

PROGETTO RESIDENZIALE

Eleganti abitazioni in affitto
e vendita a Lumino

CONSEGNA ESTATE 2024





Contesto

Inquadramento territoriale

La residenza “LA PORTA di LUMINO” **si trova all’ingresso dell’area residenziale di Lumino**, a pochi minuti dal suo centro.

Lumino è un comune che fa parte del **distretto di Bellinzona** - **capoluogo del Canton Ticino** - dal quale dista soli 7 minuti. È comodamente raggiungibile dall’uscita autostradale sulla A2 di Bellinzona.

Offre i vantaggi di un piccolo centro ma con tutte le comodità di un contesto urbano.

È stato insignito del **Label Città dell’energia Gold**, massimo riconoscimento per le città che si impegnano in modo continuativo a favore di un utilizzo efficiente dell’energia.

Lumino gode di una posizione centrale, permettendo di raggiungere, in direzione sud, Lugano in 30 minuti; verso nord, percorrendo l’autostrada A2 si prosegue verso il San Gottardo e verso il San Bernardino percorrendo invece l’autostrada A13. Confina con il Cantone Grigioni.



La porta di Lumino

Servizi e punti di interesse

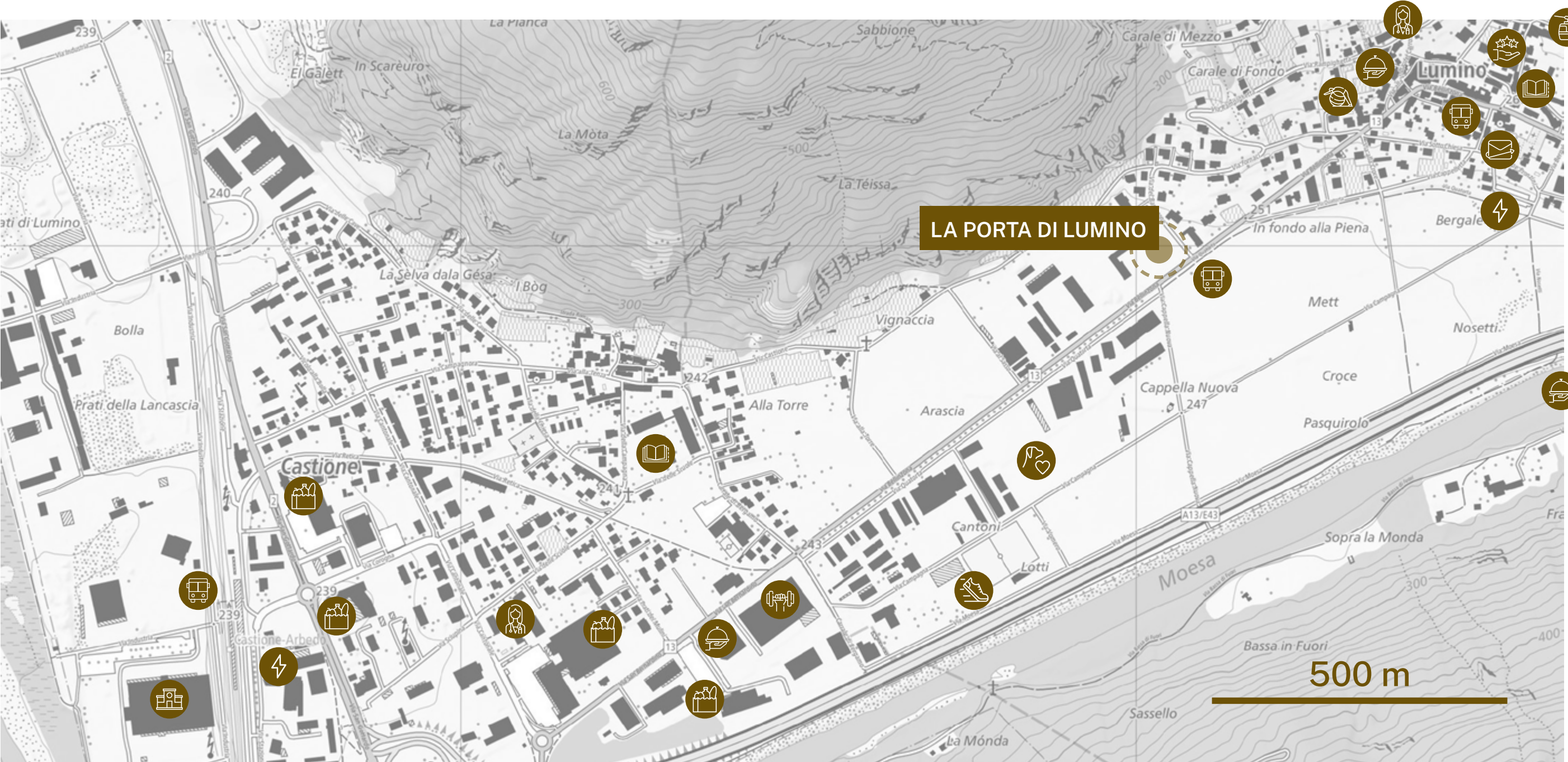
Lumino offre un'ampia e completa offerta di servizi, in grado di soddisfare tutte le richieste e le necessità quotidiane, per un'elevata qualità di vita.

Nelle immediate vicinanze della Porta di Lumino - nel raggio di pochi metri e/o pochi minuti - sono raggiungibili la **stazione**, fermate del bus, municipio, **posta**, banca, **centri commerciali** e negozi, **bar/ristoranti** e grotti, **scuole** (infanzia, elementare e media), veterinario, **medico**, palestre e centri benessere, dentista, fisioterapia, librerie, **stazioni di ricarica per auto elettriche**.

Nei dintorni possibilità di godere di una **pista ciclabile**, di un percorso vita all'aperto, per vivere la natura nel modo migliore.

A tre minuti in auto si trova la Funivia Pizzo di Claro che permette di raggiungere in poco più di 12 minuti i 1308 metri dei Monti di Saurù. Una volta giunti alla stazione di monte della funivia si possono intraprendere numerose escursioni, passeggiate verso l'elegante Pizzo di Claro, incontrando la rinomata Capanna Brogoldone. Possibilità di ricaricarsi immersi nel verde, visitando panorami fantastici in estate e in inverno, svolgendo numerose attività come mountain bike, nordic walking, parapendio.

- | | | | |
|--|---------------------------------------|--|----------------------------|
| | Centri commerciali/ Negozi | | Bar/ Ristoranti/ Grotti |
| | Mensa/ Dopo scuola/ Palestra comunale | | Stazione |
| | Scuole (infanzia, elementari, medie) | | Fisioterapia |
| | Municipio/ Posta | | Centro benessere/ Palestra |
| | Dentista/ Medico | | Funivia |
| | Veterinario | | Fermata bus |
| | Ricarica elettrica | | Campo sportivo |







Concetto

Volumetrie pure e giardini

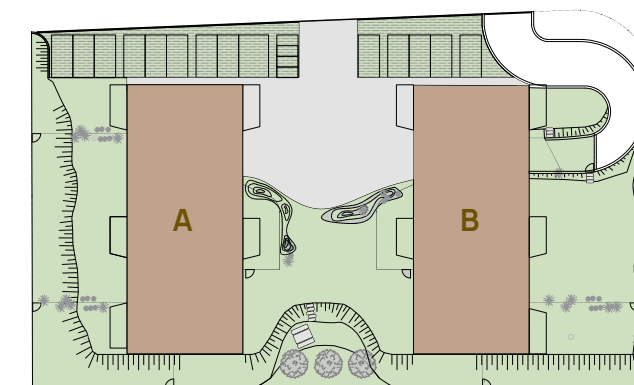
Il principio insediativo prevede **due edifici gemelli disposti su tre piani fuori terra**, parallelamente all'asse stradale principale; la volumetria semplice e compatta riflette all'interno un'articolazione razionale degli spazi.

Il trattamento materico differente del piano terra, con un colore caldo e più scuro della facciata rispetto ai piani superiori, rappresenta il contatto dell'edificio con il terreno e nel contempo lo bilancia in altezza.

Le facciate regolari sono ritmate da terrazze, dialogo con il paesaggio e tra l'interno e l'esterno; ad impreziosirle elementi frangisole di colore bronzo disposti lateralmente a creare delle logge, elementi distintivi e caratterizzanti.

L'attenzione agli spazi comuni ha portato allo studio paesaggistico di **un'area verde "significante" che si dispiega tra i due edifici**, un'oasi di verde protetta, piacevole per la vista e ad uso dei residenti.

Completano l'offerta un'autorimessa interrata - con stalli anche per motocicli e biciclette - e posteggi esterni.



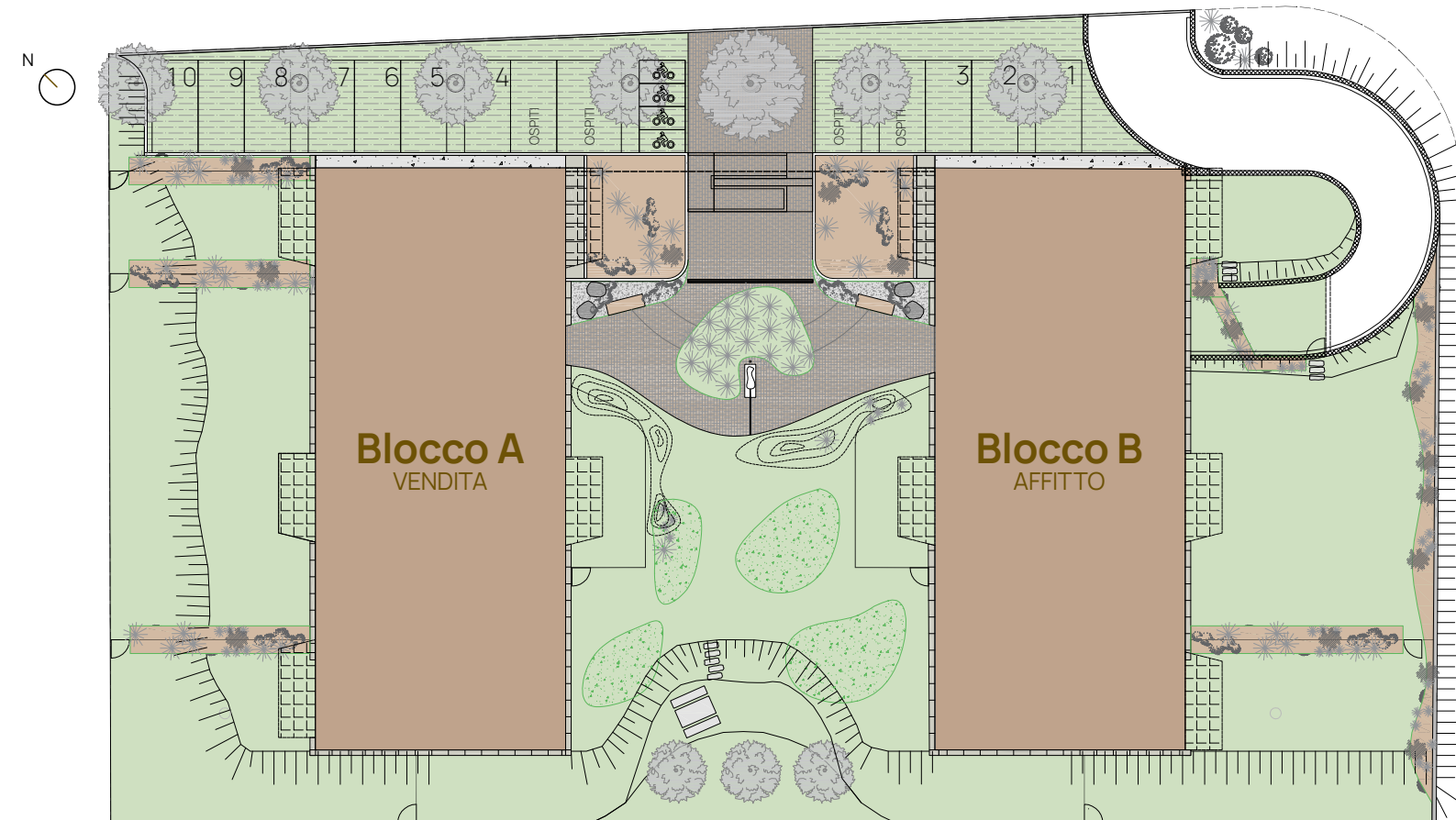
Blocco A
edificio con 13 appartamenti in **vendita**

Blocco B
edificio con 13 appartamenti in **affitto**

Uno sguardo d'insieme

I due edifici

- 13 appartamenti e 5 posteggi esterni, per ciascun edificio
- 4 posti auto esterni per ospiti e 4 per motocicli
- Aree verdi comuni





Paesaggio

Preziosi spazi verdi

Il luogo è stato ispiratore per l'attenzione al paesaggio e alle aree verdi da vivere in comune.

Gli spazi esterni sono stati progettati in base ad uno studio del paesaggio dedicato e coerente, in cui vengono integrate le aree verdi, le alberature, l'organizzazione dei percorsi, gli accessi, la rampa dell'autorimessa sotterranea, i posteggi, i muri di sostegno, le recinzioni e i manufatti accessori.

Il concetto pone attenzione alla qualità dell'insieme, ai materiali impiegati, alle piantumazioni proposte e agli affacci, proprio come le linee guida cantonali sul paesaggio promuovono. Sono stati inseriti elementi di arredo semplici ma ricchi di fascino.

Gli spazi verdi non solo hanno un valore ornamentale e ambientale, ma per chi lo vorrà, favoriranno l'integrazione sociale.



Natura



Socialità



Stile di vita
sano



Spazi
di qualità



A2



B1

B13



Gli appartamenti

Vivere spazi moderni e accoglienti

Gli appartamenti, da un interior design studiato, sono stati progettati per garantire funzionalità, comfort e benessere.

Soluzioni abitative ideali per il vivere contemporaneo, con ottimizzazione degli spazi di fruizione.

Si caratterizzano per le **finiture eleganti e ricercate**, con tagli che soddisfano un **ampio ventaglio di richieste ed esigenze (2.5, 3.5 e 4.5 locali)**.

Pareti bianche, come da concezione della casa moderna, assicurano maggiore luce naturale che entra dalle grandi vetrate; terrazze in continuità con la zona giorno.

Ampie zone giorno open space lasciano piena libertà nella disposizione interna degli arredi.

Terrazze in ogni appartamento per godere del paesaggio e del clima mite del Ticino durante tutte le stagioni dell'anno.

Lavanderie private in appartamento.

Complementi salvaspazio e pratici angoli con colonna lavasciuga completano le dotazioni, preziosi alleati nella gestione domestica.



Lavanderia
privata



Design
moderno



Comfort



Luce
naturale



Terrazze



Finiture
eleganti



Spazi
funzionali



Giardini
privati

A3

Dettagli Caratteristiche

Sistema costruttivo tradizionale in calcestruzzo e cotto

Facciata isolata a cappotto

Pareti interne in cotto e cartongesso, finitura a gesso, tinteggiate di bianco

Serramenti con triplo vetro, in pvc all'interno bianchi e in alluminio all'esterno colore bronzo

Tende esterne motorizzate in tessuto tecnico

Sistema di riscaldamento e raffrescamento con pompa di calore aria/acqua, distribuzione con serpentine a pavimento

Illuminazione interna ed esterna a led, allacciamenti internet e TV in fibra ottica; videocitofono

Giardini privati con rubinetti esterni; predisposizione per ricarica auto elettriche in autorimessa

Autorimessa con parcheggi biciclette, posteggi esterni, anche per ospiti

Cucine complete, anche con isola, comprensive di apparecchi V-Zug, piano di lavoro in gres porcellanato

Cappa di aspirazione con possibilità di espulsione sul tetto per gli appartamenti in vendita

Apparecchi sanitari di qualità, colore bianco, con rubinetteria cromata lucida

Wc sospesi, smalto lucido ad alte prestazioni con effetto antibatterico

Lavabo in ceramica con mobile contenitore in laminato robusto e facile da pulire

Armadietto contenitore a specchio con luce superiore a LED

Doccia con chiusura in vetro trasparente e piatto a filo pavimento in piastrelle e canaletta integrata

Accessori bagno: porta salviette, portacarta, ripiano per prodotti doccia

Armadio a muro per ingresso in laminato bianco



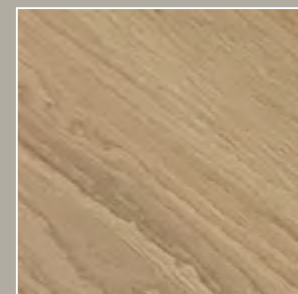
B13

B2

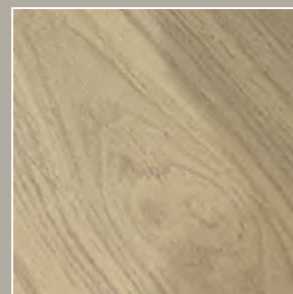


Finiture

Pavimenti e rivestimenti appartamenti



1



2



3

Per il Blocco A, 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.



4



5



6

1. Pavimento legno rovere camere da letto
2. Pavimento gres effetto legno camere da letto
3. Pavimento bagni e rivestimento doccia gres
4. Pavimento gres zona giorno
5. Pavimento gres zona giorno
6. Pavimento gres strutturato per terrazze

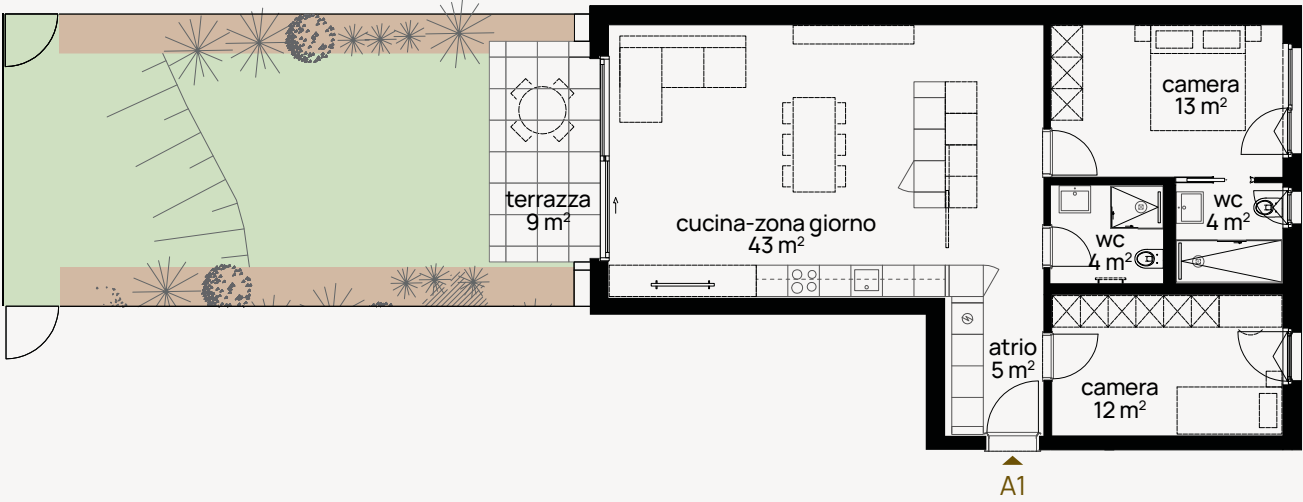
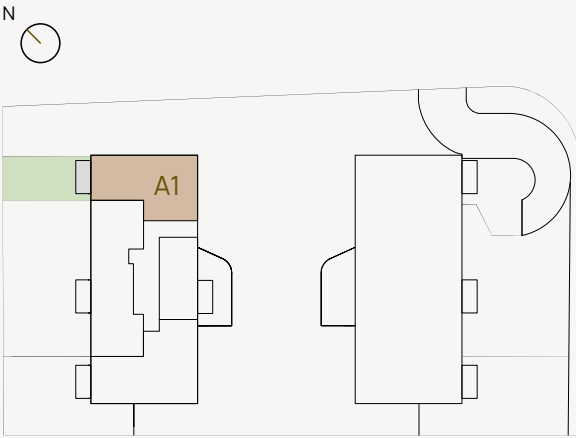
Blocco A
Blocco B
Blocco A e Blocco B
Blocco A
Blocco B
Blocco A e Blocco B

vendita
affitto
vendita/affitto
vendita
affitto
vendita/affitto

A1

APPARTAMENTO CON GIARDINO 3.5 locali piano terra

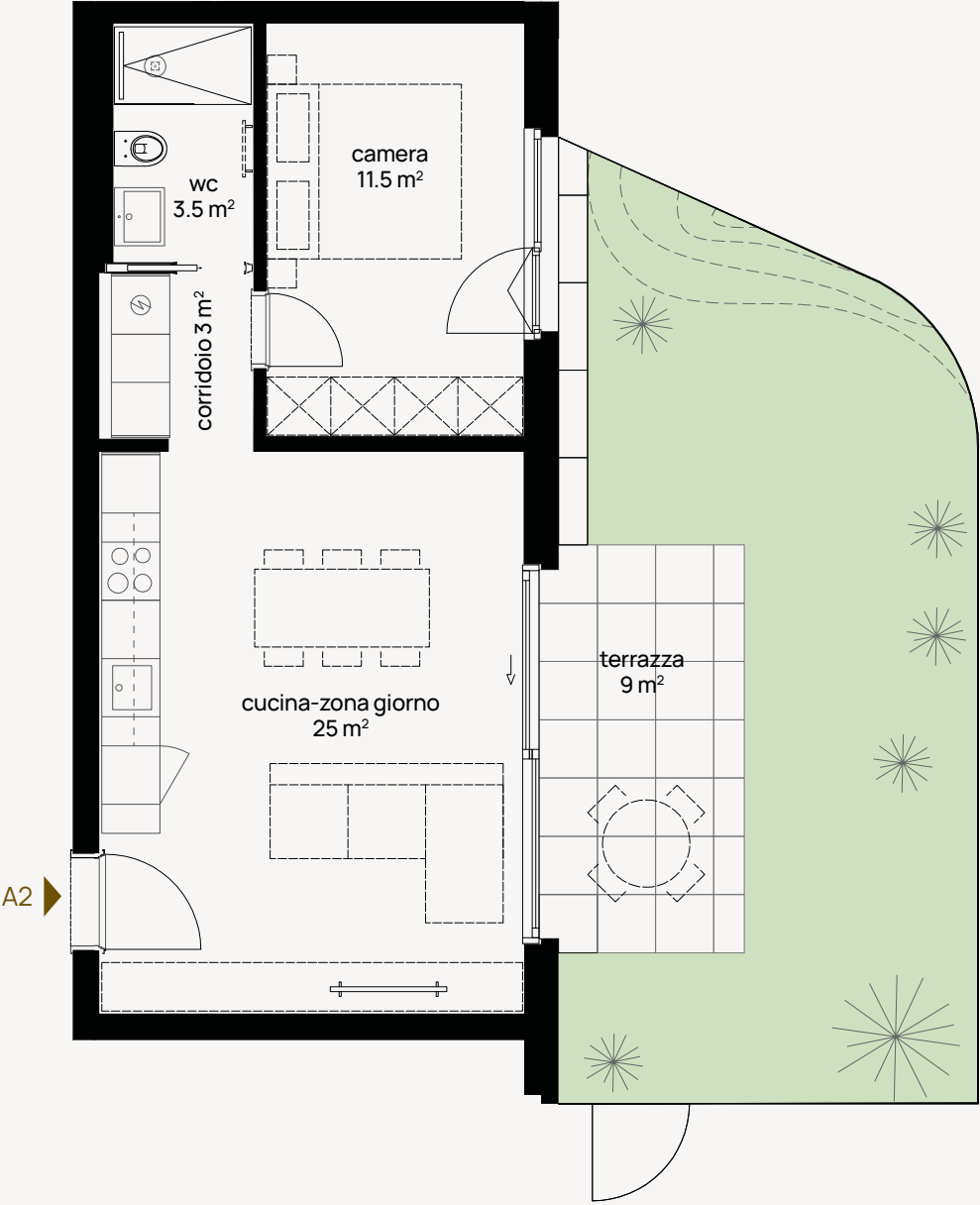
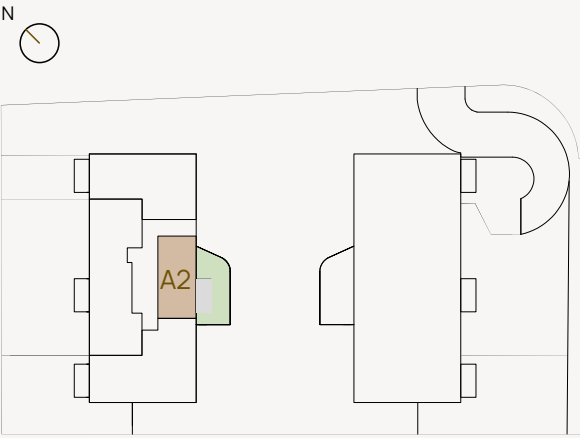
Superficie Lorda di vendita	111 m²
Superficie Lorda Appartamento Pavimento esterno	97 m² 9 m²
Superficie Netta Appartamento Cantina al P-1 Giardino	81 m² 7 m² 54 m²



A2

APPARTAMENTO CON GIARDINO 2.5 locali piano terra

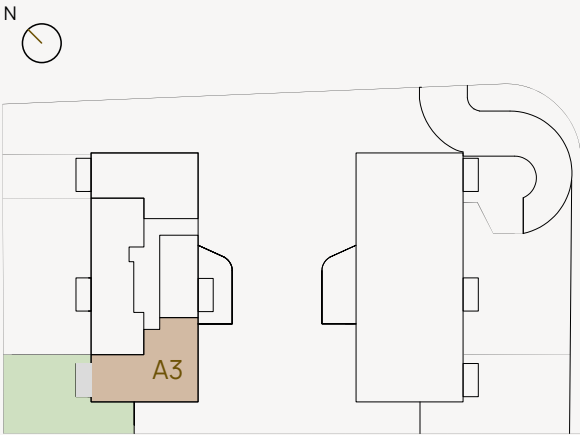
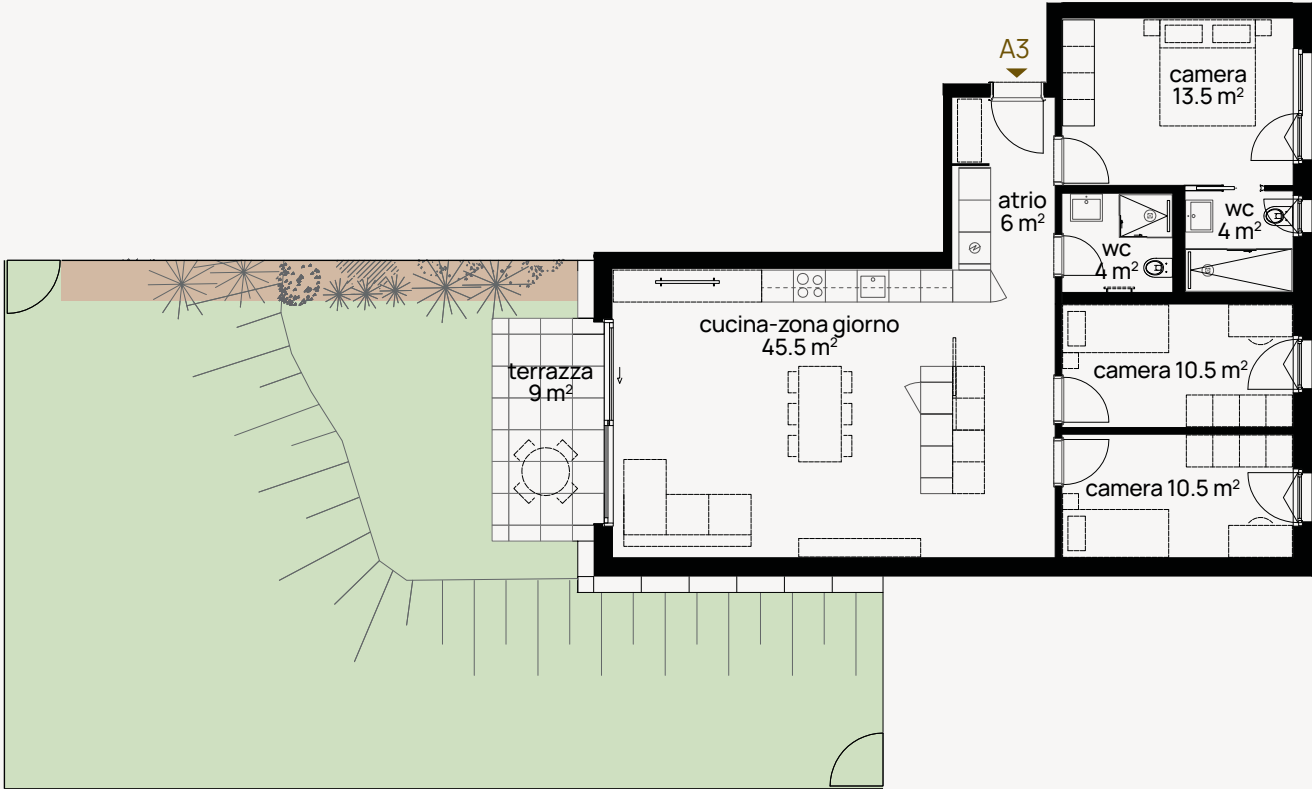
Superficie Lorda di vendita	64 m²
Superficie Lorda Appartamento Pavimento esterno	53 m² 9 m²
Superficie Netta Appartamento Cantina al P-1 Giardino	43 m² 6.5 m² 30 m²



A3

APPARTAMENTO CON GIARDINO 4.5 locali piano terra

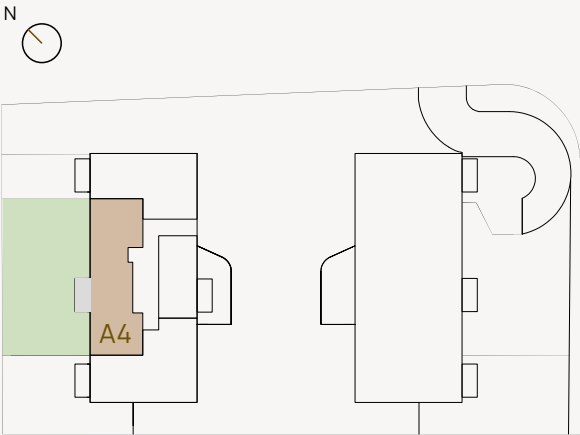
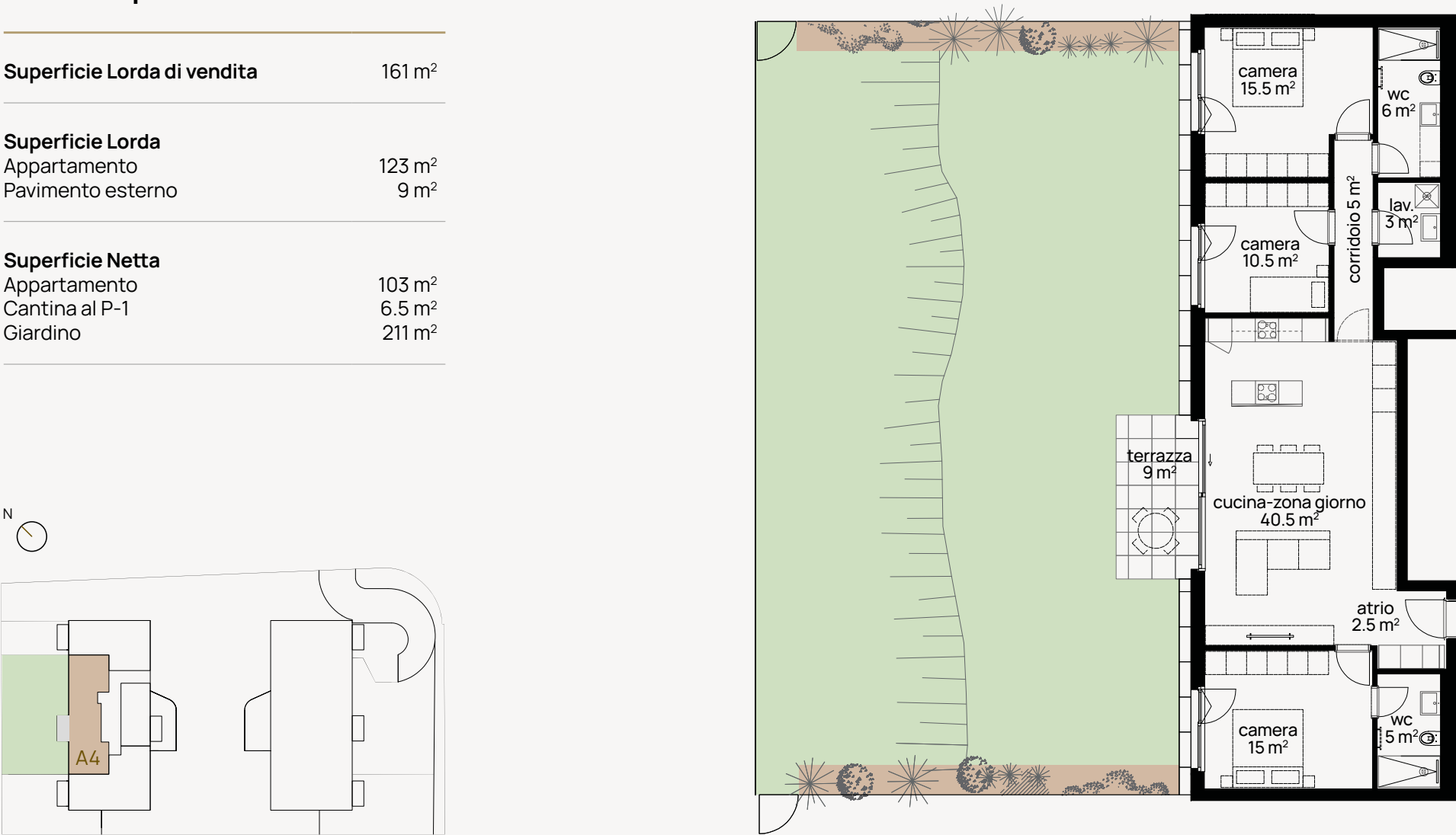
Superficie Lorda di vendita	136 m²
Superficie Lorda Appartamento	111 m²
Pavimento esterno	9 m²
Superficie Netta Appartamento	94 m²
Cantina al P-1	6.5 m²
Giardino	124 m²



A4

APPARTAMENTO CON GIARDINO 4.5 locali piano terra

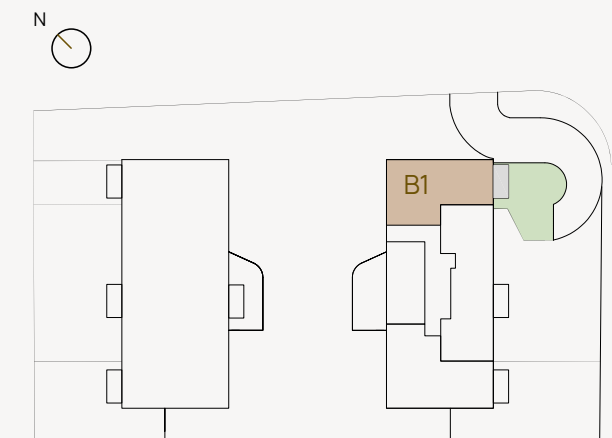
Superficie Lorda di vendita	161 m²
Superficie Lorda Appartamento	123 m²
Pavimento esterno	9 m²
Superficie Netta Appartamento	103 m²
Cantina al P-1	6.5 m²
Giardino	211 m²



B1

APPARTAMENTO CON GIARDINO 3.5 locali piano terra

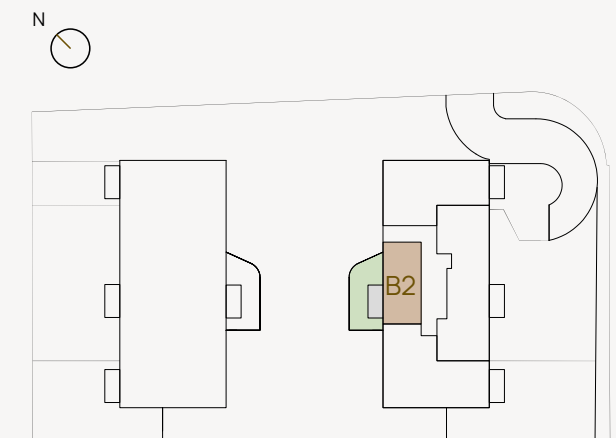
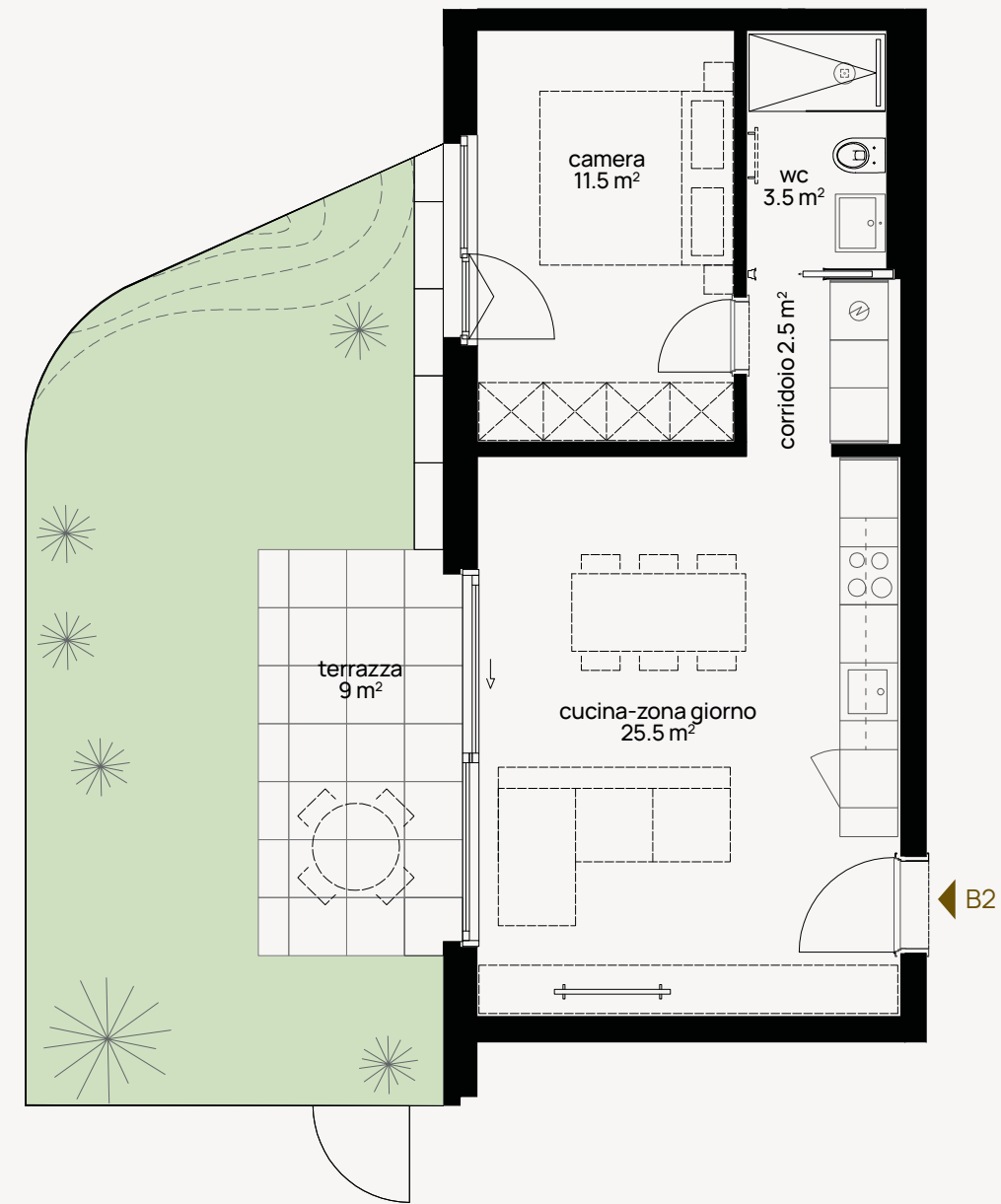
Superficie Netta di affitto	98 m²
Superficie Netta	
Appartamento	81 m²
Pavimento esterno	9 m²
Cantina al P-1	7 m²
Giardino	70 m²



B2

APPARTAMENTO CON GIARDINO 2.5 locali piano terra

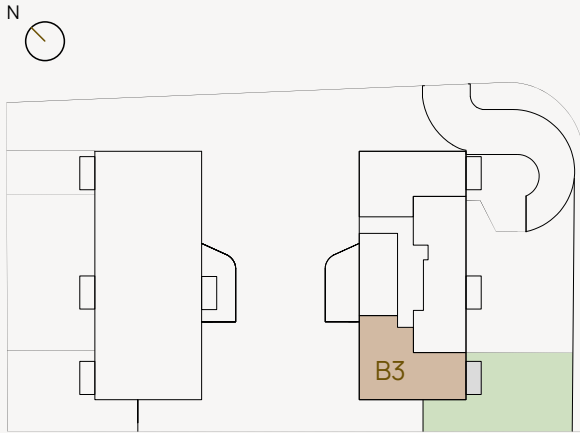
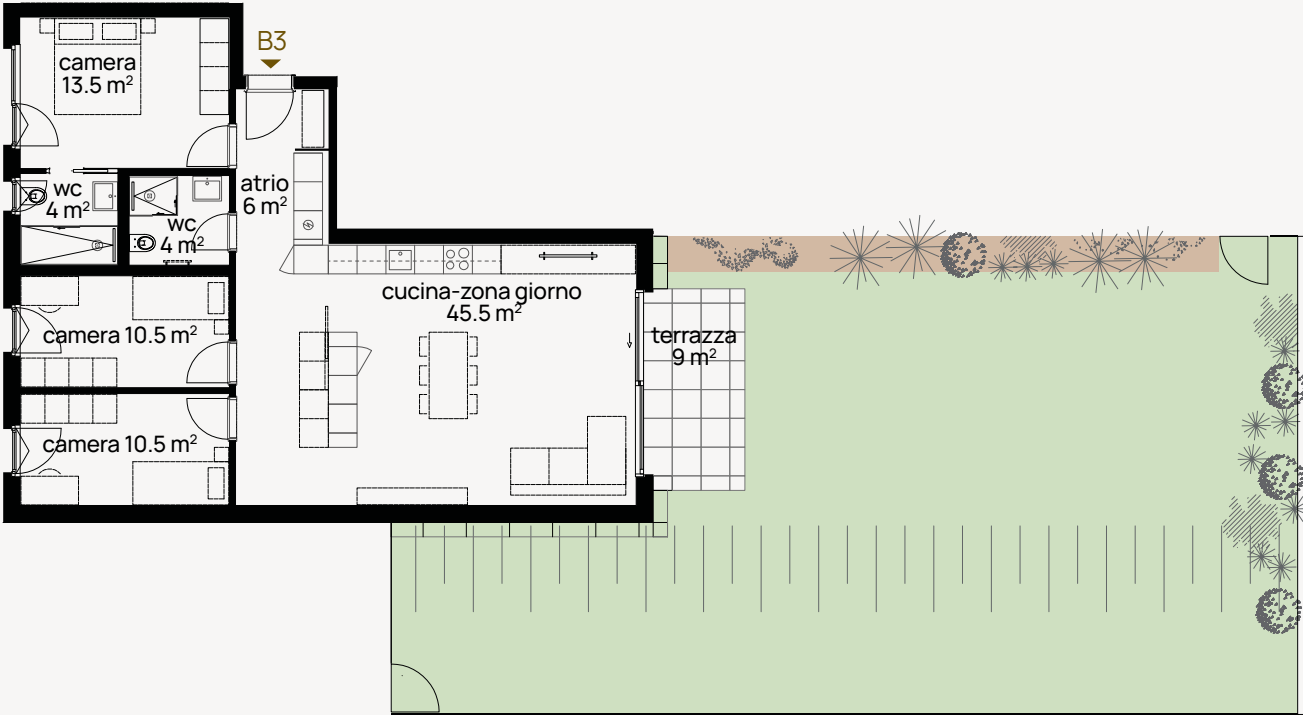
Superficie Netta di affitto	55 m²
Superficie Netta	
Appartamento	43 m²
Pavimento esterno	9 m²
Cantina al P-1	6.5 m²
Giardino	38 m²



B3

APPARTAMENTO CON GIARDINO 4.5 locali piano terra

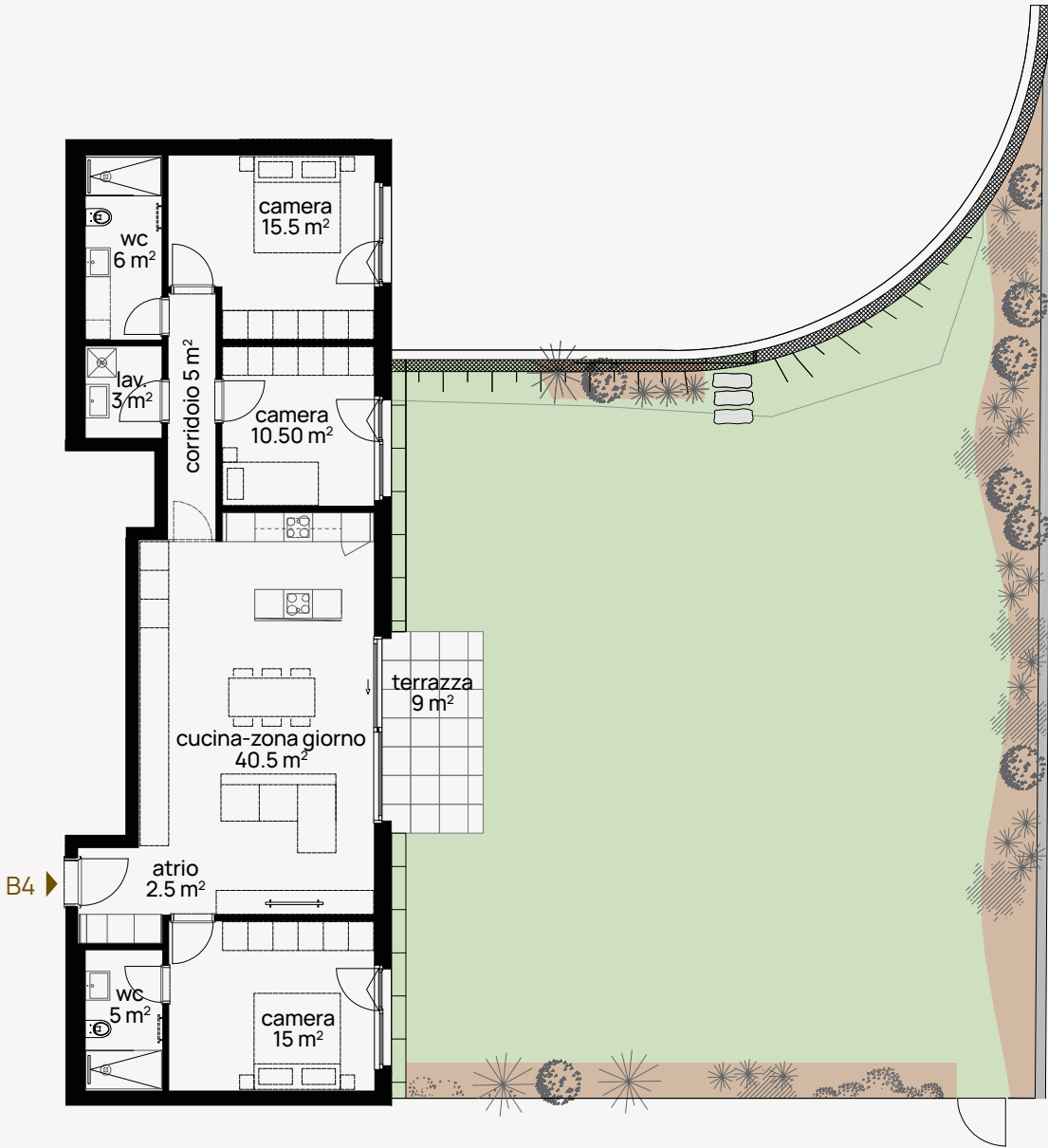
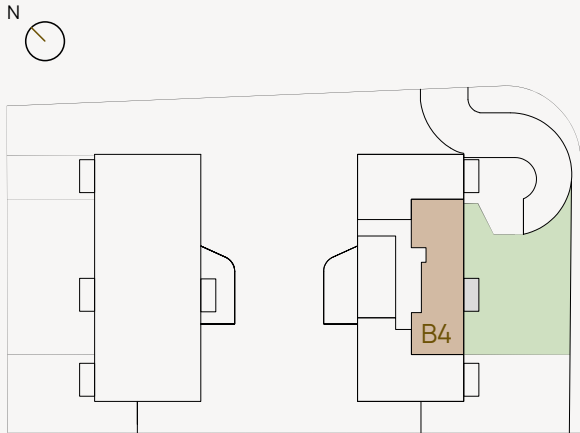
Superficie Netta di affitto	124 m²
Superficie Netta	
Appartamento	94 m²
Pavimento esterno	9 m²
Cantina al P-1	6.5 m²
Giardino	155 m²



B4

APPARTAMENTO CON GIARDINO 4.5 locali piano terra

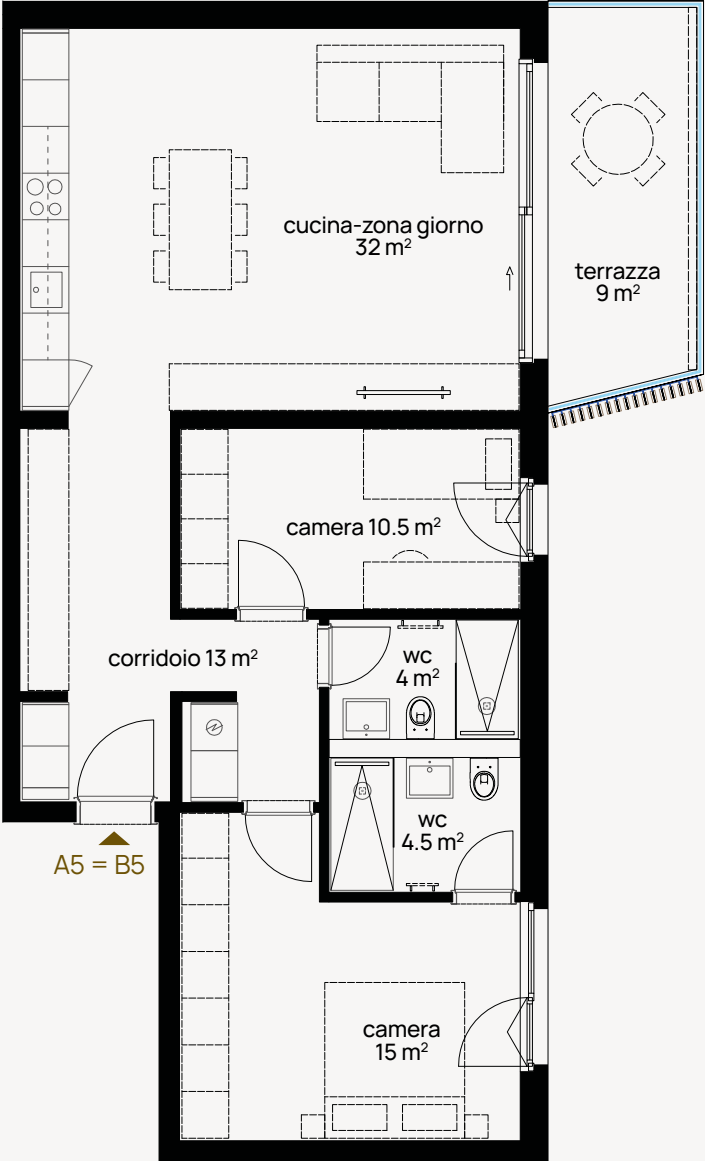
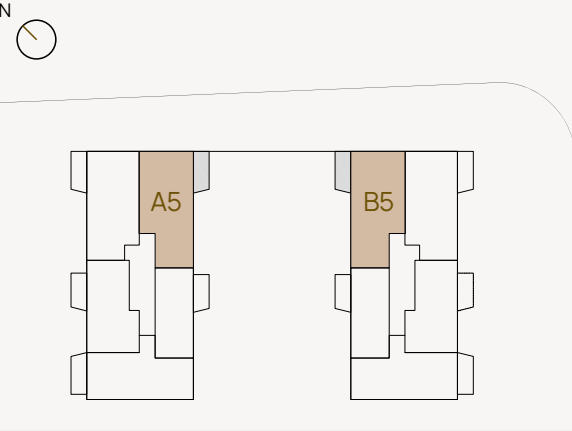
Superficie Netta di affitto	144 m²
Superficie Netta	
Appartamento	103 m²
Pavimento esterno	9 m²
Cantina al P-1	6.5 m²
Giardino	229 m²



A5 e B5

APPARTAMENTI CON TERRAZZA 3.5 locali primo piano

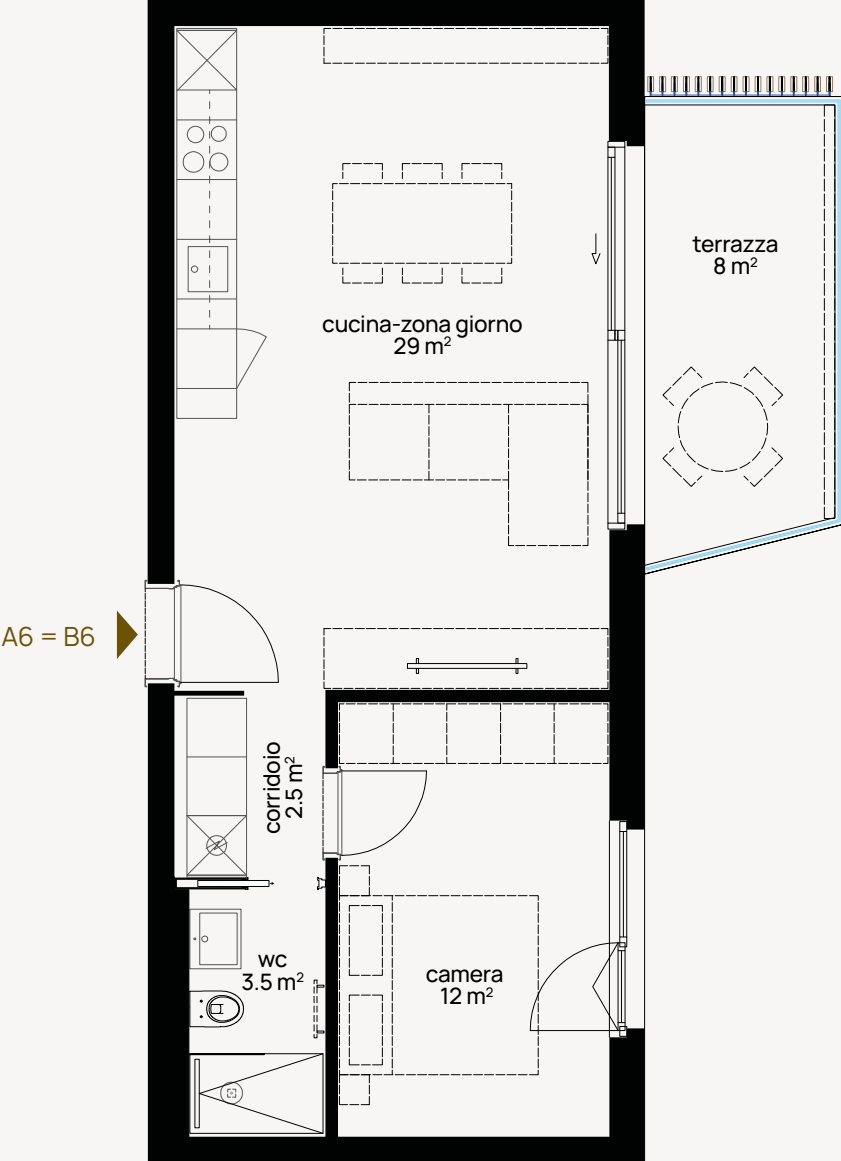
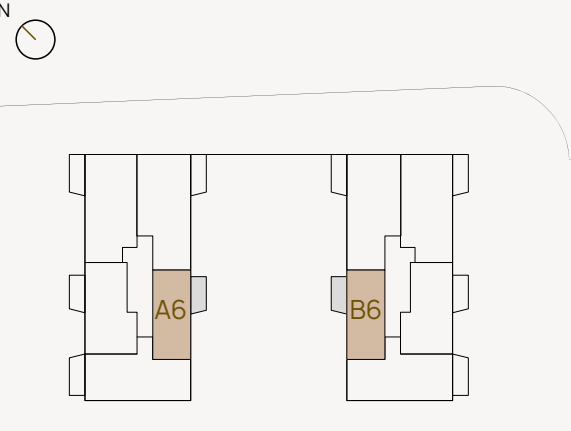
Superficie Lorda di vendita A5	101 m²
Superficie Netta di affitto B5	86 m²
Superficie Lorda Appartamento Terrazza	94 m² 10 m²
Superficie Netta Appartamento Terrazza Cantina al P-1	79 m² 9 m² 7 m²



A6 e B6

APPARTAMENTI CON TERRAZZA 2.5 locali primo piano

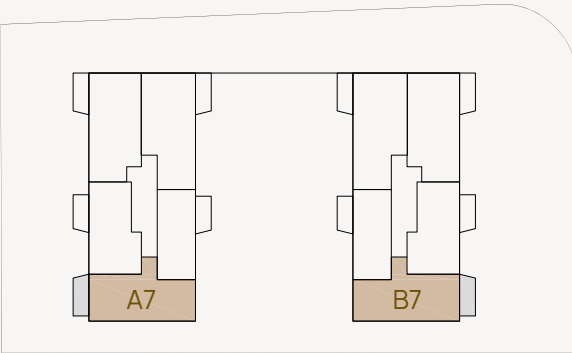
Superficie Lorda di vendita A6	63 m²
Superficie Netta di affitto B6	53 m²
Superficie Lorda Appartamento Terrazza	57 m² 9 m²
Superficie Netta Appartamento Terrazza Cantina al P-1	47 m² 8 m² 5.5 m²



A7 e B7

APPARTAMENTI CON TERRAZZA 2.5 locali primo piano

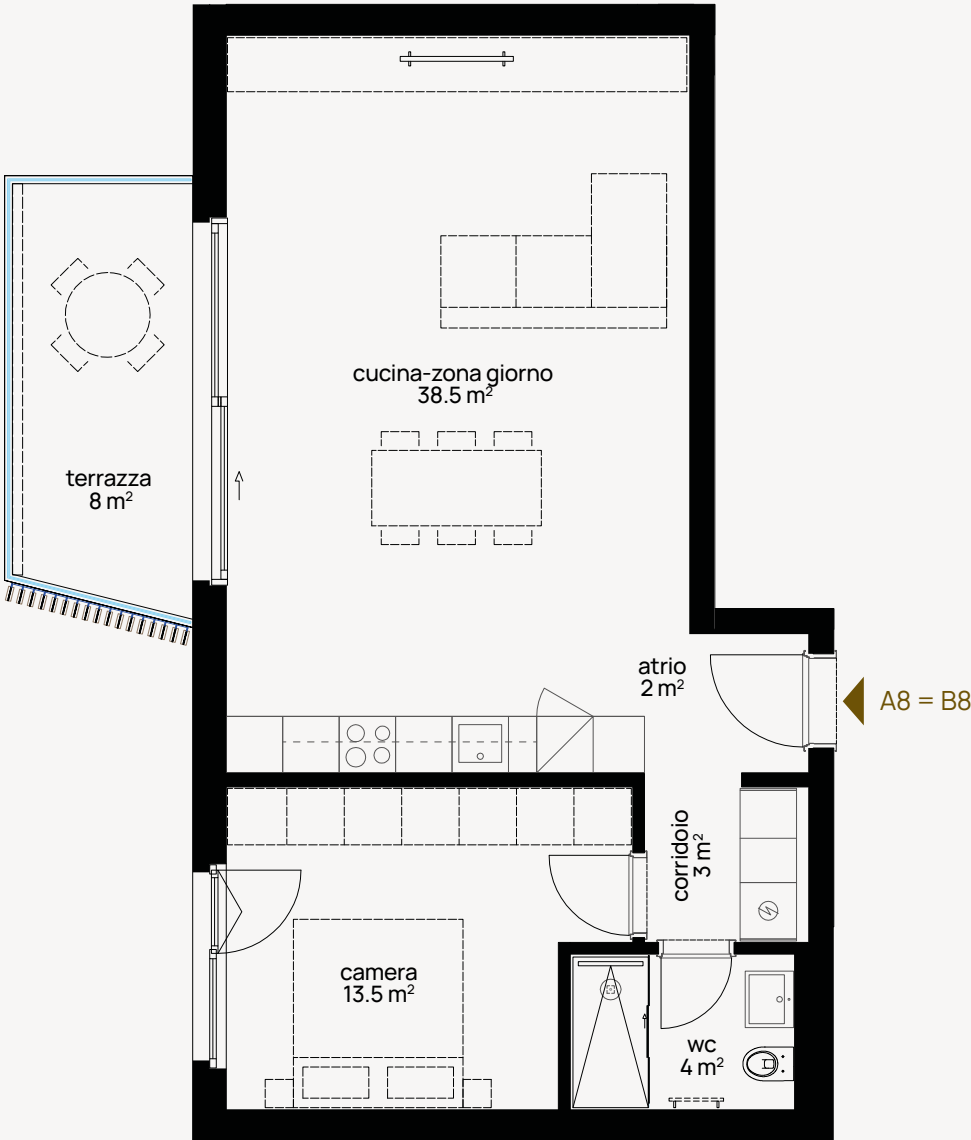
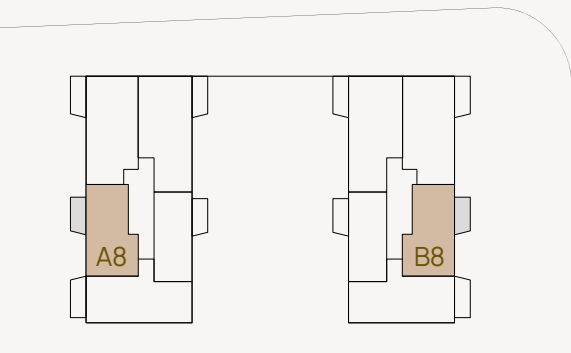
Superficie Lorda di vendita A7	89 m²
Superficie Netta di affitto B7	76 m²
Superficie Lorda Appartamento	82 m²
Terrazza	10 m²
Superficie Netta Appartamento	69 m²
Terrazza	9 m²
Cantina al P-1	6 m²



A8 e B8

APPARTAMENTI CON TERRAZZA 2.5 locali primo piano

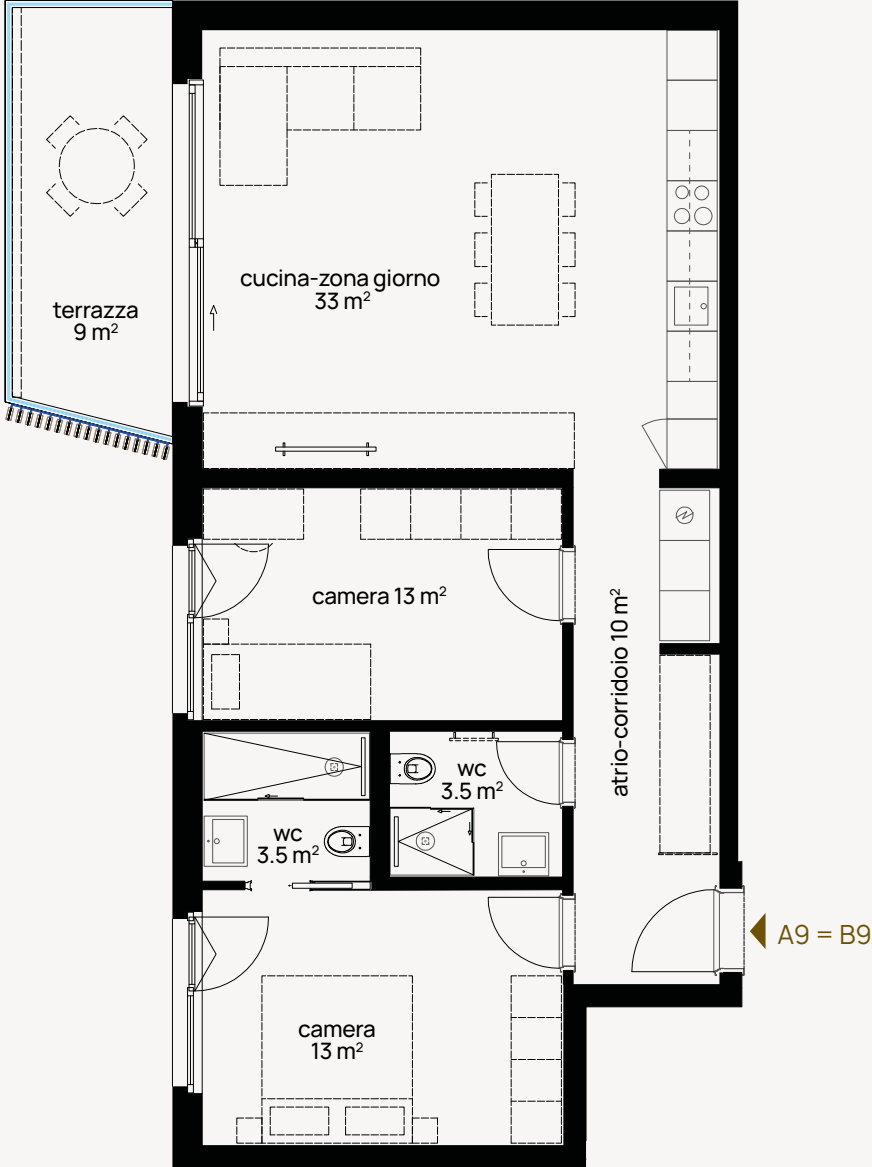
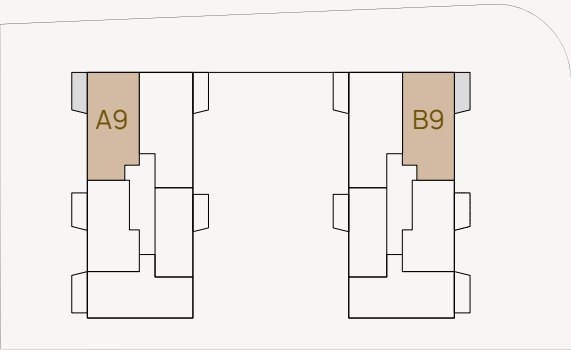
Superficie Lorda di vendita A8	78 m²
Superficie Netta di affitto B8	66 m²
Superficie Lorda Appartamento	72 m²
Terrazza	9 m²
Superficie Netta Appartamento	61 m²
Terrazza	8 m²
Cantina al P-1	5 m²



A9 e B9

APPARTAMENTI CON TERRAZZA 3.5 locali primo piano

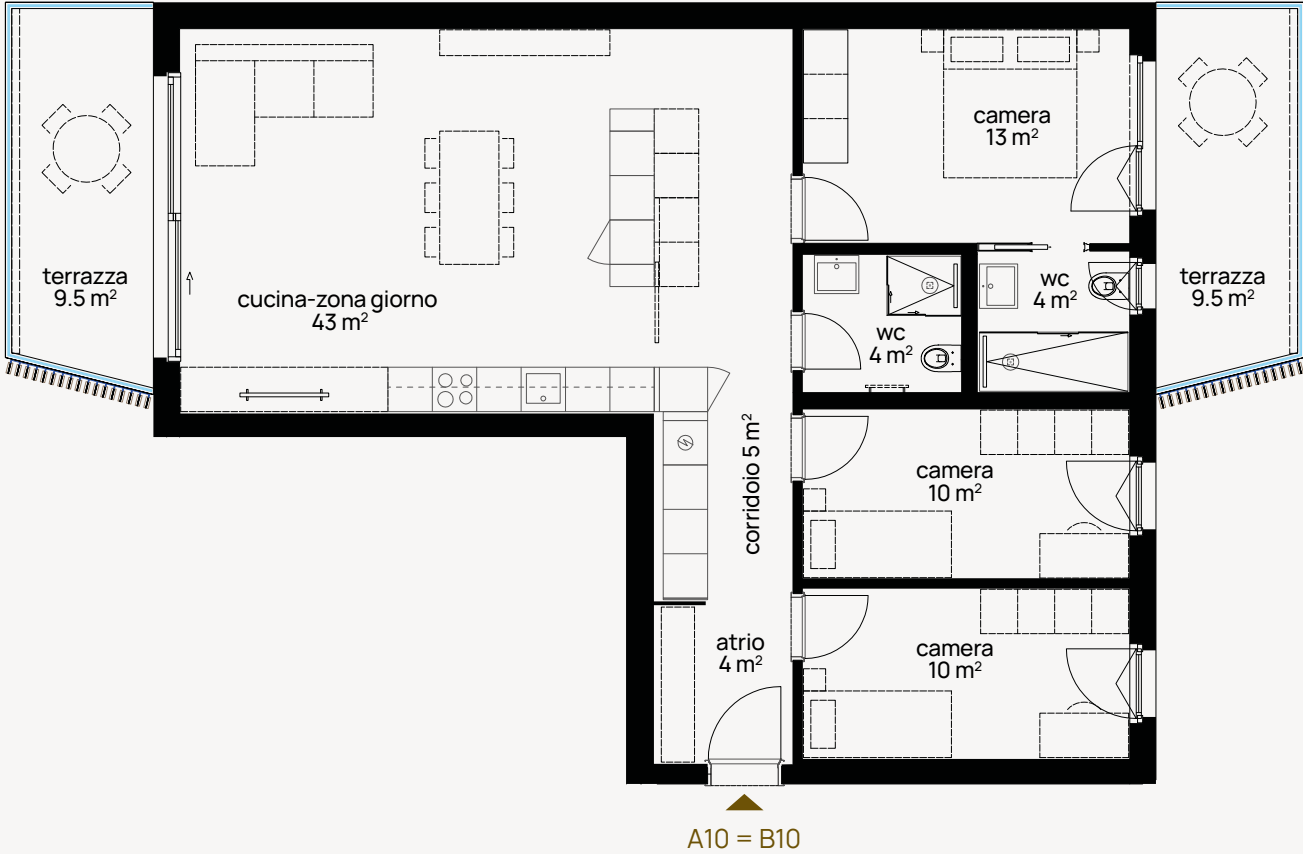
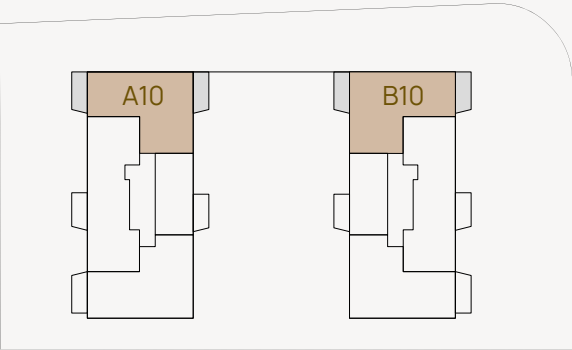
Superficie Lorda di vendita A9	96 m²
Superficie Netta di affitto B9	82 m²
Superficie Lorda Appartamento Terrazza	89 m² 10 m²
Superficie Netta Appartamento Terrazza Cantina al P-1	76 m² 9 m² 5.5 m²



A10 e B10

APPARTAMENTI CON TERRAZZA 4.5 locali piano secondo

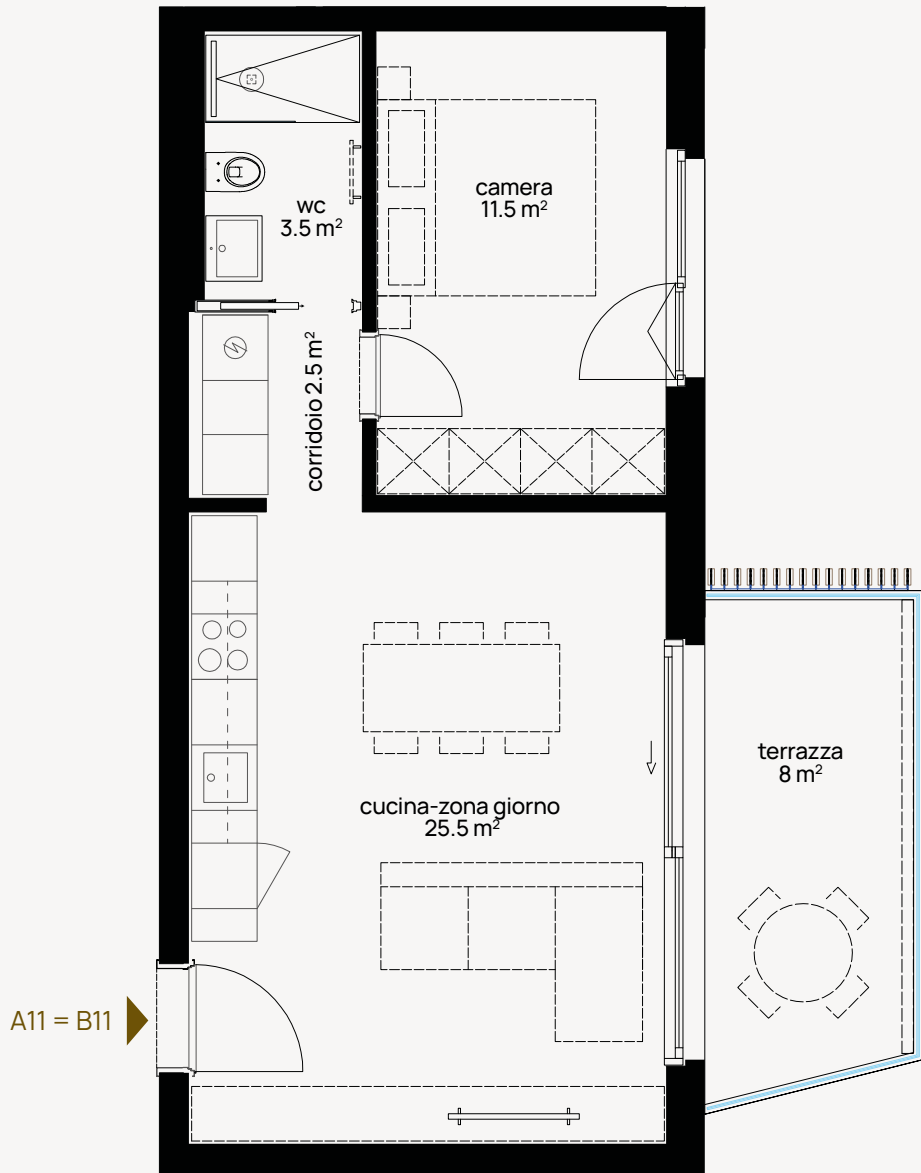
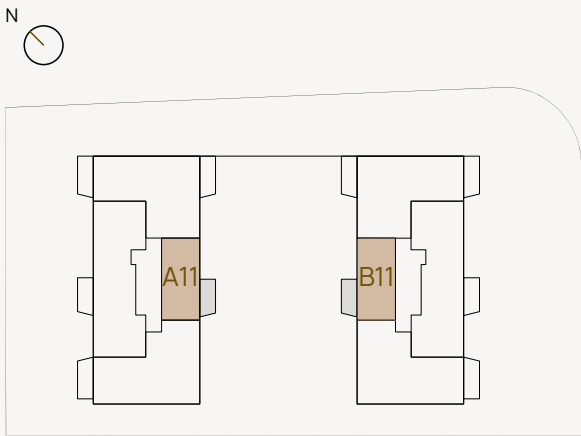
Superficie Lorda di vendita A10	121 m²
Superficie Netta di affitto B10	104 m²
Superficie Lorda Appartamento 2 Terrazze	110 m² 20 m²
Superficie Netta Appartamento 2 Terrazze Cantina al P-1	93 m² 19 m² 5 m²



A11 e B11

APPARTAMENTI CON TERRAZZA 2.5 locali piano secondo

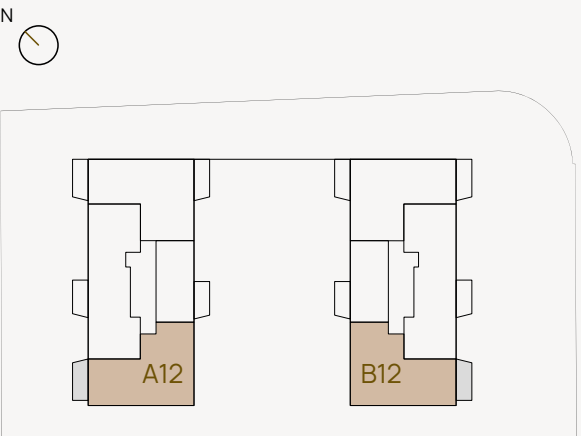
Superficie Lorda di vendita A11	58 m²
Superficie Netta di affitto B11	49 m²
Superficie Lorda Appartamento	52 m²
Terrazza	9 m²
Superficie Netta Appartamento	43 m²
Terrazza	8 m²
Cantina al P-1	5 m²



A12 e B12

APPARTAMENTI CON TERRAZZA 4.5 locali piano secondo

Superficie Lorda di vendita A12	117 m²
Superficie Netta di affitto B12	100 m²
Superficie Lorda Appartamento	111 m²
Terrazza	10 m²
Superficie Netta Appartamento	94 m²
Terrazza	9 m²
Cantina al P-1	5 m²



A13 e B13

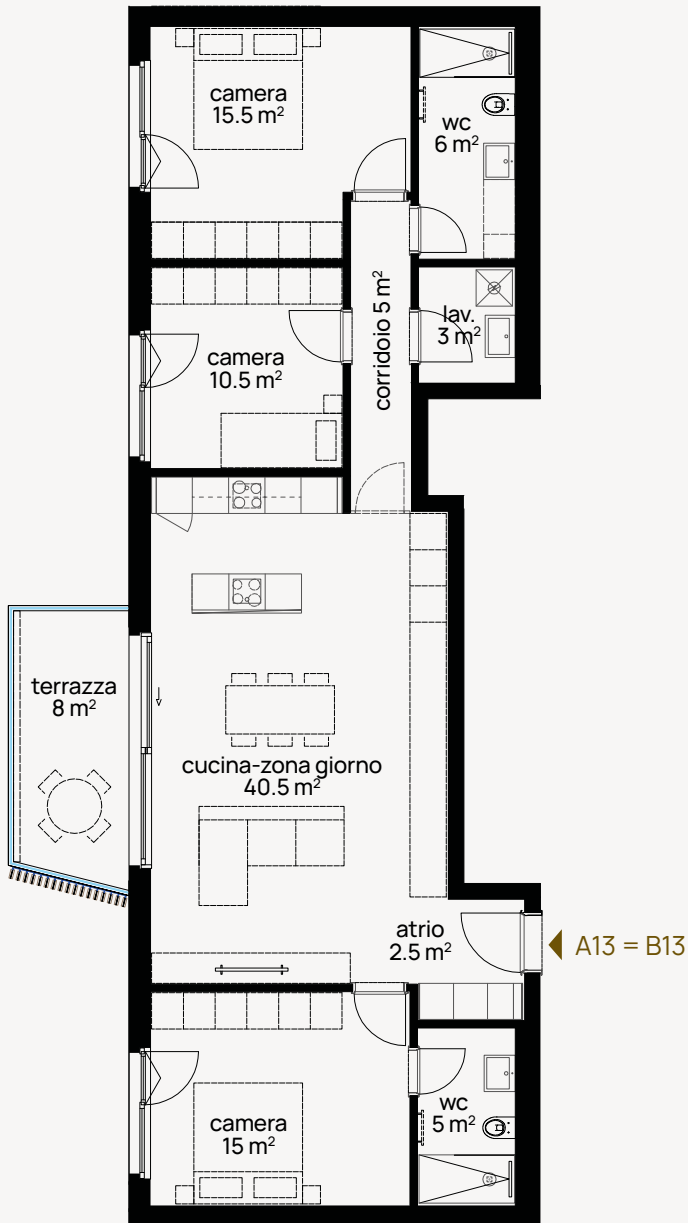
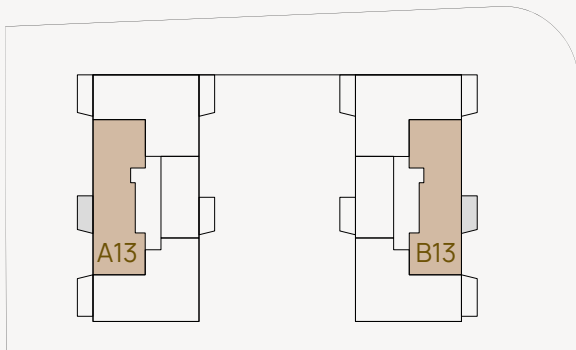
APPARTAMENTI CON TERRAZZA
4.5 locali piano secondo

Superficie Lorda di vendita A13 129 m²

Superficie Netta di affitto B13 109 m²

Superficie Lorda Appartamento 123 m²
Terrazza 9 m²

Superficie Netta Appartamento 103 m²
Terrazza 8 m²
Cantina al P-1 5 m²

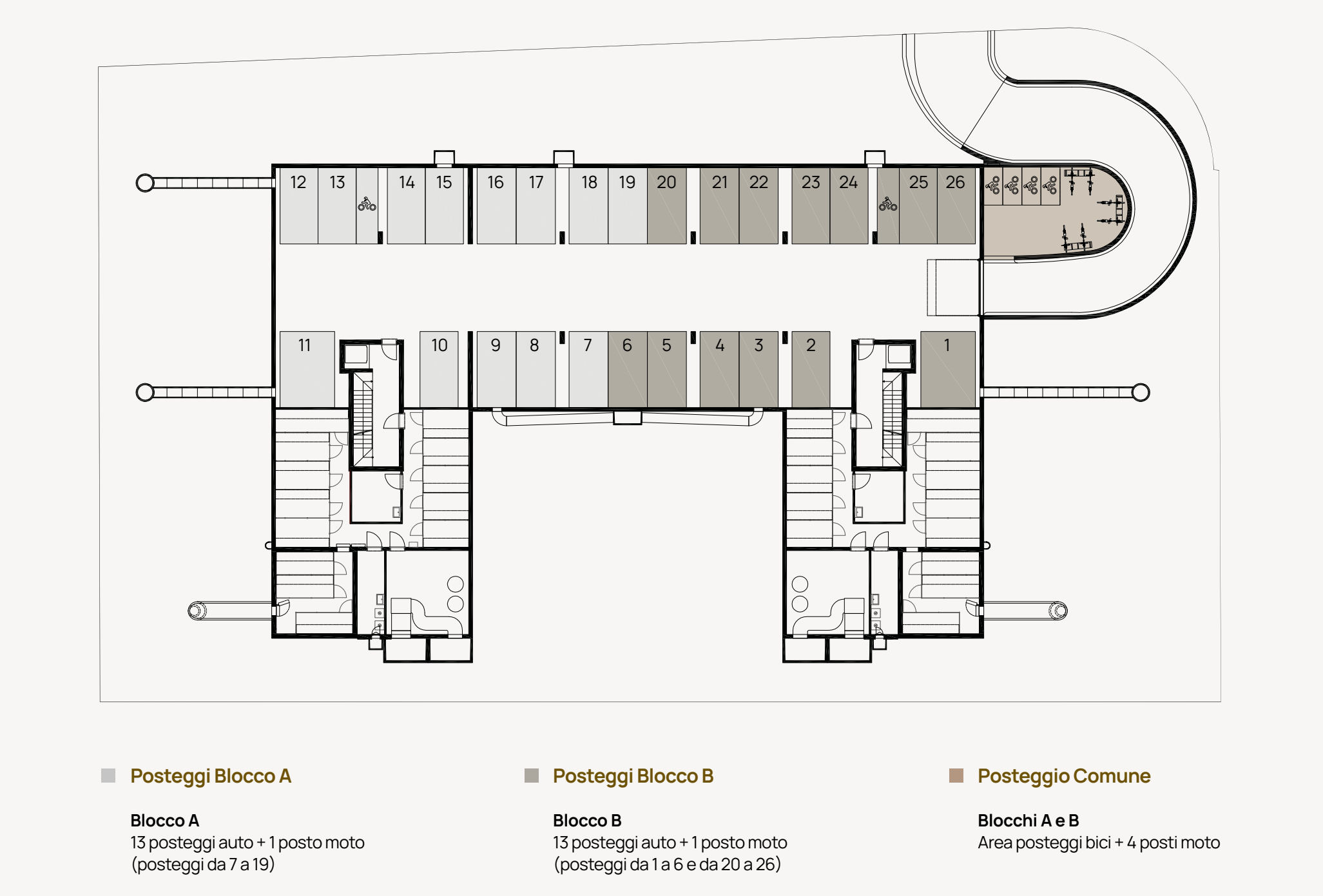


B13



Interrato

Cantine e autorimessa



Edificio A (vendita)

Unità	Piano	Locali	Sup lorda appartamento (mq)	Sup lorda terrazza/pavim. esterno (mq)	Sup netta cantina (mq)	Sup netta giardino (mq)	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	PREZZO (CHF)
A1	PT	3,5	97	9	7	54	111	620'000
A2	PT	2.5	53	9	6.5	30	64	365'000
A3	PT	4.5	111	9	6.5	124	136	690'000
A4	PT	4.5	123	9	6.5	211	161	820'000
A5	P1	3.5	94	10	7		101	550'000
A6	P1	2.5	57	9	5.5		63	345'000
A7	P1	2.5	82	10	6		89	490'000
A8	P1	2.5	72	9	5		78	420'000
A9	P1	3.5	89	10	5.5		96	530'000
A10	P2	4.5	110	20	5		121	620'000
A11	P2	2.5	52	9	5		58	330'000
A12	P2	4.5	111	10	5		117	600'000
A13	P2	4.5	123	9	5		129	650'000

Posteggio 30'000 CHF/cadauno posteggio in autorimessa - 20'000 CHF/cadauno posteggio esterno scoperto

Edificio B (affitto)

Unità	Piano	Locali	Sup netta appartamento (mq)	Sup netta terrazza/pavim. esterno (mq)	Sup netta cantina (mq)	Sup netta giardino (mq)	Sup netta di affitto (mq)	AFFITTO MENSILE NETTO (CHF)	SPESE ACCES. MENSILI 10% A FORFAIT (CHF)	AFFITTO MENSILE LORDO (CHF)
B1	PT	3,5	81	9	7	70	98	1'780	178	1'958
B2	PT	2.5	43	9	6.5	38	55	1'530	153	1'683
B3	PT	4.5	94	9	6.5	155	124	1'850	185	2'035
B4	PT	4.5	103	9	6.5	229	144	1'850	185	2'035
B5	P1	3.5	79	9	7		86	1'580	158	1'738
B6	P1	2.5	47	8	5.5		53	1'140	114	1'254
B7	P1	2.5	69	9	6		76	1'500	150	1'650
B8	P1	2.5	61	8	5		66	1'380	138	1'518
B9	P1	3.5	76	9	5.5		82	1'520	152	1'672
B10	P2	4.5	93	19	5		104	1'800	180	1'980
B11	P2	2.5	43	8	5		49	1'140	114	1'254
B12	P2	4.5	94	9	5		100	1'730	173	1'903
B13	P2	4.5	103	8	5		109	1'850	185	2'035

Posteggio 120 CHF/mensili posteggio in autorimessa - 80 CHF/mensili posteggio esterno scoperto



Disclaimer

Immagini da intendersi puramente indicative e non vincolanti, ma illustrative del concetto generale e architettonico. Gli elementi di arredo, eccetto cucine e bagni, riportati nei render e tratteggiati nei piani grafici, 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.



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

