamente con gli amici e la famiglia.

Se sei appassionato di sport le occasioni qui non mancano, si tratti di immersioni o di un volo in ultraleggero.

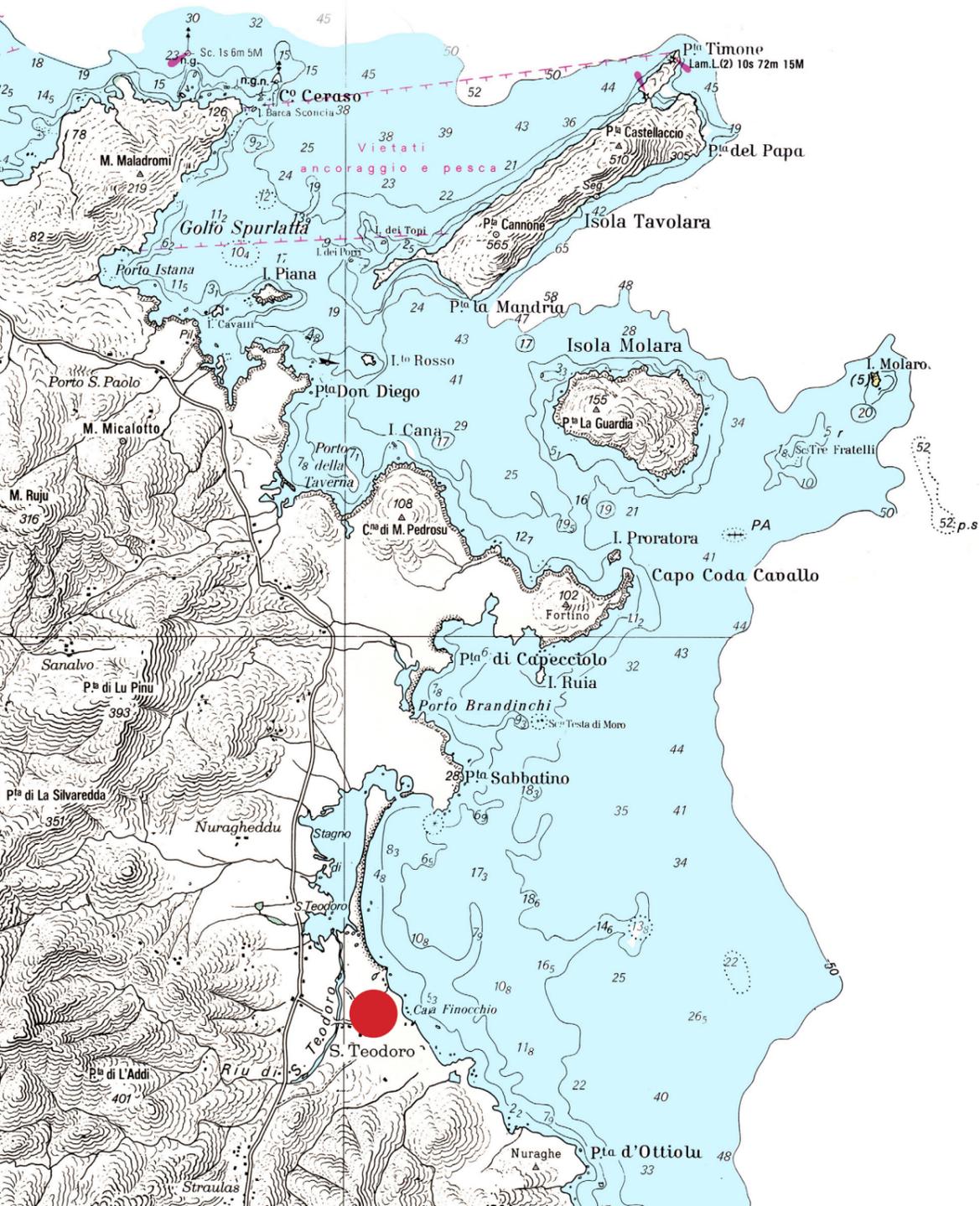
Snorkeling, canottaggio, kayak, kite surf e windsurf sono alcune delle attività praticabili in acqua.

Mentre sulla spiaggia potrai giocare una partita di pallavolo o beach volley o nelle vicinanze praticare golf, tennis, calcio o calcetto. Avrai la possibilità di ammirare l'alba e il tramonto a cavallo o dedicarti a escursioni in mountain bike, trekking o fare jogging.

La ricchezza del paesaggio e la sua varietà, il clima mediterraneo e i servizi turistici di rilievo, ti garantiranno la possibilità di trascorrere una vacanza all'insegna del divertimento.

Potrai ammirare le bellezze tutelate all'interno dell'Area Marina Protetta in barca o immergendoti.

Se invece sei attratto dalle zone interne non mancano i numerosi percorsi naturalistici.

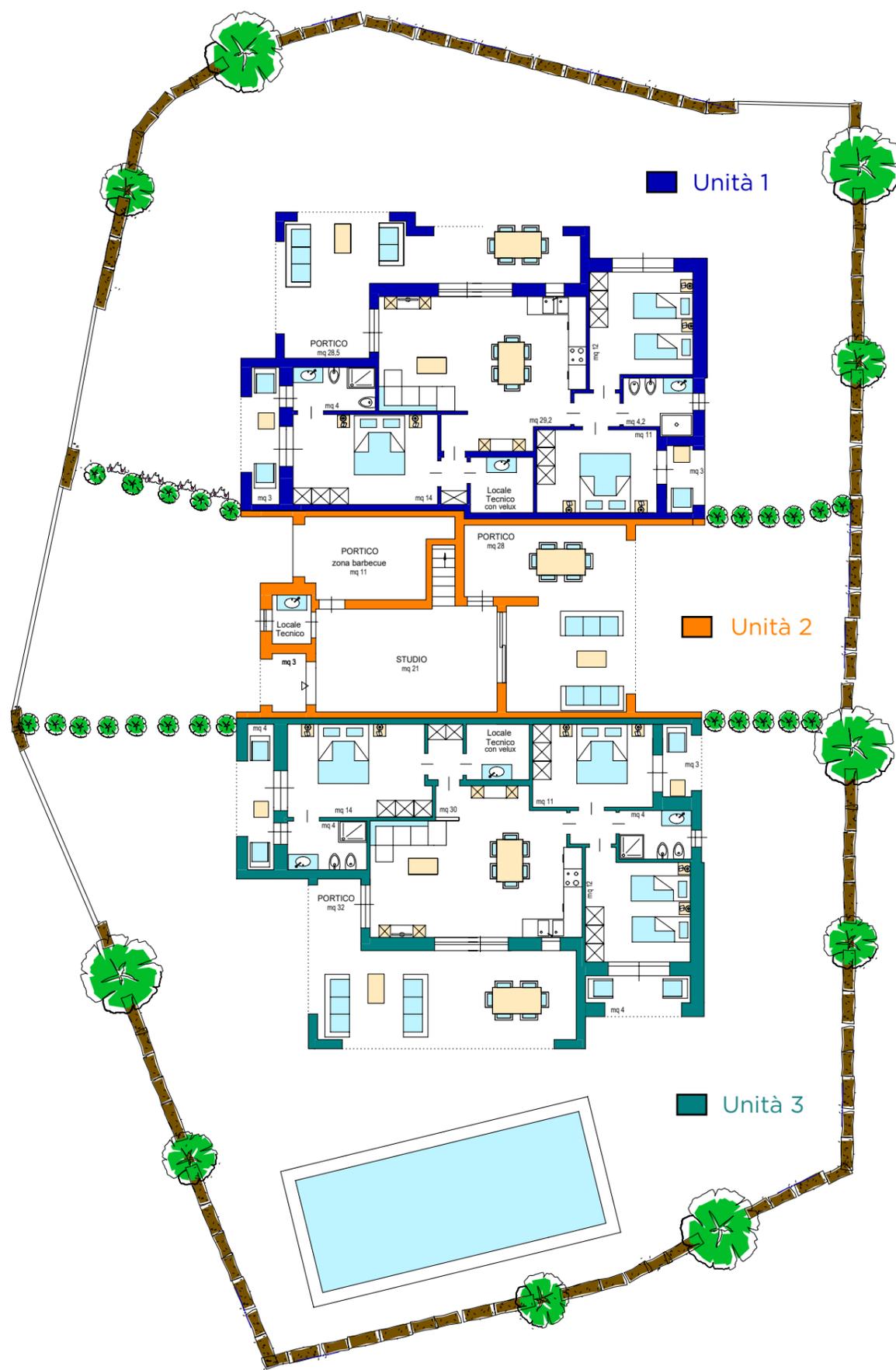




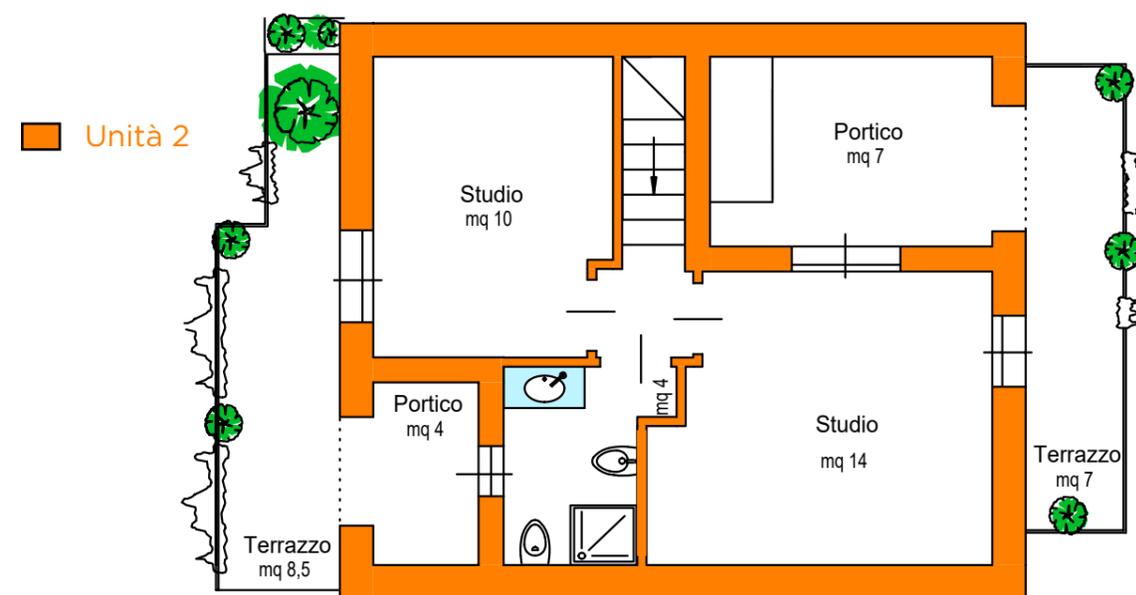




PIANO TERRA



PRIMO PIANO



Unità 1

E' un caposchiera con giardino su tre lati che si sviluppa interamente al piano terra ed è composta da tre camere da letto, due bagni + locale tecnico (wc), ampio soggiorno con angolo cottura, grandi portici e giardino.

Abitazione	98 mq
Portici	37 mq
Giardini	216 mq
Totale superficie commerciale	141,8 mq

Unità 2

E' l'unità centrale e si sviluppa al piano terra e piano primo. E' composta da tre vani, bagno, locale tecnico (wc), grandi portici, terrazze e giardino.

Abitazione	71 mq
Portici	54 mq
Giardini	103 mq
Totale superficie commerciale	113,7 mq

Unità 3

E' un caposchiera con giardino su tre lati che si sviluppa interamente al piano terra ed è composta da tre camere da letto, due bagni + locale tecnico (wc), ampio soggiorno con angolo cottura, grandi portici e giardino.

Abitazione	99 mq
Portici	43 mq
Giardini	290 mq
Totale superficie commerciale	153,8 mq

MODALITA' COSTRUTTIVA

CONFORMITA' ALLE SPECIALI NORME PER ZONE SISMICHE

L'immobile è conforme alle prescrizioni di Legge sulle norme sismiche. Non tutti sanno che la Sardegna rientra all'interno della zona 4 nella classificazione delle aree sismiche. Decreto Giunta Regione Sardegna 30/03/2004 n° 15/31. Le norme obbligano affinché il fabbricato sia conforme al rispetto delle prescrizioni anche nelle zone 4 e anche per strutture portanti molto semplici dove sia impiegato il cemento armato; quindi in realtà in tutte le costruzioni in quanto in tutti i fabbricati vi sono delle fondazioni, cordoli e pilastri in cemento armato. Le norme obbligano, ripeto anche in strutture portanti molto semplici, alla nomina di un ingegnere o tecnico abilitato che deve predisporre i calcoli del cemento armato e depositarli presso il Genio Civile competente. Inoltre vi deve essere un altro tecnico specificatamente abilitato per la direzione dei lavori e il collaudo finale dell'opera (non può essere lo stesso tecnico che ha eseguito i calcoli). La conformità implica una quantità maggiore di acciaio impiegato nei lavori di circa il 30/40% e una maggiore manod'opera per eseguire tutte le particolari lavorazioni richieste . Inoltre il calcestruzzo deve essere di qualità superiore e ad ogni getto vengono prelevati dei campioni che vengono inviati ad un laboratorio per verificarne le caratteristiche.

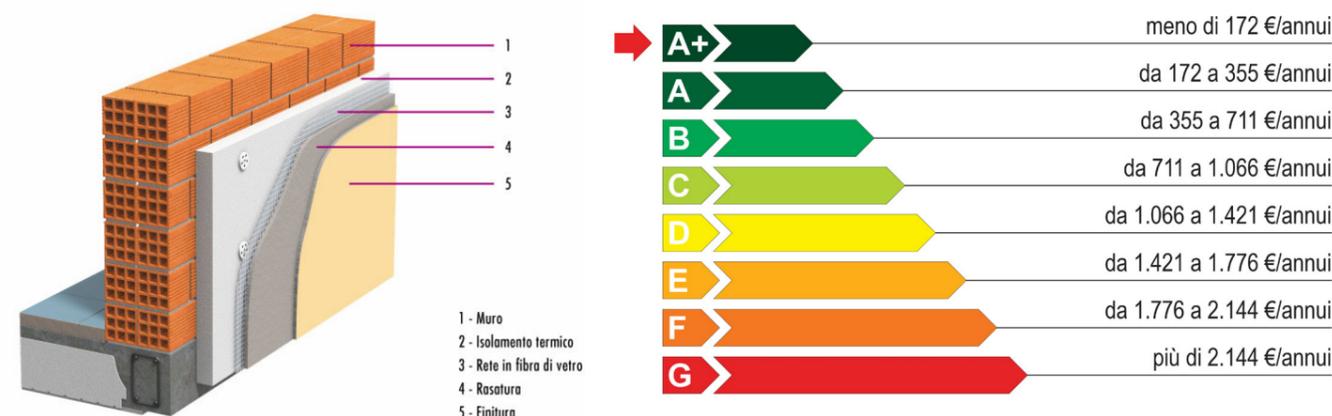
BREVE STRALCIO DELLE MODALITA' COSTRUTTIVE

- Fondazioni e altre strutture in cemento armato nel rispetto dei rigidi parametri imposti dalla normativa per le zone sismiche;
- Vespaio areato in PE cioè utilizzo di elementi tipo "granchio", in modo da isolare la casa dal terreno. Inoltre il vespaio viene collegato all'esterno con tubi di areazione per lo smaltimento del gas Randon, nocivo per chi abita la casa;
- Tutte le impermeabilizzazioni contro l'umidità o infiltrazioni di acqua sono realizzate con doppio strato di ottima guaina poliestere textene dello spessore di mm 4 testata per temperature fino a -10°C. La scelta di una guaina -10°C è dettata non dal fatto che a San Teodoro le temperature arrivino a -10°C ma che questo tipo di guaina ha una qualità superiore rispetto alle comuni guaine poliestere in commercio. Nei terrazzi e nei portici oltre a quanto scritto sopra si applicano anche due successive mani di impermeabilizzante cementizio rinforzato con rete e banda perimetrale;
- Isolamento Termico: realizzato utilizzando una muratura portante di blocchi Alveolater con foratura al 55 %, che hanno già di base delle buone caratteristiche isolanti, con l'aggiunta del rivestimento a cappotto con pannelli ESP 120 con spessore molto sovradimensionato rispetto ai requisiti di Legge in modo da avere un eccellente isolamento e l'eliminazione dei ponti termici. I solai sono coibentati con pannelli EPS 150 previa posa della barriera vapore. Molti non sanno che la sola posa dei pannelli isolanti senza la barriera vapore è inutile in quanto dopo qualche anno il potere isolante dei pannelli quasi si annulla. I pavimenti sono isolanti con un consistente spessore di uno speciale cemento cellulare alleggerito dalle alte prestazioni di isolamento termico e acustico..
- Isolamento acustico: realizzato nei solai tra i diversi piani, anche della stessa unità immobiliare con materassino di elevata densità (circa 1300kg/mc) che conferisce elevate caratteristiche di isolamento acustico, molto al di sopra dei normali tappetini isolanti presenti sul mercato. L'unica parete divisoria in comune è isolata acusticamente con un blocco portante di buona massa e successiva realizzazione



di doppia parete in mattoni con all'interno dell'intercapedine un isolante di elevata densità. Tutti i pavimenti dei primi piani sono realizzati su massetti galleggianti in modo da evitare la trasmissione dei rumori e vibrazioni.

- Infissi : esterni in legno listellare di meranti da mm 68 con vetri basso emissivi per avere un valore di trasmittanza termica molto basso. Tutti i vetri sono anche antisfondamento. La finitura interna è bianca mentre quella esterna colore noce chiaro. Le porte interne sono realizzate nel migliore frassino americano con lavorazione spazzolata e verniciatura bianca. Il portone di ingresso alla corte interna è realizzato da pannelli di legno massello con incastonata una lastra di granito giallo San Giacomo, molto gradevole esteticamente.
- Tetto in legno : nel piano primo è stato realizzato un tetto a falde inclinate in legno verniciato di bianco. Conferisce una luminosità, un calore e una piacevolezza estetica agli ambienti veramente particolare. Il tetto non ha funzioni portanti in quanto al di sopra è stato realizzato un vero solaio in laterocemento con tutte le coibentazioni e impermeabilizzazioni.
- Impianti : elettrico con fruti Btcino serie Light con diversi salvavita e differenziali in relazione alle utenze. Idrico realizzato con tubi multistrato tipo Geberit mepla e centralina di comando delle singole utenze in ogni bagno. Scarico con tubi tipo Geberit Pe HD del tipo pesante.
- Pompe di calore: per il riscaldamento e raffreddamento del tipo inverter in classe energetica A+. Considerato l'elevato grado di isolamento termico basta poco per riscaldare o raffreddare gli ambienti.
- Produzione acqua calda sanitaria: con pannello solare termico composto da due collettori solari e un accumulo da 300 lt.
- Pannelli fotovoltaici : n° 3 pannelli Sunpower da 375 w o similari.
- Sanitari e rubinetteria : rigorosamente made in Italy; i sanitari sono sospesi della Globo, azienda italiana leader nel settore. La rubinetteria è della IB rubinetterie con garanzia 10 anni.
- Pavimenti: in marmo sardo di Orosei con lavorazione acidata (opzionale). Le piastrelle sono della dimensione di mt 1,05 x mt 1,05 tagliate dai blocchi di marmo della cava in modo sfalsato in modo da avere una continuità nella venatura; costo €/mq 105. L'effetto è molto gradevole, sembra di camminare su una unica lastra. In alternativa i pavimenti sono della Cerasarda con effetto legno sbiancato, anche questi di ottima qualità e molto luminosi; costo €/mq 62.
- Rivestimenti: Piastrelle fatte a mano Cerasarda modello " I gioielli del mare ", vengono smaltate con i colori del mare... il turchese; prezzo €/mq 230. Il bordo superiore delle piastrelle è rifinito con una fascia di pepite fatte a mano, sempre Cerasarda, del colore turchese, bianco, azzurro; costo €/mq 825, non è un errore... avete letto bene.
- Rifiniture esterne: Il granito utilizzato per il rivestimento delle pareti esterne è "ovviamente" sardo del tipo giallo San Giacomo estratto dalle cave di Sant'Antonio di Gallura. La lavorazione è a spacco e ogni blocco viene squadrato e lavorato in cantiere per avere un aspetto estetico finale più contemporaneo. Una squadra di due scalpellini riesce al massimo a realizzare in una giornata di lavoro la posa di circa 2,5 mq di rivestimento. Il costo di realizzazione, materiale incluso, a mq è di € 260, il triplo del costo di un "classico" rivestimento in pietre che si trova nella maggior parte degli altri immobili costruiti a San Teodoro. Le cornici attorno agli infissi esterni sono anch'esse di granito S.Giacomo con lavorazione a 1/2 punta.



PERCHE' SCEGLIERE NOI

Quando arriverai nella tua casa sarà tutto perfetto: ci avremo pensato noi.

Saremo presenti anche dopo: un team sarà sempre a disposizione per garantirti una puntuale assistenza così che la tua vacanza possa iniziare da subito senza preoccuparti delle manutenzioni, del giardino o altro.

Quando partirai avrai la tranquillità nel sapere di avere la nostra struttura che si prenderà cura della tua casa in tua assenza.

POST VENDITA



La manutenzione del giardino sarà un nostro compito, il tuo prato sarà sempre impeccabile.



Il legno degli infissi è un materiale naturale e di conseguenza ha bisogno di essere curato. Saremo noi a farlo. Una piccola manutenzione periodica allunga la loro durata e li mantiene sempre in ordine.



Quando arriverai la tua casa sarà pronta ad accoglierti. Pensiamo noi ad accendere il riscaldamento in inverno, ad attivare l'acqua calda, etc.



Puliremo casa prima, durante e dopo il tuo arrivo...



Il nostro ufficio è sempre a tua disposizione per l'invio di fax, e-mail, stampa di documenti, ricezione di pacchi, etc.

BLUE COSTRUZIONI - via nazionale n. 40 - 08020 San Teodoro - Olbia Tempio
www.bluecostruzioni.com - info@bluecostruzioni.com
tel - +39 392 0696152