

CONSEGNA ESTATE 2025

RESIDENZE AMARILLYS

**8 Villette in vendita
a Roveredo (GR)**



ELEGANZA



NATURA



CASA

CONTESTO

ROVEREDO, GRIGIONI

La località

Roveredo è il capoluogo della bassa Mesolcina nell'estremo sud del Canton Grigioni. Un comune di circa 2'500 abitanti che dispone di tutti i servizi principali per la vita quotidiana, ma con tutte le comodità di un contesto urbano. Presenta una fiscalità moderata ed eroga servizi a prezzi contenuti. La scuola segue il modello Grigionese e prevede l'insegnamento del tedesco quale prima lingua straniera. Il comune ha un territorio collinare e montagnoso. Il più conosciuto è il Monte Laura, raggiungibile dalla strada del Gesero.

Accessibilità e collegamenti

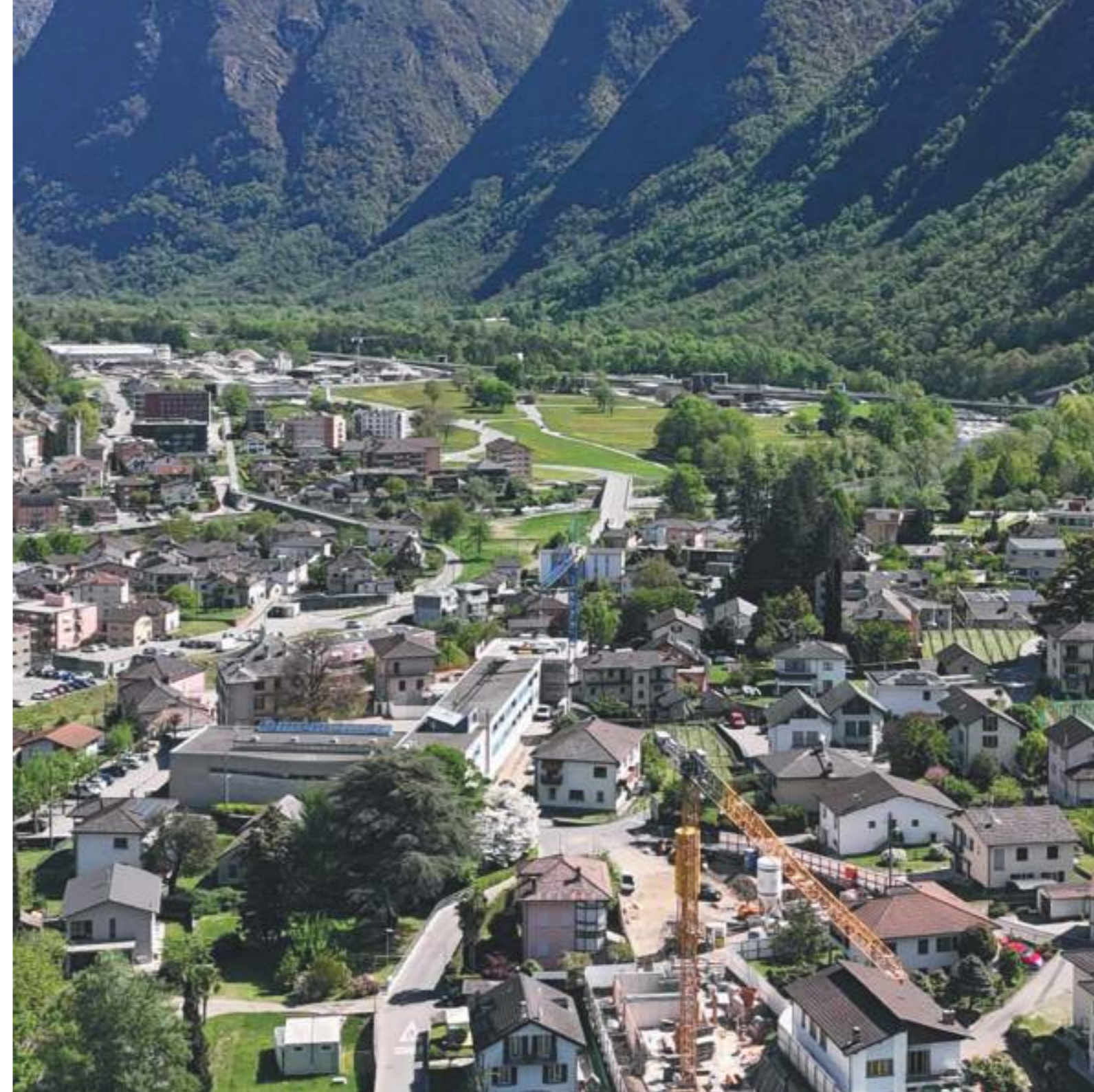
Si raggiunge tramite la comoda autostrada A13, uscendo allo svincolo di San Vittore (Roveredo Sud), oppure dallo svincolo di Roveredo Nord. L'autostrada è stata posta in sotterraneo nel 2016, tramite la nuova galleria di circonvallazione, che ha permesso di rivalorizzare il centro del paese, togliendo le emissioni foniche verso lo stesso. Per quel che attiene i trasporti pubblici, è presente il collegamento diretto dell'AutoPostale con Bellinzona e Coira. Sulla stessa linea passano inoltre, a cadenza regolare di 15 e 30 minuti, gli autobus per raggiungere i Comuni limitrofi e la stazione Tilo a Castione. Sono quasi giunti al termine i lavori della rete ciclabile, il nuovo percorso dedicato, che si svolge sulla ex tratta della ferrovia retica Bellinzona - Mesocco, per permettere gli spostamenti con la mobilità lenta.

Ubicazione

L'elegante e raffinato complesso Residenze Amarillys, sorgerà in zona tranquilla, posizionato a nord del centro paese, in zona collinare e soleggiata.

Il mappale sul quale si sviluppa il progetto delle 8 villette è stato ispiratore per l'attenzione al paesaggio e alle aree verdi da vivere in comune. Gli spazi esterni, che hanno valore ornamentale e ambientale, sono stati ideati in base ad uno studio del verde dedicato e coerente, in cui vengono integrate le aree a prato, i percorsi, la rampa dell'autorimessa sotterranea, i muri di sostegno, le recinzioni e i manufatti accessori.















Le villette offrono spazi moderni e funzionali che si fondono con la tradizione del quartiere. Le strutture vantano ampie aperture che abbracciano la luce naturale, avvolgendo gli ambienti interni con un'atmosfera intima e accogliente.





UBICAZIONE

SERVIZI E PUNTI DI INTERESSE

-  Centri commerciali/ Negozi
-  Scuole (infanzia, elementare e media)
-  Parco giochi
-  Bar
-  Posta
-  Banca
-  Farmacia
-  Parcheggio
-  Salone/ Centro estetico
-  Dentista/ Medico
-  Ristoranti/ Grotti/ Pizzeria
-  Centro benessere/ Palestra
-  Fermata bus
-  Campo sportivo

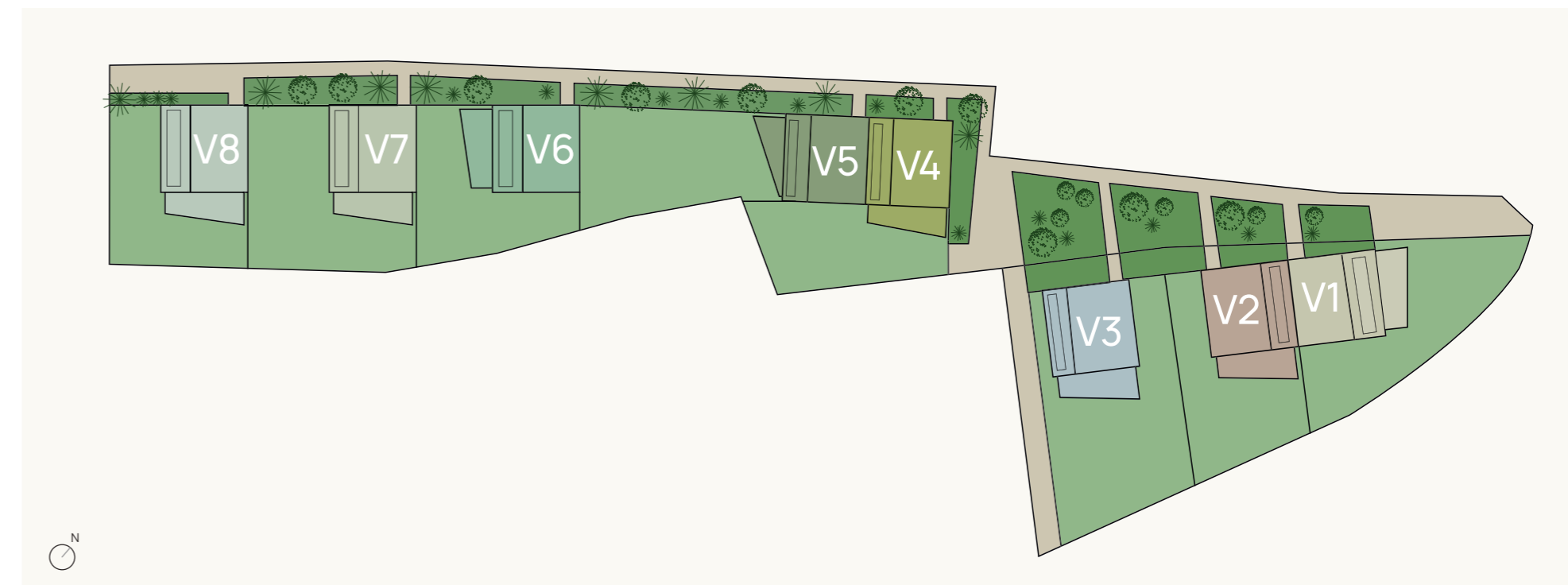


UNO SGUARDO D'INSIEME

8 VILLETTE RESIDENZIALI CON GIARDINI



	Numero mappale	Superficie mappale	Superficie pergola	Superficie giardino	Superficie lorda di vendita
Villetta 1	1642	178 mq	14 mq	111 mq	198 mq
Villetta 2	3137	165 mq	14 mq	98 mq	190 mq
Villetta 3	3138	223 mq	14 mq	156 mq	201 mq
Villetta 4	3139	155 mq	13 mq	91 mq	185 mq
Villetta 5	3140	189 mq	9 mq	129 mq	187 mq
Villetta 6	3141	164 mq	14 mq	97 mq	192 mq
Villetta 7	3142	191 mq	14 mq	124 mq	197 mq
Villetta 8	3143	153 mq	14 mq	86 mq	191 mq



DETTAGLI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura portante delle abitazioni di tipo misto calcestruzzo armato e laterizio

Isolamento con cappotto esterno, finitura con intonaco plastico tirato con cazzuola colore grigio

Tetti a falde in carpenteria lignea, rivestiti in lamiera grecata, acciaio zincato naturale

Areazione dell'interrato attraverso la ventilazione naturale, garantita da pozzi luce

Serramenti in alluminio anodizzato naturale interno ed esterno

Davanzali in alluminio anodizzato naturale

Porte ingresso abitazioni con anta pannellata piena e finitura alluminio anodizzato naturale interno ed esterno

Camminamenti esterni comuni in calcestruzzo a vista, illuminazione con lampade da terra in alluminio grigio

Tende oscuranti camere con sistema con guide laterali, modello zip, tessuto screen bianco/grigio perla

Tende solari altri locali con sistema con cavetti laterali, tessuto Screen bianco/grigio perla

Tende solari terrazze con caduta verticale, sistema con cavetti laterali, tessuto bianco/grigio perla

Parapetti in acciaio inox

Bussola di ingresso e pergola terrazze, in calcestruzzo armato a vista (muri e pareti) con schermature in listoni in legno di larice

Illuminazione pergola con 2 plafoniere LED e bussola entrata con 1 plafoniera a LED

Loggia della **camera padronale** in pavimento in ghiaietto e camminamento con lastre di cemento; **Illuminazione** con 2 plafoniere LED

Bucalettere metalliche colore grigio alluminio RAL 9006

Giardini privati con rubinetti esterni, predisposizione per ricarica elettrica in autorimessa

Sistema centralizzato, efficiente energeticamente, al servizio di tutte le case, per il riscaldamento e l'elettricità, con pompa di calore alimentata da sonde geotermiche; singoli quadretti di regolazione per ciascuna casa

Pareti e plafoni interni con finitura a gesso, colore bianco RAL 9003

Cucine complete comprensive di apparecchi V-Zug, piastra ad induzione, mobili color bianco con gole in acciaio inox; piano di lavoro in grès color grigio

Porte interne a battente con finitura laccato bianco

Scala a chiocciola metallica con pedate in metallo termolaccate color bianco; rivestimento parziale della pedata con tessuto/tappetino in color grigio

Corrimano elicoidale scala in acciaio inox

Bagni con apparecchi sanitari di qualità, colore bianco, con rubinetteria cromata lucida, wc sospesi

Lavabo in ceramica con mobile contenitore in laminato robusto

Specchio con luce superiore a LED

Doccia con chiusura in vetro trasparente e piatto doccia

Accessori bagni: porta salviette, ripiano per prodotti doccia

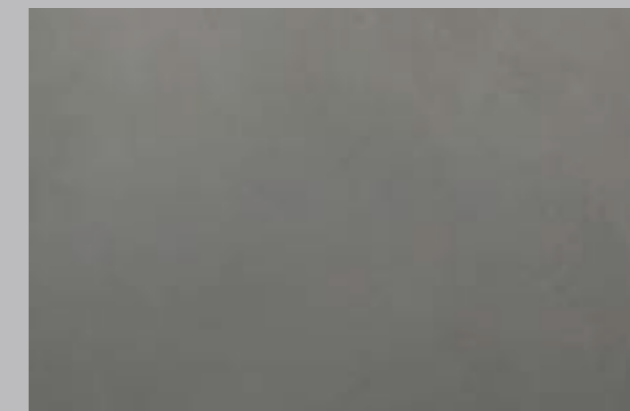
FINITURE

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



Pavimenti variante legno

Parquet rovere verniciato opaco, dimensione lista 833 x 100 mm



Pavimenti variante piastrelle

Piastrelle glocal CLAY CL03 formato 30x60 cm



Rivestimenti pareti zone bagnate docce (3 lati)

Piastrelle Mirage Jewels JW19 Extrawhite formato 15x60 cm

Battiscopa in legno h 4cm, tinteggiato bianco RAL 9003

Gli acquirenti hanno la possibilità di modificare, su richiesta, il tipo di finiture interne e gli apparecchi in base alle proprie preferenze, presso fornitori scelti dal promotore.



CONCETTO

ELEGANTI VILLETTE DA VIVERE

Il principio insediativo prevede 8 villette disposte su tre piani fuori terra.

La volumetria, semplice e compatta, riflette all'interno un'articolazione razionale degli spazi.

L'inserimento armonioso nel contesto, caratterizza la scelta spaziale ed estetica. Abitare le Residenze Amarillys vuol dire continuare a vivere nel proprio territorio, ma scegliendo soluzioni architettoniche suggestive e di valore.

Il progetto è nato dall'idea di un'architettura che potesse tenere conto dei valori sociali ed ambientali, con cura del dettaglio.

Una significativa area verde è il "cuore" centrale delle residenze, per regalare momenti di condivisione, in sicurezza, permettendo un inserimento equilibrato e aggraziato degli elementi in rapporto alle preesistenze.

Le superfici sono totalmente libere dalla circolazione veicolare, che avverrà solo nell'interrato. Le sistemazioni comuni diventano in tal modo spazi di vita collettiva, un luogo di incontro per chi lo volesse e/o semplicemente uno sfondo che valorizza le abitazioni.

L'autorimessa interrata accoglie i posti auto, le cantine e le lavanderie private, un locale tecnico e uno spazio comune per il posteggio di biciclette.



ENERGIA GREEN

IMPIANTO GEOTERMICO



Un importante punto di forza di questo progetto è l'impianto geotermico, una soluzione efficiente e sostenibile per il riscaldamento. Si parla di un meccanismo di riscaldamento basato su una tecnologia che è in grado di produrre energia rinnovabile sfruttando il calore naturale della terra e che ha il principale vantaggio di poter provvedere sia al riscaldamento invernale, che al raffrescamento estivo.



VILLETTE

LA TUA CASA MODERNA E ACCOGLIENTE

Soluzioni abitative **ideali per il vivere contemporaneo**, calde ed **accoglienti**, con ottimizzazione degli spazi. Le villette si articolano su tre livelli, con un **interior design finemente studiato**, per garantire funzionalità, comfort e benessere.

Si caratterizzano per le **finiture eleganti**, con zone a giorno open space, **ampie vetrate** che permettono di godere della vista sul giardino; pergole coperte saranno il luogo ideale per rilassarsi e vivere momenti di condivisione e di relax, in famiglia e con amici.

All'ultimo piano, la camera padronale è caratterizzata da un'ampia terrazza, una loggia per godere del paesaggio, parzialmente coperta.

Le pareti bianche interne, come da concezione della casa moderna, assicurano maggiore luce naturale che entra dalle grandi vetrate; le terrazze verso i giardini sono in continuità con la zona giorno.

Accesso diretto privato dall'autorimessa per ciascuna villetta.

L'interrato comune, raggiungibile in totale comodità, rappresenta un riparo per le auto dalle intemperie, dalle temperature gelide della notte e dal sole del giorno; gli spazi di servizio – lavanderie e cantine – in esso situati, permettono di avere uno spazio molto utile per la gestione della casa, per riporre e conservare quanto necessario e quanto da tenere in casa per dispensa.

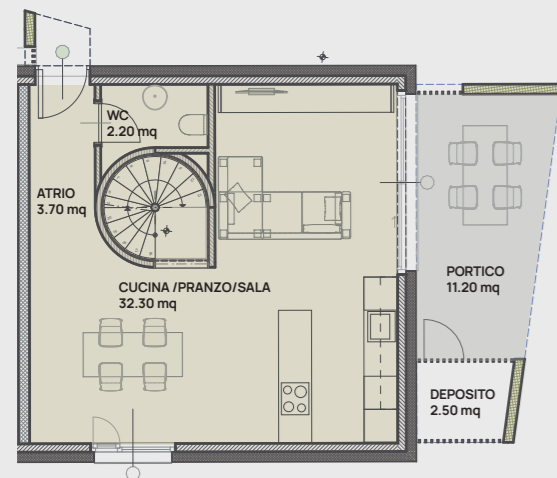




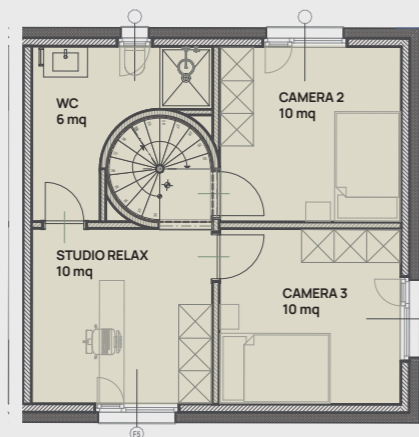
VILLETTA 1

CASA BIFAMILIARE

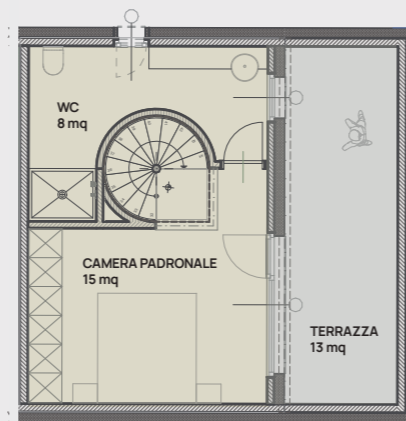
PIANO TERRA



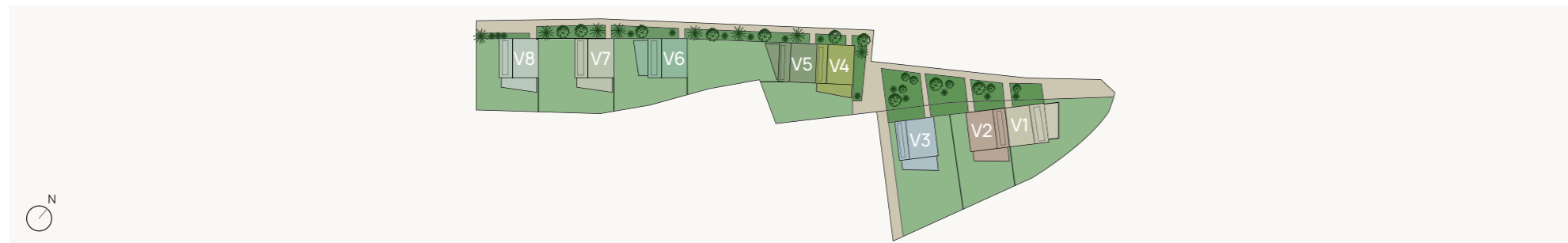
PRIMO PIANO



SECONDO PIANO



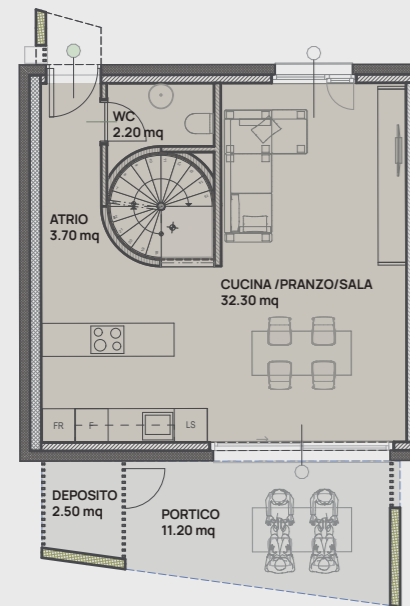
	SUPERFICIE TERRENO (MQ)	SUP VILLETTE (MQ)	SUP PERGOLA ALPT (MQ)	SUP LOGGIA P2 (MQ)	SUP LAVANDERIA P-1 (MQ)	SUP CANTINA P-1 (MQ)	SUP GIARDINO (MQ)	TOTALE SUP VENDITA (MQ)
Villetta 1	178	146	14	13	11	16	111	198



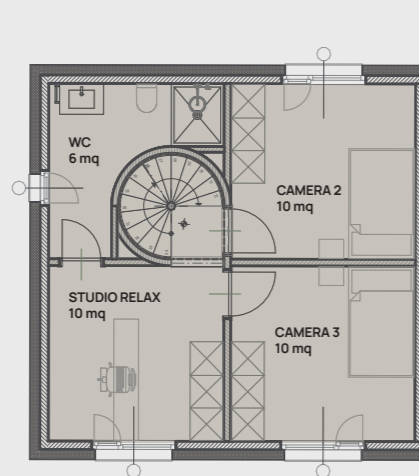
VILLETTA 2

CASA BIFAMILIARE

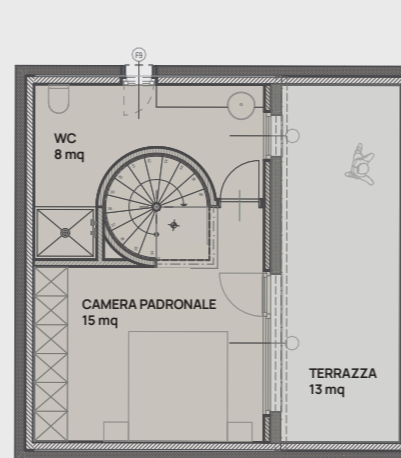
PIANO TERRA



PRIMO PIANO



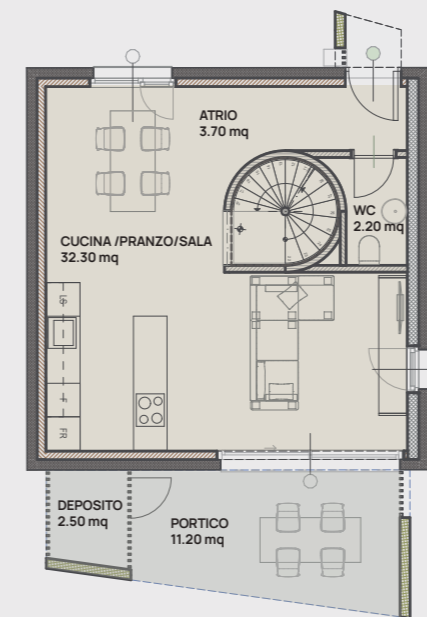
SECONDO PIANO



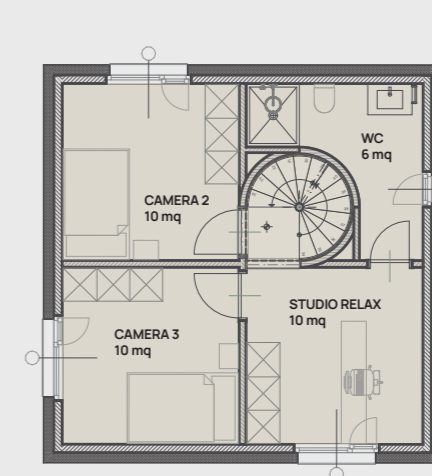
VILLETTE 3-4-7-8

CASA BIFAMILIARE (4) E CASE INDIPENDENTI (3-7-8)

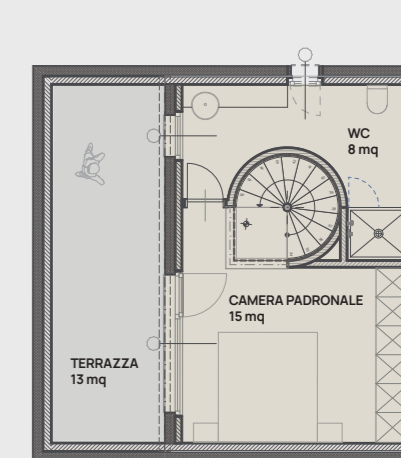
PIANO TERRA



PRIMO PIANO

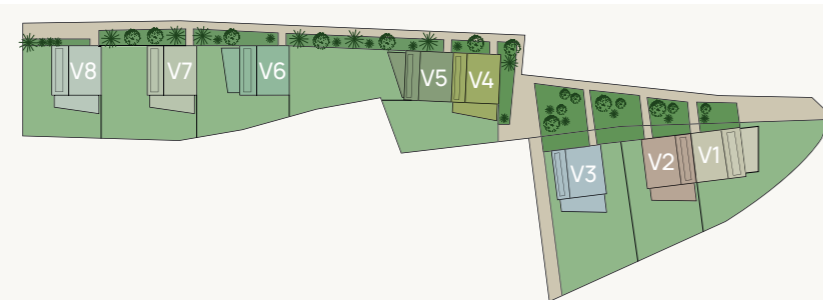


SECONDO PIANO



	SUPERFICIE TERRENO (MQ)	SUP VILLETTE (MQ)	SUP PERGOLA ALPT (MQ)	SUP LOGGIA P2 (MQ)	SUP LAVANDERIA P-1 (MQ)	SUP CANTINA P-1 (MQ)	SUP GIARDINO (MQ)	TOTALE SUP VENDITA (MQ)
Villetta 2	165	146	14	17	8	12	98	190

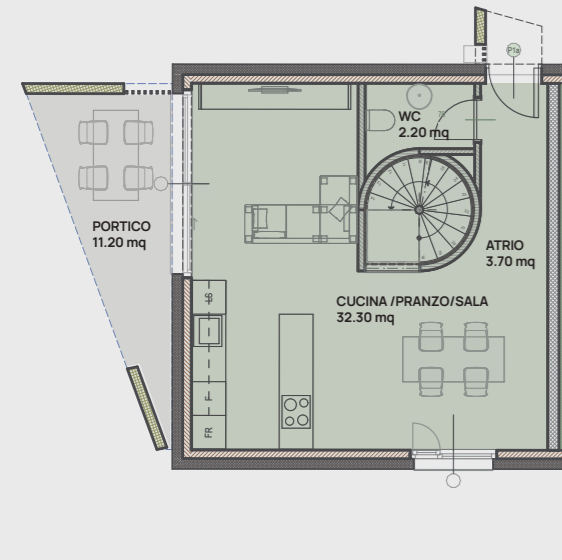
	SUPERFICIE TERRENO (MQ)	SUP VILLETTE (MQ)	SUP PERGOLA ALPT (MQ)	SUP LOGGIA P2 (MQ)	SUP LAVANDERIA P-1 (MQ)	SUP CANTINA P-1 (MQ)	SUP GIARDINO (MQ)	TOTALE SUP VENDITA (MQ)
Villetta 3	223	145	14	17	9	17	156	201
Villetta 4	155	147	13	15	6	9	91	185
Villetta 7	191	151	14	17	5	10	124	197
Villetta 8	153	147	14	17	9	12	86	191



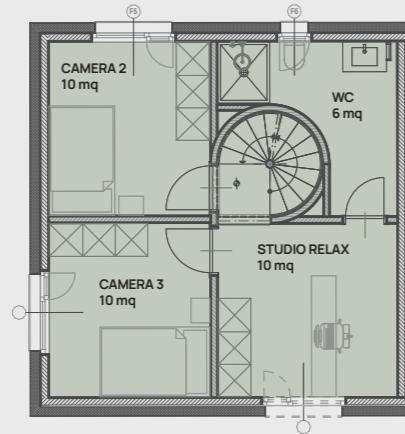
VILLETTA 5

CASA BIFAMILIARE

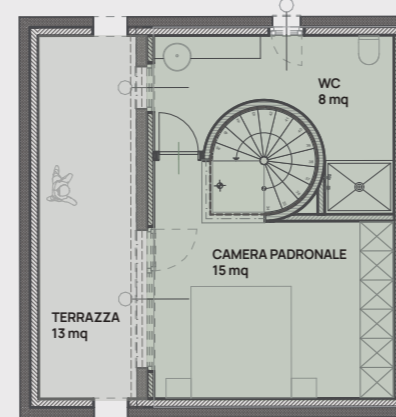
PIANO TERRA



PRIMO PIANO



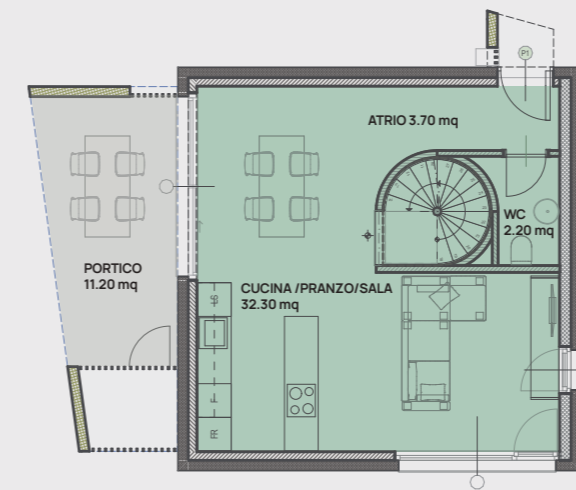
SECONDO PIANO



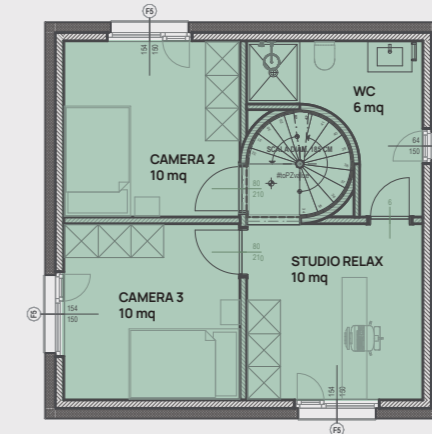
VILLETTA 6

CASA INDIPENDENTE

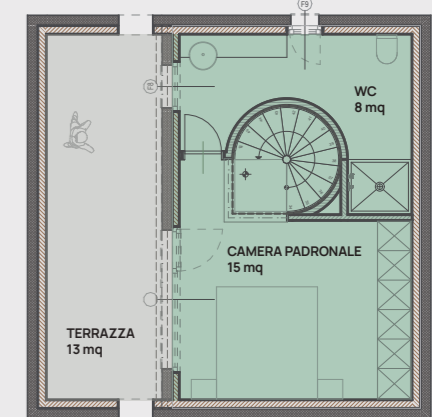
PIANO TERRA



PRIMO PIANO

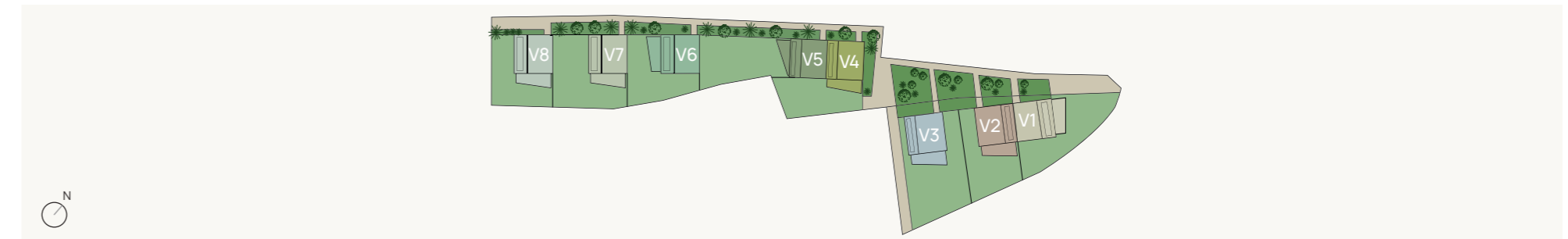
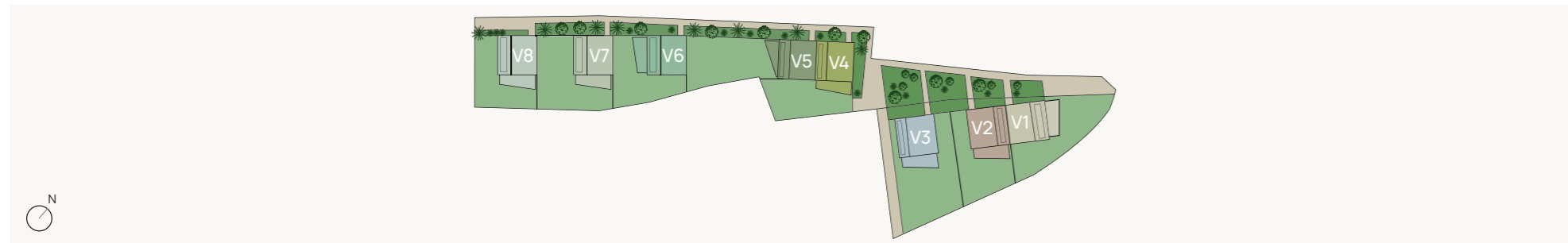


SECONDO PIANO



	SUPERFICIE TERRENO (MQ)	SUP VILLETTE (MQ)	SUP PERGOLA ALPT (MQ)	SUP LOGGIA P2 (MQ)	SUP LAVANDERIA P-1 (MQ)	SUP CANTINA P-1 (MQ)	SUP GIARDINO (MQ)	TOTALE SUP VENDITA (MQ)
Villetta 5	189	147	9	15	4	8	129	187

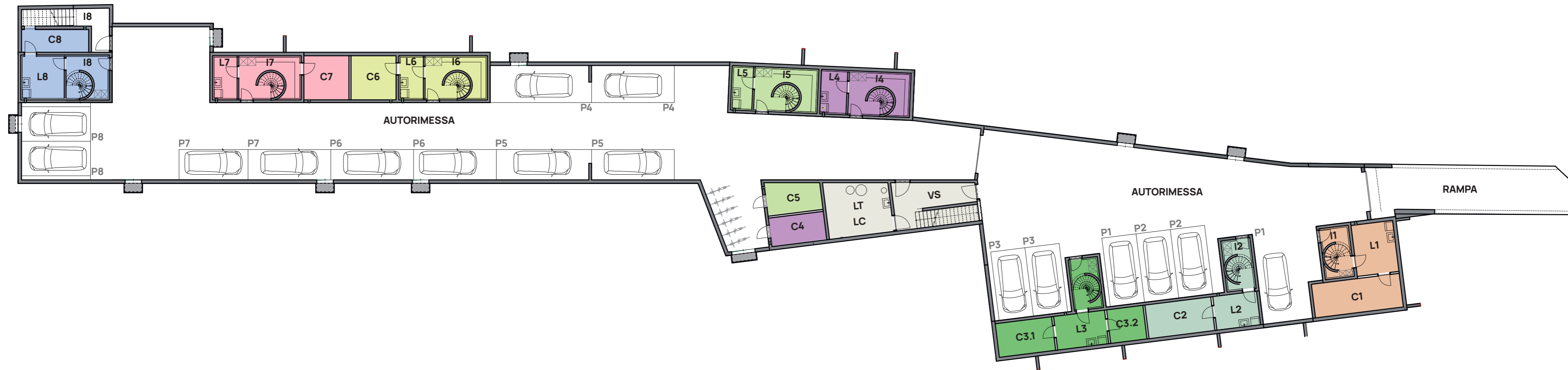
	SUPERFICIE TERRENO (MQ)	SUP VILLETTE (MQ)	SUP PERGOLA ALPT (MQ)	SUP LOGGIA P2 (MQ)	SUP LAVANDERIA P-1 (MQ)	SUP CANTINA P-1 (MQ)	SUP GIARDINO (MQ)	TOTALE SUP VENDITA (MQ)
Villetta 6	164	151	14	17	5	10	97	192





PIANO INTERRATO E AUTORIMESSA

COMODI ACCESSI COPERTI E SPAZI DI SERVIZIO



VILLETTA 8

I8	Ingresso	6.50 mq
L8	Lavanderia	9.00 mq
C8	Cantina	9.00 mq

VILLETTA 7

I7	Ingresso	13.00 mq
L7	Lavanderia	5.00 mq
C7	Cantina	10.00 mq

VILLETTA 6

I6	Ingresso	13.00 mq
L6	Lavanderia	5.00 mq
C6	Cantina	10.00 mq

VILLETTA 5

I5	Ingresso	13.50 mq
L5	Lavanderia	4.00 mq
C5	Cantina	8.00 mq

VILLETTA 4

I4	Ingresso	13.00 mq
L4	Lavanderia	6.00 mq
C4	Cantina	9.00 mq

VILLETTA 3

I3	Ingresso	6.50 mq
L3	Lavanderia	9.00 mq
C3	Cantina	17.00 mq

VILLETTA 2

I2	Ingresso	6.50 mq
L2	Lavanderia	8.00 mq
C2	Cantina	12.00 mq

VILLETTA 1

I1	Ingresso	6.50 mq
L1	Lavanderia	11.00 mq
C1	Cantina	16.00 mq

SUPERFICI E PREZZI

	LOCALI	SUPERFICIE TERRENO (MQ)	SUP VILLETTE (MQ)	SUP PERGOLA ALPT (MQ)	SUP LOGGIA P2 (MQ)	SUP LAVANDERIA P-1 (MQ)	SUP CANTINA P-1 (MQ)	SUP GIARDINO (MQ)	TOTALE SUP VENDITA (MQ)
Villetta 1	5	178	146	14	17	11	16	111	198
Villetta 2	5	165	146	14	17	8	12	98	190
Villetta 3	5	223	145	14	17	9	17	156	201
Villetta 4	5	155	147	13	15	6	9	91	185
Villetta 5	5	189	147	9	15	4	8	129	187
Villetta 6	5	164	151	14	17	5	10	97	192
Villetta 7	5	191	151	14	17	5	10	124	197
Villetta 8	5	153	147	14	17	9	12	86	191

	PREZZO DI VENDITA CASA (CHF)	POSTI AUTO IN AUTORIMESSA (N.)	PREZZO DI VENDITA 2 POSTI AUTO (CHF)	PREZZO DI VENDITA INCLUSI POSTI AUTO (CHF)
Villetta 1	990'000	2	70'000	1'060'000
Villetta 2	1'035'000	2	70'000	1'105'000
Villetta 3	-	-	-	VENDUTA
Villetta 4	990'000	2	70'000	1'060'000
Villetta 5	995'000	2	70'000	1'065'000
Villetta 6	1'050'000	2	70'000	1'120'000
Villetta 7	-	-	-	VENDUTA
Villetta 8	-	-	-	VENDUTA



Disclaimer

Immagini da intendersi puramente indicative e non vincolanti, ma illustrative del concetto generale e architettonico.

Gli elementi di arredo, eccetto cucine e bagni, non sono compresi.

Tutti i contenuti del presente documento non rappresentano la definitiva realizzazione e possono essere soggetti a variazione in fase d'opera, garantendo lo stesso standard e qualità.



RESIDENZA AMARILLYS

Galli Immobiliare SA

Sede principale

Via Cantonale 109
CH - 6537 Grono (GR)

Succursale

Via Lunghi 9
CH - 6802 Rivera (TI)

Info

+41 91 827 40 36
info@immogal.ch
immogal.ch

