

# Maisons de la lumière

Nuova villa bifamiliare in Gavardo



**KADEF**  
SHAPE YOUR FUTURE



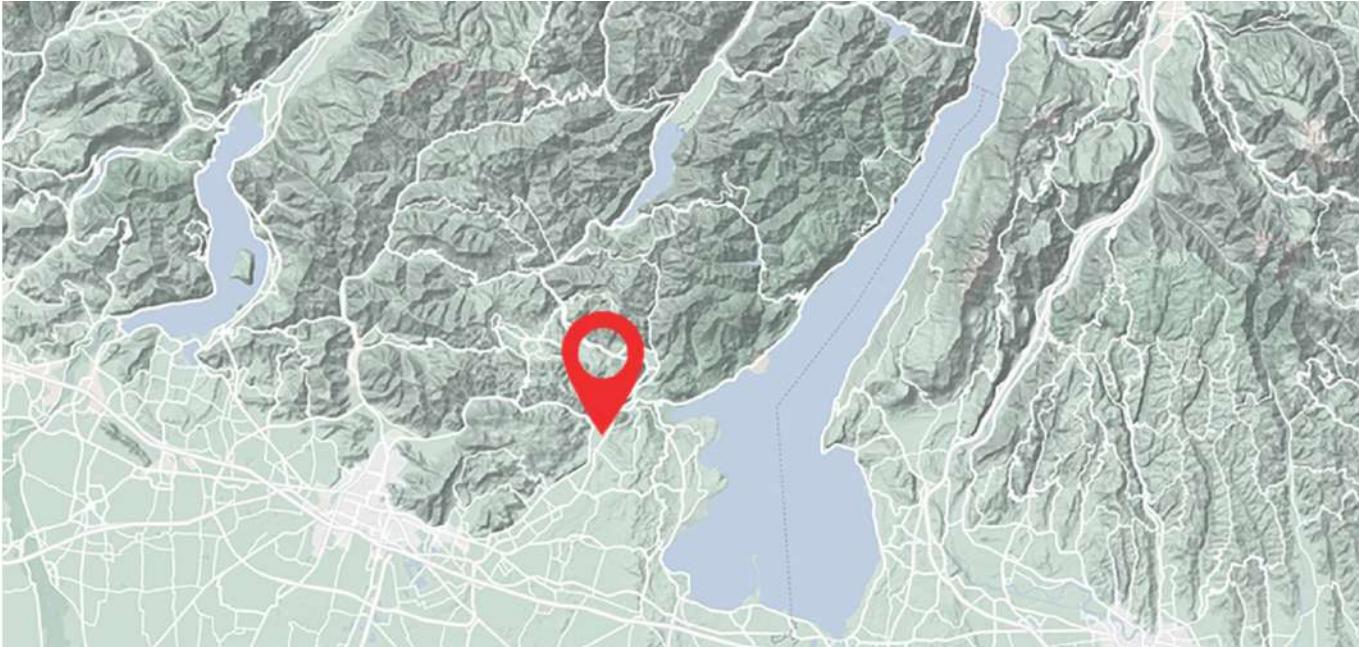
# *Maisons de lumiere*

## **Indice**

Posizione .....	pag 4
Progetto .....	pag 6
Interni.....	pag 10
Metrature .....	pag 15
Capitolati .....	pag 18

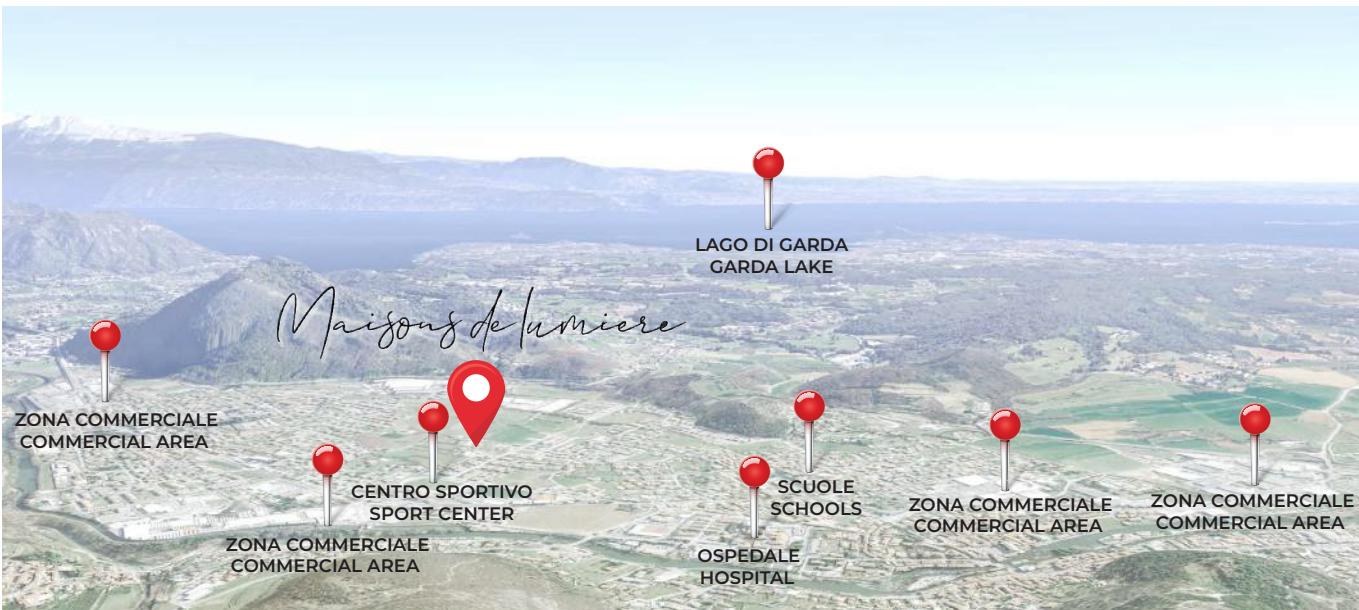
## **Index**

Location .....	pag 4
Project .....	pag 6
Interiors .....	pag 10
Surface measuremets .....	pag 15
Costruction choise .....	pag 18



### Posizione esclusiva

Maisons de Lumiere sorge in via N. Baronchelli a Gavardo, in provincia di Brescia, in un contesto strategico piacevolmente avvolto tra pianura e montagna. Situato in un punto estremamente favorevole della Valle Sabbia, questo intervento residenziale si trova in una zona strategica tra Brescia e la sponda occidentale del Lago di Garda, raggiungibile in pochi minuti d'auto.



### Exclusive location

Maisons de Lumiere is located in via N. Baronchelli Gavardo, in the province of Brescia, in a strategic setting pleasantly nestled between plains and mountains. Located in an extremely favourable point of the Sabbia Valley, this residential intervention is located in a strategic area between Brescia and the western shore of Lake Garda, reachable in a few minutes by car.

Una proprietà  
immersa nella natura,  
un'autentica oasi di pace.

An estate  
*immersed in nature,  
a true oasis of tranquillity*

Maisons de Lumiere nasce in un contesto residenziale elegante, ed immerso nella natura, a due passi dalle principali arterie stradali.

Il vicino centro di Gavardo assicura tutte le comodità ed i servizi necessari far fronte ad ogni esigenza della vita quotidiana.

È in questo contesto vivo ma lontano dalla frenesia cittadina, dove innovazione e confort danno origine al nostro lussuoso progetto.

*Maisons de Lumiere was born in an elegant residential setting, surrounded by nature, a stone throw from the main road arteries.*

*The nearby centre of Gavardo ensures all the comforts and services necessary to meet every need of daily life.*

*It is in this context, lively but far from the hustle and bustle of the city, where innovation and comfort give rise to our luxurious project.*



## **Il progetto**

Splendidamente inserite nel contesto naturale della zona, le due ville sono progettate per darvi comfort abitativo ai massimi livelli, con tutte le nuove dotazioni tecnologiche utili ad ottenere il massimo del risparmio energetico.

Le ville saranno inoltre realizzate all'insegna dell'innovazione edile e nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di costruzioni antisismiche così da garantire la sicurezza delle vostre famiglie e la salvaguardia del vostro patrimonio.

Le Maisons de Lumiere saranno inoltre curate fin nel minimo dettaglio con materiali e finiture di pregio e la possibilità di personalizzazione assistita dai nostri architetti.

## **The project**

*Beautifully situated in the natural context of the area, the two villas are designed to offer you living comfort at the highest levels, with all the new technological equipment useful for maximising energy savings.*

*The villas will also be built in the name of construction innovation and in full compliance with current regulations on anti-seismic buildings to guarantee the safety of your families and the protection of your heritage.*

*The Maisons de Lumiere will also be treated down to the smallest detail with quality materials and finishes and the possibility of customisation assisted by our architects.*





## Le ville

Le due unità che compongono le Maisons de Lumière sono completamente indipendenti, con accesso autonomo sia al piano terra che nel seminterrato.

Gli ampi spazi aperti sono pensati come estensione dell'abitazione verso l'esterno, dove trova collocazione la bellissima piscina a sfioro illuminata.

Gli ambienti sono sviluppati su più piani sfalsati:

- seminterrato con garage, zona relax e lavanderia
- piano terra con living, cucina, camera e servizi
- piano primo con camere e servizi



## The villas

*The two units that make up the Maisons de Lumière are completely independent, with independent access to both the ground floor and the basement.*

*The large open spaces are designed as an extension of the house towards the outside, where the beautiful, illuminated infinity pool is located.*

*The rooms are developed on several staggered floors:*

- basement with garage, relaxation area and laundry room*
- ground floor with living room, kitchen, bedroom and bathroom*
- first floor with bedrooms and bathrooms*

## Zona living

Il living rappresenta il cuore pulsante di ogni casa. Caratterizzato da grandi aperture vetrate che rendono l'ambiente estremamente luminoso, permettendo un rapporto diretto con l'ambiente esterno.

La flessibilità delle stanze consente inoltre il perfetto connubio tra relax, condivisione ed intimità degli spazi, rendendo così ogni zona facilmente adattabile alle diverse esigenze.

## Living area

*The living room is the beating heart of every home. Characterised by large glass openings that make the environment extremely bright, allowing a direct relationship with the external environment.*

*The flexibility of the rooms also allows the perfect combination of relax sharing and intimacy of spaces, thus making each area easily adaptable to different needs.*





## Cucina

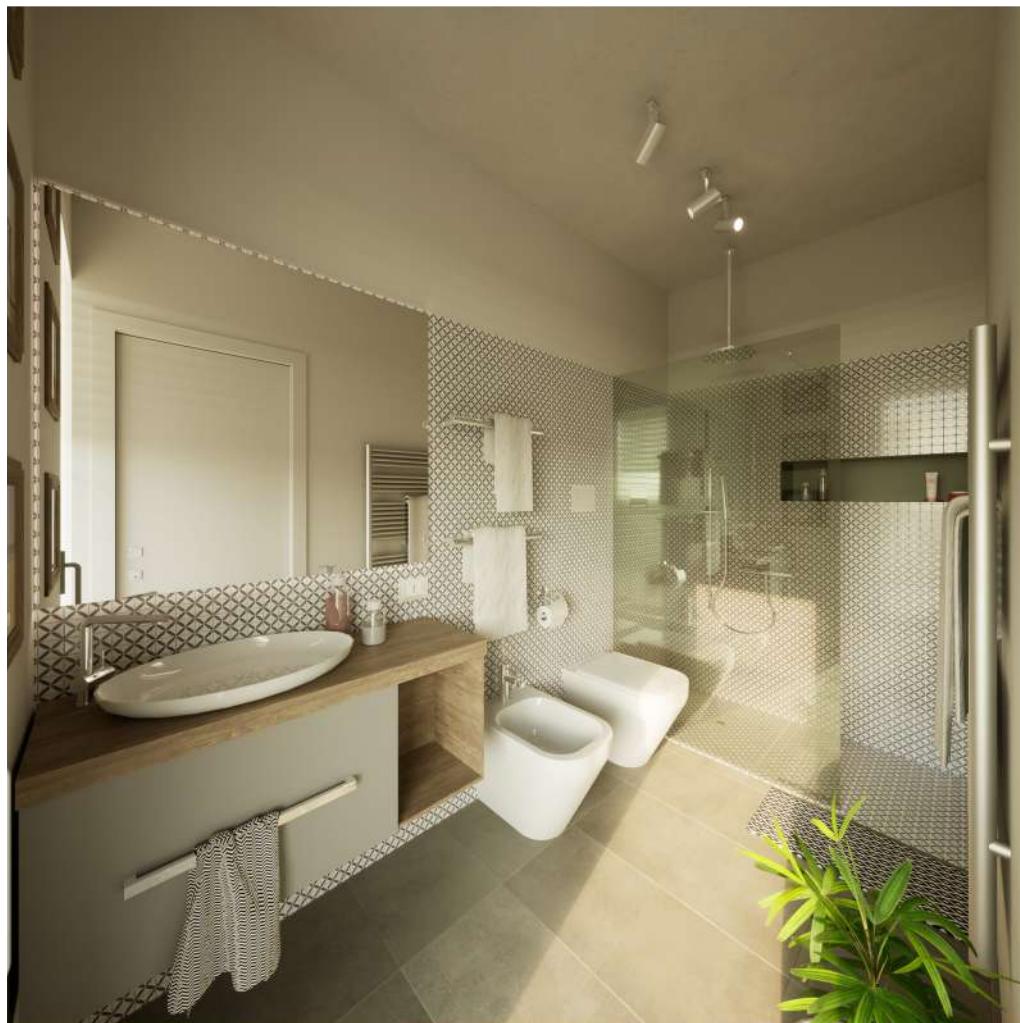
Il luogo dove si incontrano gastronomia e convivialità, elementi ancestrali come acqua e fuoco, materiali altamente performanti e tecnologie avanzate. La cucina in Maisons de Lumière rappresenta tutto questo, non solo uno spazio dove preparare e consumare cibi, ma un ambiente luminoso e caldo da vivere a 360 gradi.

## Kitchen

*The place where gastronomy and conviviality meet, ancestral elements such as water and fire, high-performance materials and advanced technologies. The kitchen in Maisons de Lumière represents all this, not only a space where you can prepare and consume food, but a bright and warm environment to live fully.*

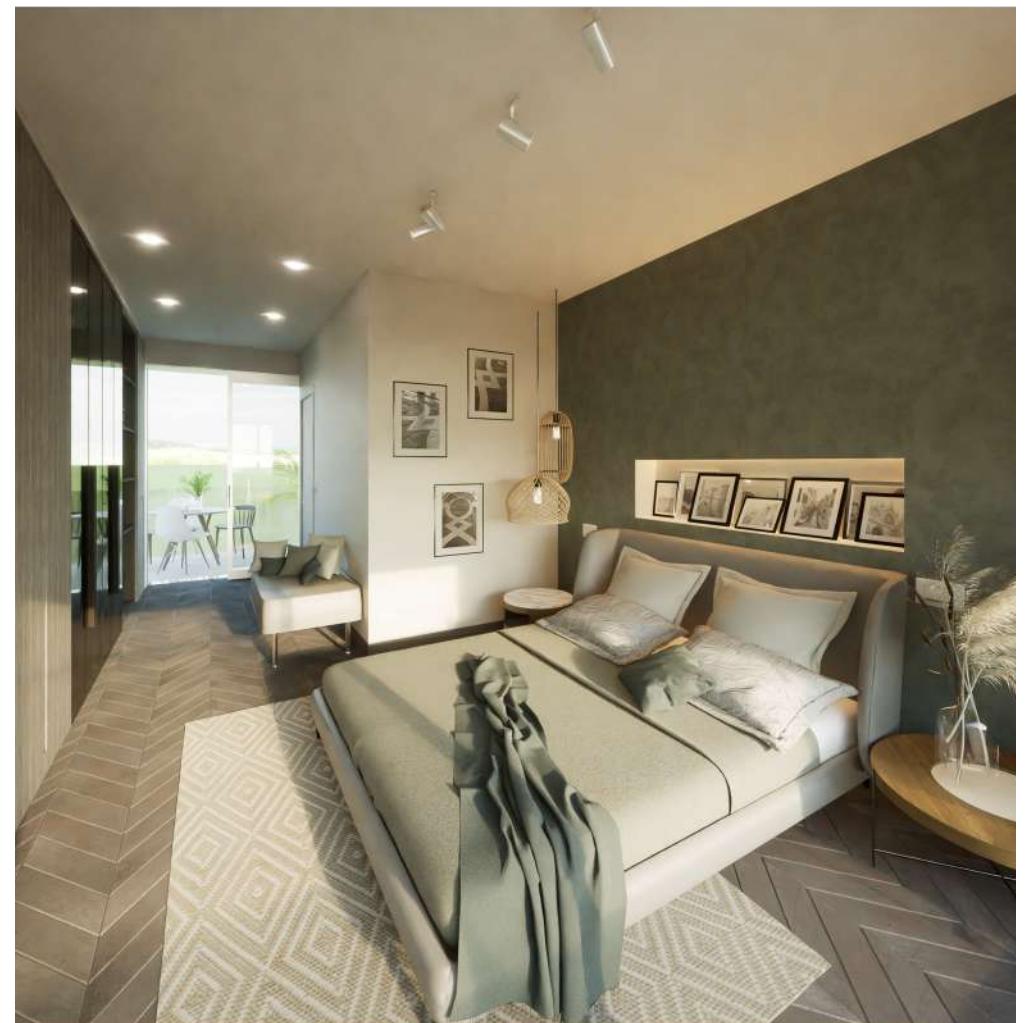
## Zona notte

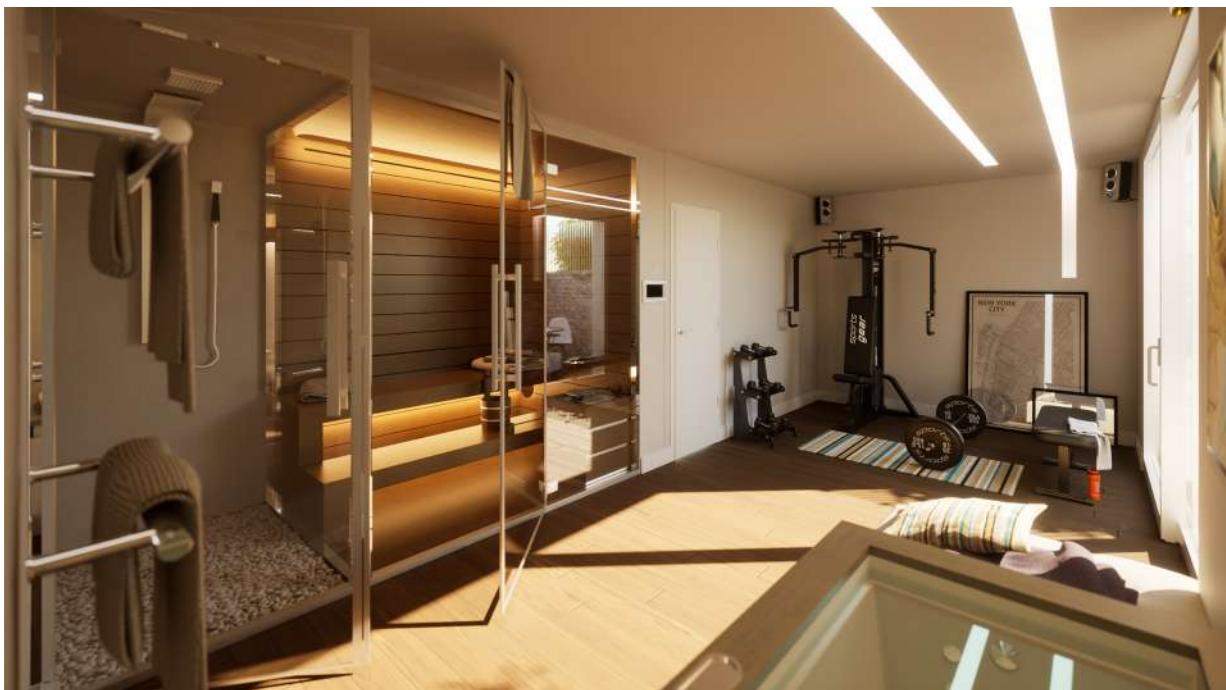
Una zona notte caratterizzata da master suites, pensate come piccole oasi della casa. Ampi spazi esterni privati, bagno padronale e finiture di pregio rendono le camere dei luoghi dove prendersi del tempo.



## Bedroom

A sleeping area characterised by master suites, designed as small oases of the house. Large private outdoor spaces, master bathroom and fine finishes make the bedrooms places to unwind and relax.





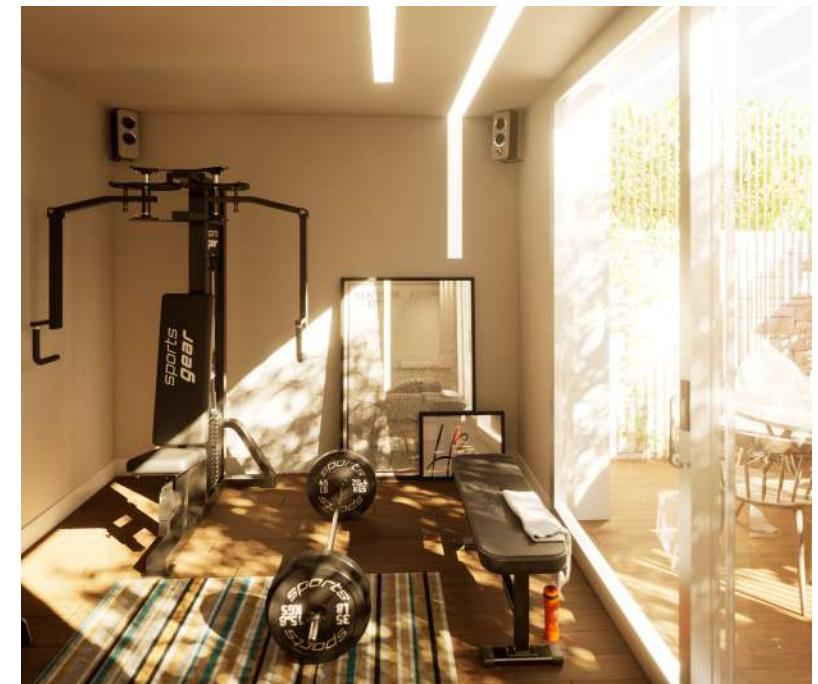
### Zona relax

Il seminterrato, caratterizzato da esclusivi e caratteristici patii verdi, diventa zona relax appositamente studiata per il vostro benessere quotidiano.



### Space for relax

The basement, characterised by exclusive and characteristic green patios, becomes a relaxation area specially designed for your daily wellbeing.





## Giardino

Il giardino diventa estensione dell'abitazione, con la stessa cura degli elementi naturali ed architettonici come muri in pietra e pavimenti, andando a creare un'ambiente perfettamente armonico.

Maisons de Lumiere è un luogo in cui tecnologia e natura si legano per offrire la massima comodità e benessere.

## Garden

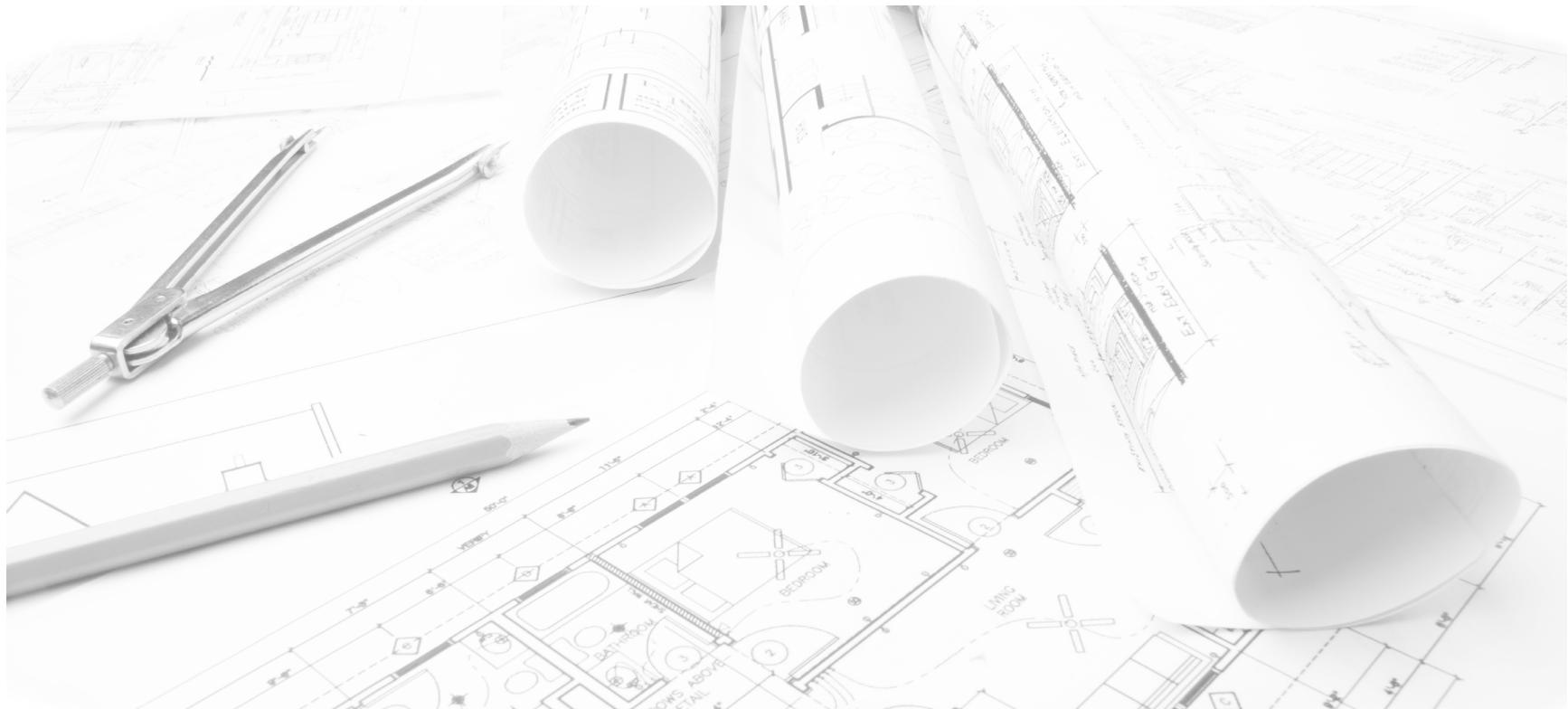
*The garden becomes an extension of the house, with the same care taken with natural and architectural elements such as stone walls and floors, creating a perfectly harmonious environment.*

*Maisons de Lumiere is a place where technology and nature combine to offer maximum comfort and wellbeing.*

# Maisons de lumière

Planimetrie e capitolato

*Floor plans and construction choices*



# Maison A

Lotto	303,41 mq
Garage	29,78 mq
Zona relax	30,26 mq
Disimpegno /lavanderia	7,16 mq

Lot	303,41 mq
Garage	29,78 mq
Relax area	30,26 mq
Vestibule/Laundry	7,16 mq



# Maison B

Lotto	293,94 mq
Garage	28,14 mq
Zona relax	29,25 mq
Disimpegno /lavanderia	4,24 mq

Lot	293,94 mq
Garage	28,14 mq
Relax area	29,25 mq
Vestibule/Laundry	4,24 mq

Pianta piano seminterrato  
Basement floor plan

# Maison A

# Maison B

Esterni	236,44 mq
Soggiorno	28,20 mq
Cucina	17,77 mq
Camera e bagni	25,70 mq

Exterior	236,44 mq
Living room	28,20 mq
Kitchen	17,77 mq
Bedroom and bathrooms	25,70 mq



Pianta piano terra  
Ground floor plan

Esterni	232,30 mq
Soggiorno cottura	42,63 mq
Camera e bagni	26,53 mq

Exterior	232,30 mq
Living room and Kitchen	42,63 mq
Bedroom and bathrooms	26,53 mq

# Maisons A

# Maisons B

Soppalco 21,58 mq

Camera e bagni 31,18 mq

Terrazze 21,37 mq

Mezzanine 21,58 mq

Bedroom and bathrooms 31,18 mq

Terraces 21,37 mq

Soppalco 22,42 mq

Camera e bagni 34,62 mq

Terrazze 27,57 mq

Mezzanine 22,42 mq

Bedroom and bathrooms 34,62 mq

Terraces 27,57 mq



Pianta piano primo  
First floor plan

# Maisons A

Abitazione 161,85 mq

Portici e terrazze 67,72 mq

Garage 29,78 mq

Giardino 190,09 mq

House 161,85 mq

Porches and terraces 67,72 mq

Garage 29,78 mq

Garden 190,09 mq

# Maisons B

Abitazione 159,69 mq

Portici e terrazze 64,25 mq

Garage 28,14 mq

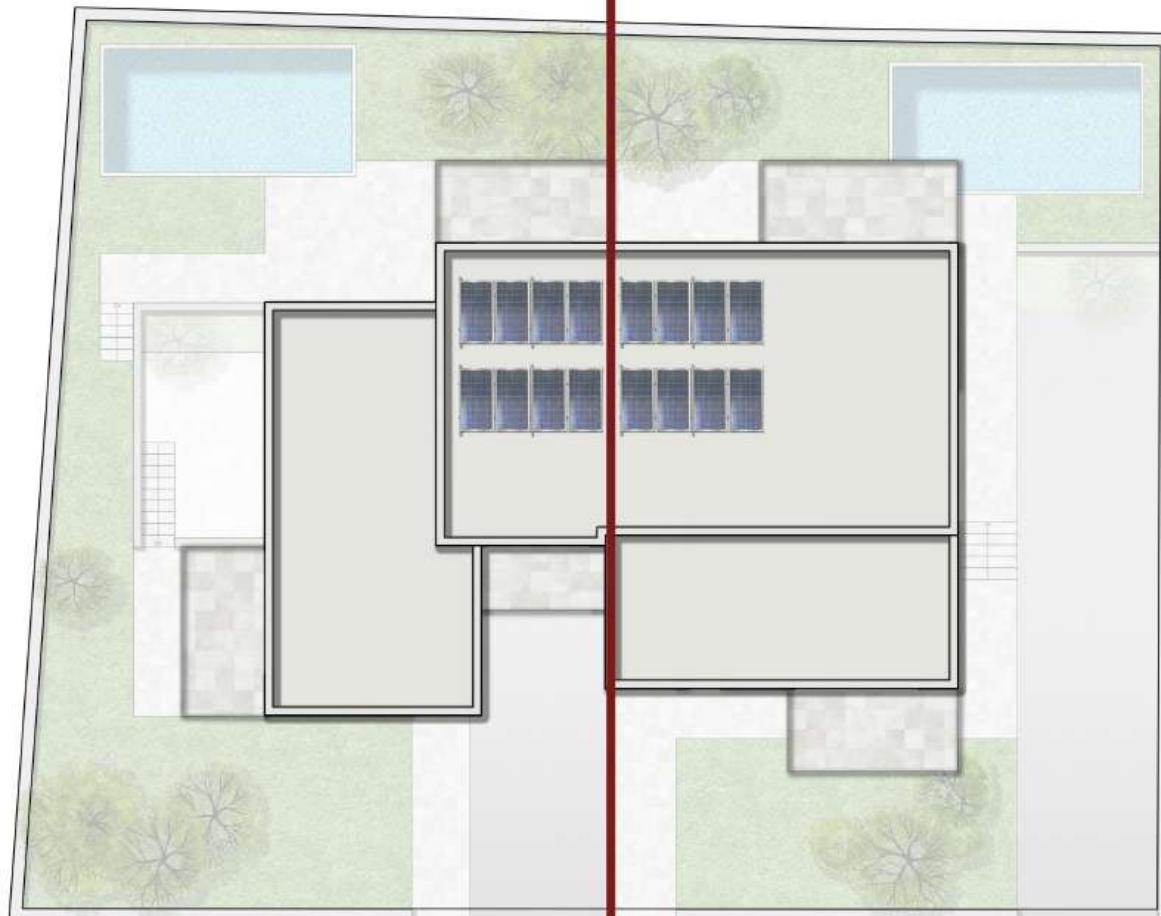
Giardino 195,62 mq

House 159,69 mq

Porches and terraces 64,25 mq

Garage 28,14 mq

Garden 195,62 mq



Pianta copertura  
Roof plan



## Opere Edili

Le fondazioni verranno realizzate in cemento armato e vespaio areato con elementi prefabbricati in PVC.

Struttura portante in cemento armato antisismica adeguatamente dimensionata, murature perimetrali tipo "poroton", adeguato isolamento termico nel rispetto della relazione tecnica di contenimento dei consumi energetici (ex L. 10/91 e succ. mdf e integr.).



Copertura in cemento con barriera al vapore, strato di isolamento (come da ex L. 10/91 e succ. mdf e integr.), esecuzione di manto impermeabile strato di finitura in ghiaia.

Tramezze interne realizzate con strutture a secco fonoassorbenti.

Realizzazione delle reti idrauliche per il convogliamento delle acque bianche e acque reflue con relativo allaccio alle reti comunali come da prescrizioni degli enti competenti.



## Impianto idrosanitario

L'impianto idraulico comprende le tubazioni per la distribuzione dell'acqua potabile (a doppia linea: calda e fredda), tutti gli impianti necessari, tutti gli scarichi da inserire tra gli apparecchi e le colonne di scarico.

Nei bagni verranno installati sanitari sospesi, piatto doccia in ceramica o vasca in acrilico, lavabo in ceramica bianca, sifone, piletta, ecc., bidet in ceramica bianca, sifone, piletta, ecc., tutto corredato con miscelatori idonei. Il wc in

## Building works

*The foundations will be made of reinforced concrete and ventilated cavity with prefabricated PVC elements.*

*Adequately sized anti-seismic reinforced concrete load-bearing structure, "poroton" type perimeter walls, adequate thermal insulation in compliance with the technical report on the containment of energy consumption (pursuant to Law 10/91 and subsequent amendments and supplements).*

*Concrete roof with vapour barrier, insulation layer (pursuant to Law 10/91 and subsequent amendments and supplements), waterproof coat execution gravel finishing layer.*

*Internal partitions made with sound-absorbing dry structures.*

*Construction of hydraulic networks for the conveyance of white water and wastewater with relative connection to networks as required by the competent entity.*

## Sanitary system

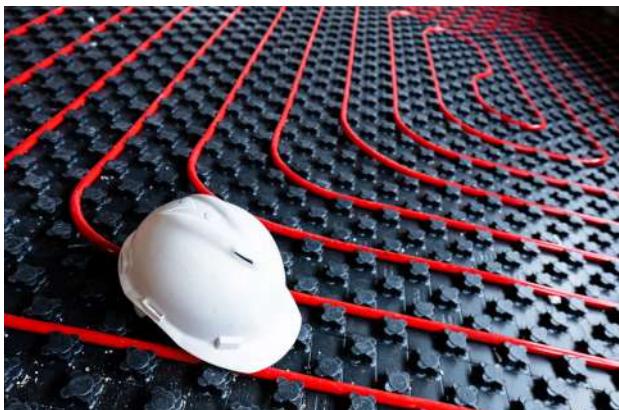
*The hydraulic system includes the pipes for the distribution of drinking water (double line: hot and cold), all the necessary systems, all the drains to be inserted between the appliances and the drain columns.*

*The bathrooms will be fitted with suspended sanitary ware, ceramic shower tray or acrylic bathtub, white ceramic washbasin, siphon, drain, etc., white ceramic bidet, siphon, drain, etc., all equipped with suitable mixers.*



ceramica bianca completo di cassetta ad incasso tipo PUCCI, sedile bianco pesante, canotto, etc., rubinetti d'arresto 1/2, tubazioni e scarichi.

L'impianto della cucina è composto da attacchi dell'acqua calda e fredda per il lavello ed un attacco per la lavastoviglie.



### Impianto di riscaldamento e condizionamento

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a sistema ibrido con pompa di calore incorporata. La centrale termica funzionerà a corrente elettrica.

La distribuzione del calore avverrà attraverso pannelli radianti (riscaldamento a pavimento) a bassa temperatura in tutte le stanze.

La pompa di calore verrà utilizzata nel periodo estivo come centrale refrigerante del liquido di condizionamento.

Verrà redatto specifico progetto esecutivo da un termotecnico come previsto dalla vigente normativa.

L'impianto sarà opportunamente certificato.



### Impianto elettrico

L'impianto elettrico verrà corredata di MyHome, la domotica di BTicino, l'impianto integrato per il comfort, la sicurezza, la comunicazione ed il risparmio energetico della tua casa.

L'impianto di videosorveglianza prevede sensori a tripla tecnologia:

The white ceramic toilet complete with PUC-Cl type built-in box, heavy white seat, sledge, etc., 1/2 stopcocks, pipes and drains.

The kitchen system consists of hot and cold water connections for the sink and a dishwasher connection.

### Heating and cooling system

The heating system is autonomous, a hybrid system boiler with built-in heat pump. Thermal power plant will operate on electrical electricity.

The heat distribution will take place through radiant panels (underfloor heating) low temperature in all rooms.

The heat pump will be used in summer period as central liquid coolant of conditioning. A specific project will be drawn up executive from a thermotechnical as required by the current legislation.

The plant will be suitably certificate.

### Electrical system

The electrical system will be equipped with MyHome, the home automation of BTicino, the integrated system for the comfort, safety, communication and energy saving for your home.

The video surveillance system includes triple technology sensors:



calore-movimento-massa, per garantire il massimo della sicurezza e tranquillità.  
Realizzazione impianto di illuminazione sia interno che esterno.

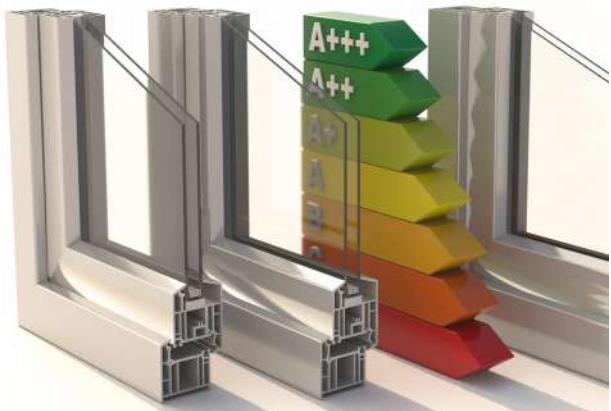
heat-motion-mass, to ensure maximum safety and peace of mind.  
*Installation of both internal and external lighting system.*

### **Impianto fotovoltaico**

Installazione kit completo impianto fotovoltaico solare da 4,5 kW, comprensivo di batterie da 10 kW per l'accumulo, inverter e pannelli solari da tetto.

### **Photovoltaic system**

*Installation of a complete kit of 4.5 kW solar photovoltaic system, including 10 kW batteries for storage, inverters and rooftop solar panels.*



### **Serramenti interni ed esterni**

Finestre, portefinestre, scorrevoli e battenti saranno realizzati in PVC con triplo vetro, complete di sistema di oscuramento con comando motorizzato elettrico tipo "griesser".

### **Internal and external furniture**

*Windows, French windows, sliding doors and hinges will be made of PVC with triple glazing, complete with electrically operated "griesser" type blackout system.*

Porte interne tamburate cieche verniciate bianche lisce.

*Blind hollow interior doors painted smooth white.*

Portoncino d'ingresso blindato con triplice chiusura, interno ed esterno cieco liscio bianco.

*Armoured entrance door with triple closure, inside and outside blind smooth white.*

Battiscopa in legno verniciati h 7/8 cm, spessore 1 cm.

*Painted wooden baseboard h 7/8 cm, thickness 1 cm.*

Porte per i box sezionali coibentate con motorizzazione.

*Insulated sectional garage doors with motorisation.*





## Giardino

Realizzazione dello scivolo, dei percorsi carrai e pedonali.

Impianto di irrigazione automatico.

Piscina a sfioro 3x6 mt comprensiva di scalinata ed illuminazione.

## Garden

*Construction of the ramp, driveways and pedestrian paths.*

*Automatic irrigation system.*

*3x6 m infinity pool including steps and lighting.*



## Finiture Esterne

Cancello carraio, cancellino pedonale e recinzione verranno realizzate con lamiera zincata e verniciata. Tinteggiatura esterna con finitura scelta dal DL.

Rivestimento in pietra ricostruita Pietra Elite Bio-Italian Stone.

## External Finishes

*Drivewaygate, pedestrian gate and fence will be made of galvanised and painted sheet metal. External painting with finish chosen by the DL.*

*Reconstructed stone cladding BioItalian Stone Elite Stone.*



## Finiture interne

Le finiture interne saranno da valutare con la committenza.

## Internal finishes

*The interior finishes will be determined with the client.*



## **Il progetto d'arredo**

Il progetto d'arredo degli ambienti interni e del giardino è un servizio che Kadef offre ai propri clienti, fornendo assistenza durante tutto il processo immobiliare. Le ville possono essere consegnate, chiavi in mano, complete dell'arredo, previo precedente preventivo. Ci occupiamo noi di tutto, studiando una soluzione su misura per tutte le esigenze e per tutti le tipologie di appartamenti. In collaborazione con i nostri partners selezioniamo il meglio dei prodotti sul mercato.

## **The furniture project**

*The interior and garden furnishing project is a service that Kadef offers its customers, providing assistance throughout the real estate process. The villas can be delivered, in turnkey condition, complete with furniture, subject to prior quote. We take care of everything, designing a tailor-made solution for all needs and all types of apartments. In collaboration with our partners, we select the best products on the market.*

# Maisons de lumière

A Kadef il compito di prendersi cura di tutti i dettagli, a Voi il piacere di godere della Vostra nuova casa.

*Kadef takes on the task of taking care of all the details, so you can have the pleasure of enjoying your new home.*

Il presente capitolato ha lo scopo di indicare sommariamente le opere riguardanti il progetto. Tale capitolato non è da considerarsi vincolante per nessuna delle parti.  
Le immagini riportate sono inserite a scopo illustrativo, sono puramente indicative e non costituiscono elemento contrattuale

*The purpose of this specification is to summarily indicate the works relating to the project. This specification is not to be considered binding for any of the parties.  
The images shown are inserted for illustrative purposes, they are purely indicative and not included in contractual elements*

# Maisons de la lumière

Nuova villa bifamiliare in Gavardo

Managed by

**KADEF**

KA.D.E.F. Service srl - Sede legale  
Via Fratelli Cairoli, 2 - Brescia

Sede operativa  
Via Repubblica, 64 - Prevalle



[www.kadefservice.com](http://www.kadefservice.com)



[info@kadefservice.com](mailto:info@kadefservice.com)



(+39) 0365 330 643