



RESIDENZA
ESSENZA





*C'è un momento in cui capisci che non stai semplicemente scegliendo una casa.
Stai scegliendo il tuo ritmo. Il tuo spazio. Il tuo respiro.*

**Un progetto nuovo nel cuore di Follonica, tra efficienza, eleganza e terrazze da vivere
come veri salotti all'aperto. Ogni appartamento ha un nome, una vocazione.
Perché ognuno ha il suo modo di abitare la bellezza.**



NEL CUORE DELLA VERA FOLLONICA

La **Residenza Essenza** nasce nel cuore della vecchia Follonica, tra Via Garibaldi e Via Toti, in uno dei contesti più eleganti e ricercati della città.

Un quartiere signorile, silenzioso, riservato, a due passi dal mare e dalla vivacità del centro: qui tutto è a portata di mano, ma nulla disturba la quiete.

In pochi minuti a piedi – appena 600 metri – si raggiunge il lungomare pedonale, perfetto per una passeggiata al tramonto, una corsa vista mare o un momento di relax con chi ami.

Via Roma, con i suoi negozi, bar e ristoranti attivi tutto l'anno, è a soli 500 metri. E la stazione ferroviaria, comodamente vicina, rende ogni spostamento semplice e veloce.



Una posizione davvero strategica, **ideale per chi cerca la quiete e la privacy senza rinunciare ai servizi, alla vivacità del centro**, alla storia del quartiere e alla vicinanza del mare. Follonica è una comunità viva, accogliente, con un clima mite e un mare limpido premiato ogni anno dalla Bandiera Blu.

Ma è anche una base perfetta per scoprire la Maremma più autentica, tra natura incontaminata e borghi medievali da cartolina.

Qui, tra storia e modernità, nasce un nuovo modo di vivere il centro: più comodo, più elegante, più... essenziale.




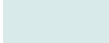


MARE

I LIVELLI DELL'EDIFICIO



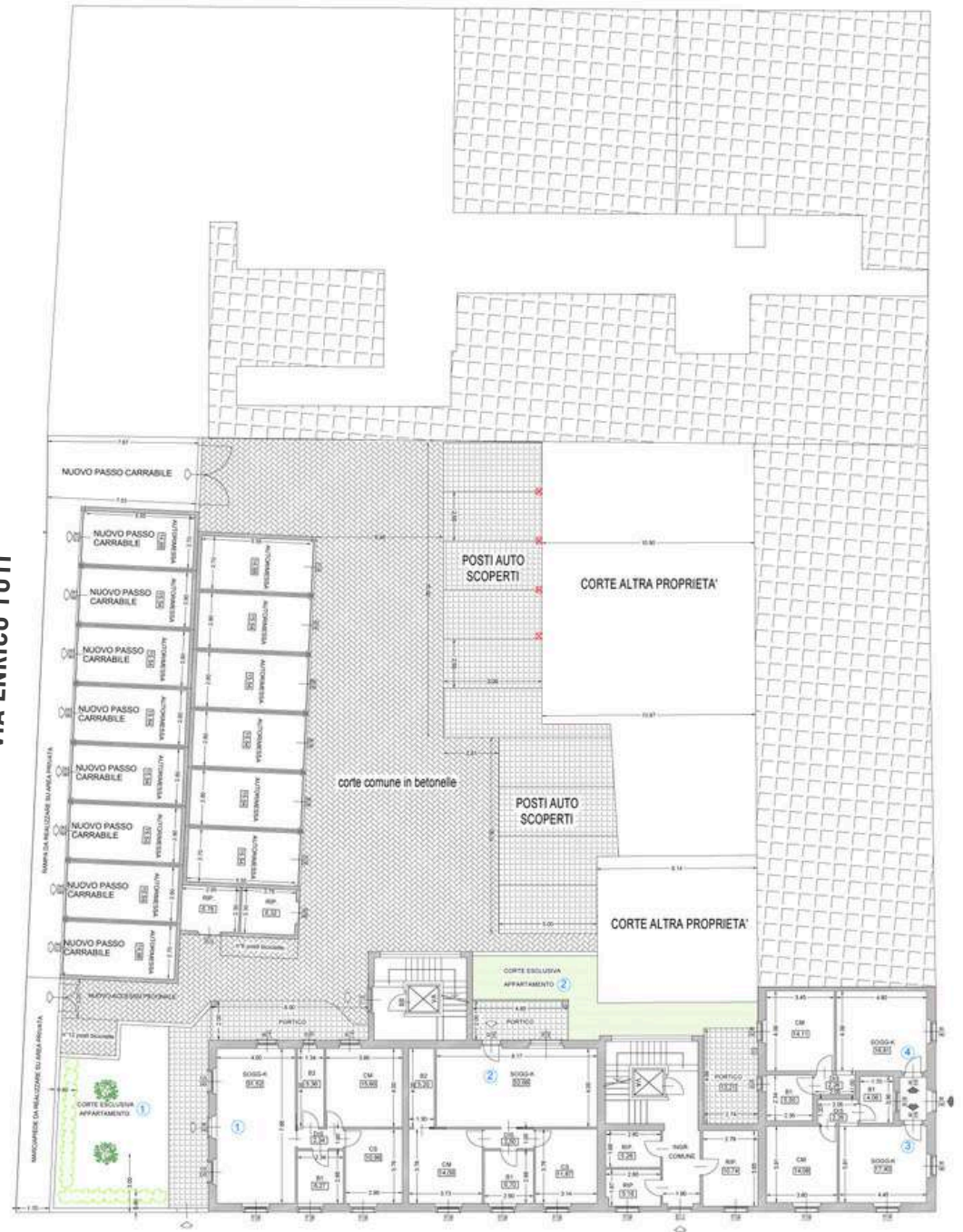
4 PIANI:

-  TERZO PIANO - ATTICO
-  SECONDO PIANO
-  PRIMO PIANO
-  PIANO TERRA

VIA MAZZINI

VIA ENRICO TOTI

VIA FOSCOLO



VIA GIUSEPPE GARIBALDI

- 9 appartamenti
- Corte interna privata
- 14 garage
- 10 posti auto
- Classe A
- Design



TERZO PIANO - ATTICO

 **LUCE**

 **ESSENZA**

SECONDO PIANO

 **RADICE**

 **EQUILIBRIO**

 **ORIZZONTE**

PRIMO PIANO

 **RIFLESSO**

 **ARMONIA**

PIANO TERRA

 **RESPIRO**

 **ORIGINE**

I NOMI DEGLI APPARTAMENTI

Un nome per ogni appartamento!!

E no non abbiamo scelto nomi così a caso, per vezzo o moda...

Sono tutti nomi che si ricollegano all'Essenza, alla filosofia dell'intero progetto...

Nomi che ci raccontano un modo di vivere, un ritmo nuovo.

La **Residenza Essenza** si sviluppa su quattro livelli, dal piano terra fino agli attici, con **nove appartamenti**.

PIANO TERRA



ORIGINE



RESPIRO

Due appartamenti con **ampi giardini privati** dove rallentare e rilassarsi.

PRIMO PIANO



ARMONIA



RIFLESSO

Spazi ben distribuiti e **terrazze davvero importanti**.

SECONDO PIANO



EQUILIBRIO



ORIZZONTE



RADICE

Tre appartamenti, tre personalità: ma tutti con lo stile essenza.

TERZO PIANO



ESSENZA



LUCE

Travi sbiancate, atmosfera calda, terrazze ampie, vista aperta e pace vera.

RESIDENZA ESSENZA: LA FILOSOFIA DEL VIVERE, FIRMATA ALBEARIA

Con la **Residenza Essenza** abbiamo scelto di fare ciò che amiamo di più: dare forma e anima a un progetto. Non ci siamo limitati alla vendita, ma abbiamo creato un percorso completo di valorizzazione e comunicazione.

Il nome della palazzina e quelli dei singoli appartamenti non sono etichette di comodo: sono nati **in modo spontaneo**, dal legame profondo con la filosofia del progetto e con la storia di questo quartiere, il cuore più autentico della vecchia Follonica. Ogni nome custodisce un'emozione, un ritmo di vita, un'idea di casa: qualcosa di vero, riconoscibile, che diventa racconto.

Abbiamo realizzato una **brochure sartoriale** e prodotto **render su misura**, grazie a una persona interna dedicata che lavora passo passo secondo il capitolato reale, ma anche secondo lo **stile Albearia**, ormai riconoscibile persino nelle immagini.



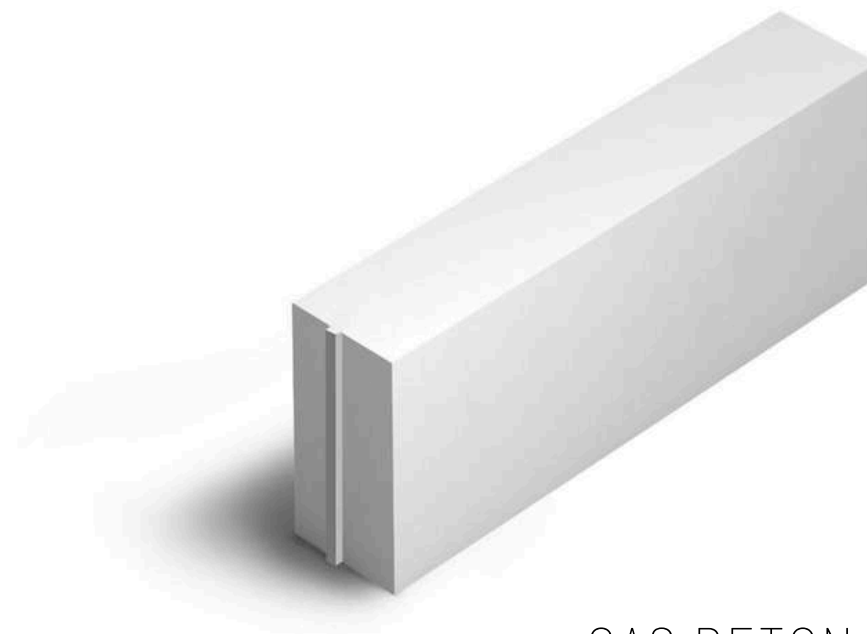
MATERIALI COSTRUTTIVI

Tutte le pareti sono spesse ben 30cm e realizzate in Gasbeton.

Un Materiale **traspirante, ignifugo, con ottime prestazioni di isolamento**: mantiene fresco d'estate e caldo d'inverno, aiutando a prevenire muffe e condense, contribuendo significativamente al comfort abitativo.

E tra i solai? I **tappetini antirumore!** Studiati per ridurre la trasmissione dei suoni, migliorano ulteriormente l'isolamento acustico, e garantiscono un ambiente silenzioso e piacevole.

Il risultato di tutto questo?
Comfort termico e acustico, al top.



GAS BETON

IMPIANTISTICA

Un vero punto di forza dell'edificio è il sistema impiantistico, progettato con tecnologie d'avanguardia.

Ogni unità abitativa è servita dall'**impianto fotovoltaico** posizionato sul tetto dell'edificio, con un significativo risparmio sui consumi e un forte impatto positivo in termini di sostenibilità ambientale.

Per la **produzione di acqua calda sanitaria**, è stato adottato un sistema ibrido integrato tra **solare termico** e **pompa di calore aria-acqua Daikin Altherma** di ultima generazione.

Daikin, sinonimo di affidabilità e innovazione, assicura prestazioni elevate con un bassissimo impatto energetico e acustico, garantendo così il massimo comfort senza compromessi.

Nel vano tecnico condominiale al piano terra sono installati due accumulatori Hybrid Cube da 500 litri ciascuno, collegati ai pannelli solari termici. Durante le giornate di pieno sole, l'acqua calda viene prodotta e accumulata direttamente dai pannelli solari, consentendo un utilizzo efficiente e gratuito dell'energia solare.





Qualora la produzione solare non fosse sufficiente per soddisfare le esigenze degli appartamenti, entra in funzione la pompa di calore Daikin Altherma, collocata in vani tecnici dedicati, tipicamente posizionati sui terrazzi.

Questa unità integra il sistema con un accumulo locale da 160 litri, assicurando sempre acqua calda alla temperatura desiderata. Grazie a questa combinazione intelligente, la pompa di calore interviene solo per colmare la differenza tra la temperatura dell'acqua prodotta dal solare e quella richiesta dall'utente. In un contesto come Follonica, caratterizzato da un'elevata presenza di sole durante l'anno, la produzione solare copre la maggior parte del fabbisogno energetico, riducendo sensibilmente i consumi elettrici e l'impatto ambientale.

Infine, il sistema di **climatizzazione** è affidato ai **fan coil Flexy da incasso**, installati sottofinestra con design elegante e integrato. Questi apparecchi garantiscono una distribuzione dell'aria naturale e confortevole, evitando l'aria secca tipica dei climatizzatori tradizionali, assicurando così un elevato benessere sia in estate che in inverno.

9 APPARTAMENTI



ORIGINE

APPARTAMENTO PIANO TERRA



PIANO TERRA



I SUOI SPAZI

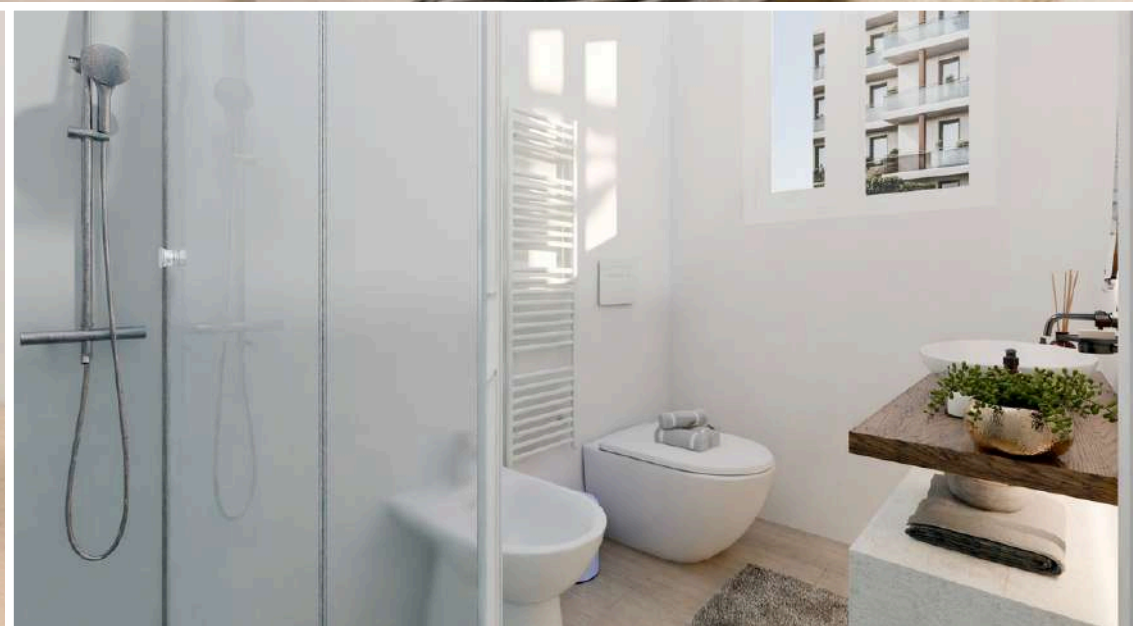
Superficie Lorda: 87,37mq

SUPERFICIE NETTE:

1	Camera matrimoniale	15,49mq
2	Camera singola	10,96mq
3	Bagno	4,74mq
4	Bagno	5,04mq
5	Lavanderia	1,71mq
6	Disimpegno	2,34mq
7	Soggiorno e Cucina	29,55mq
8	Portico	20,30mq
9	Corte	72,00mq







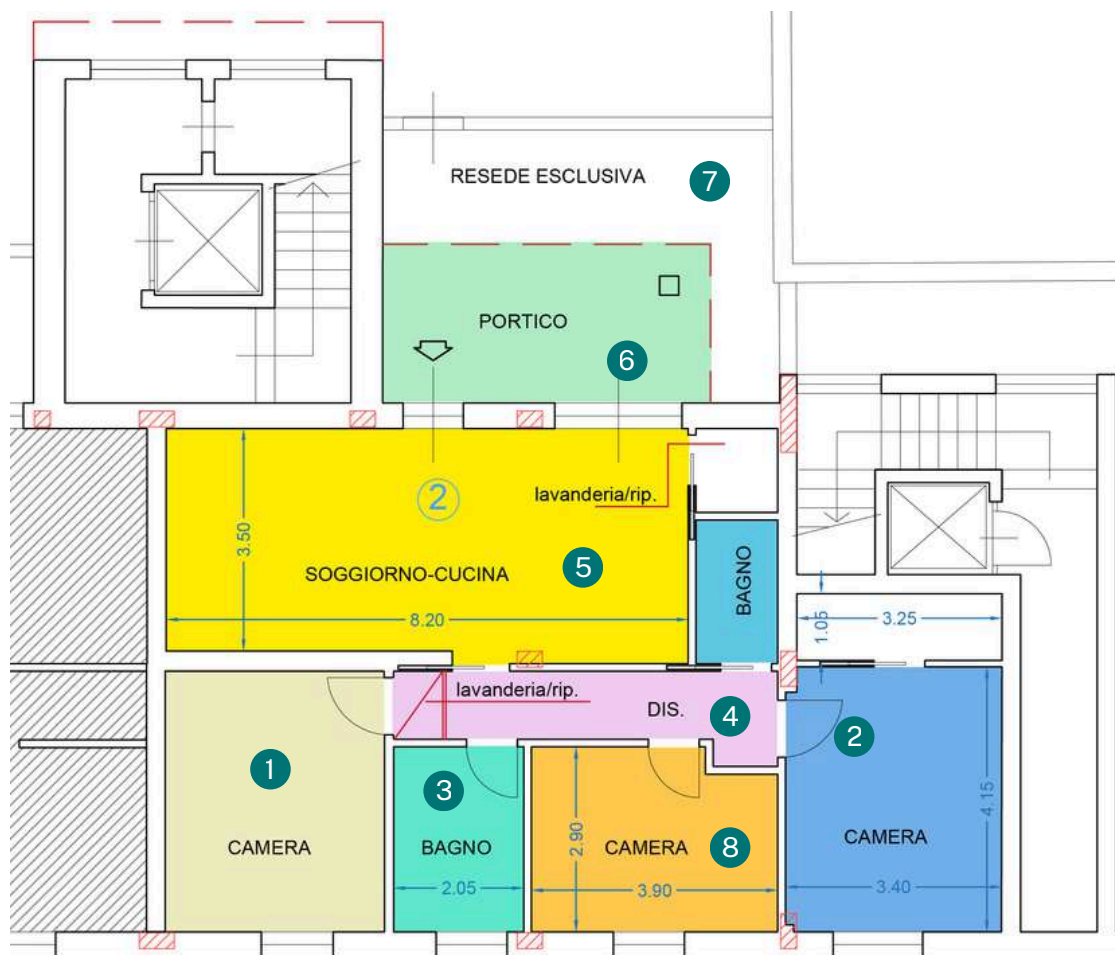


RESPIRO

APPARTAMENTO PIANO TERRA



PIANO TERRA



VIA GARIBALDI

I SUOI SPAZI

Superficie Lorda: 100,37mq

SUPERFICIE NETTE:

1	Camera matrimoniale	14,11mq
2	Camera singola	10,87mq
3	Bagno	6,02mq
4	Disimpegno	7,04mq
5	Soggiorno e Cucina	35,52mq
6	Portico	14,25mq
7	Corte	15,30mq
8	Camera singola	11,39mq

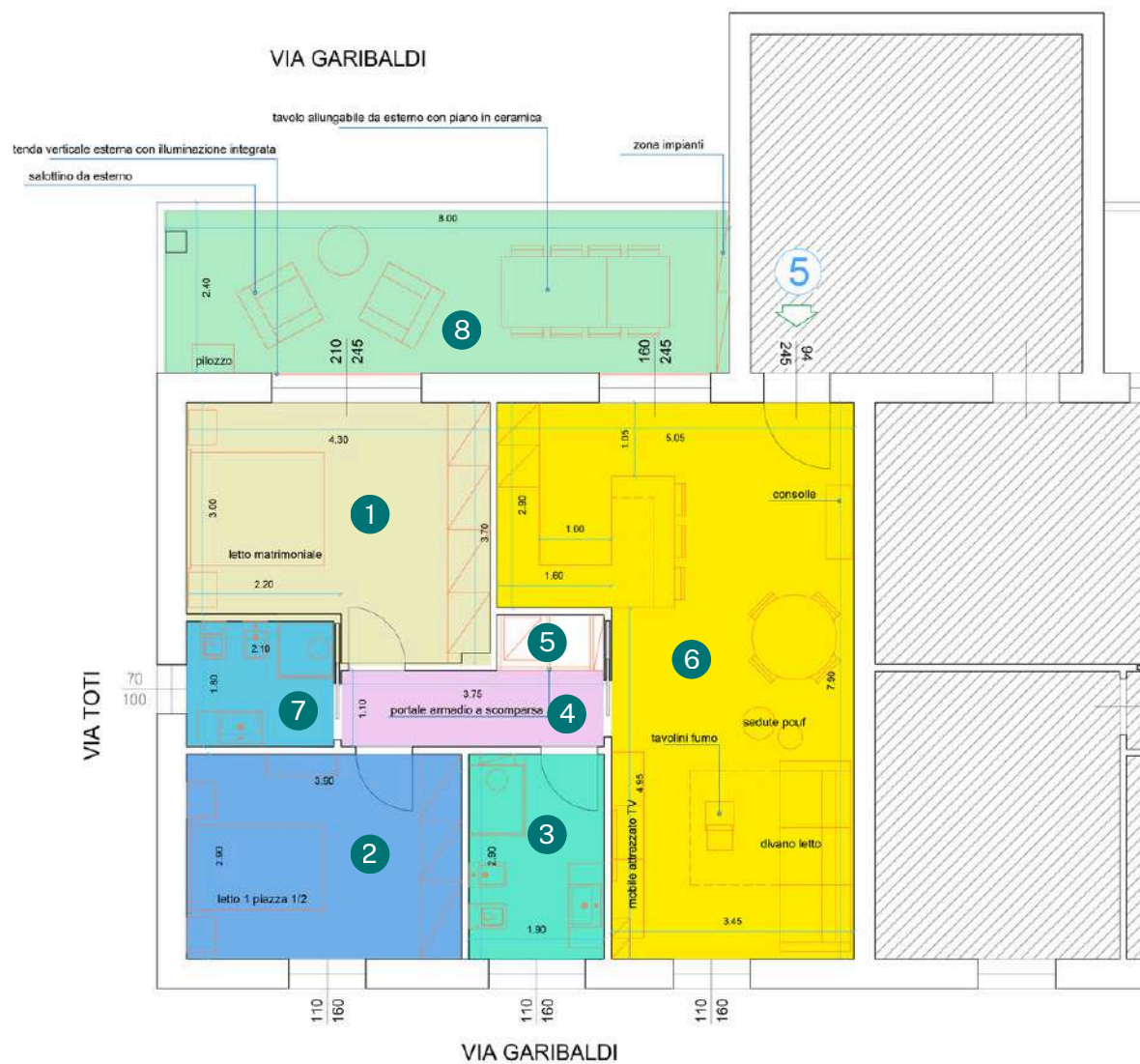


ARMONIA

APPARTAMENTO PRIMO PIANO



PRIMO PIANO



I SUOI SPAZI

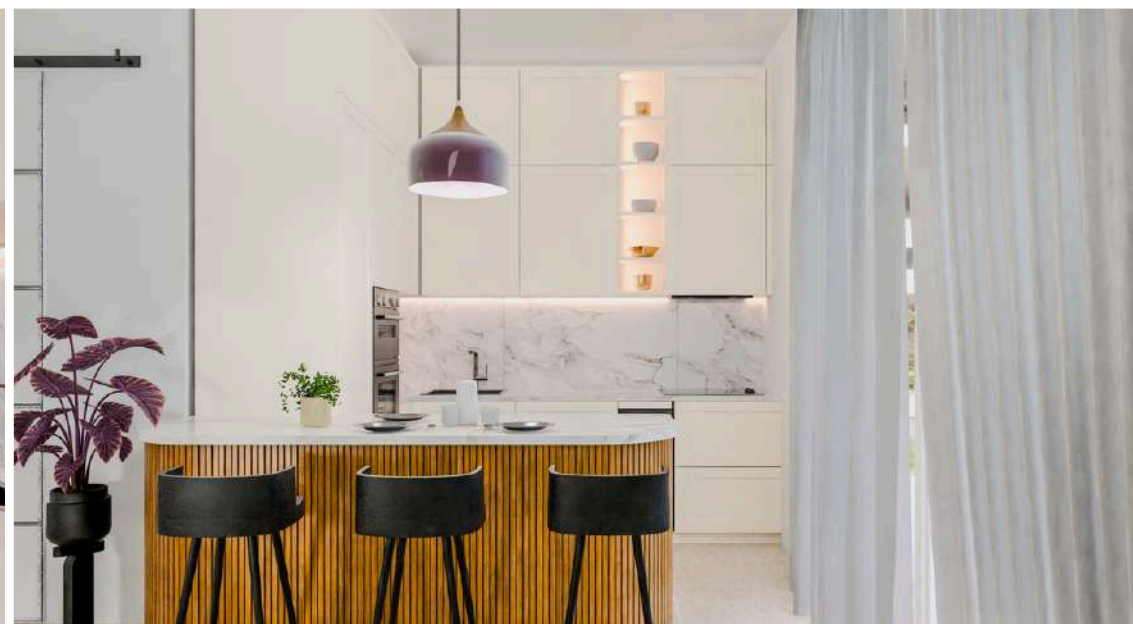
Superficie Lorda: 87,37mq

SUPERFICIE NETTE:

1	Camera matrimoniale	14,32mq
2	Camera singola	11,31mq
3	Bagno	3,72mq
4	Disimpegno	4,03mq
5	Ripostiglio	1,05mq
6	Soggiorno e Cucina	31,82mq
7	Bagno	5,57mq
8	Portico	20,30mq







RIFLESSO

APPARTAMENTO PRIMO PIANO



PRIMO PIANO



I SUOI SPAZI

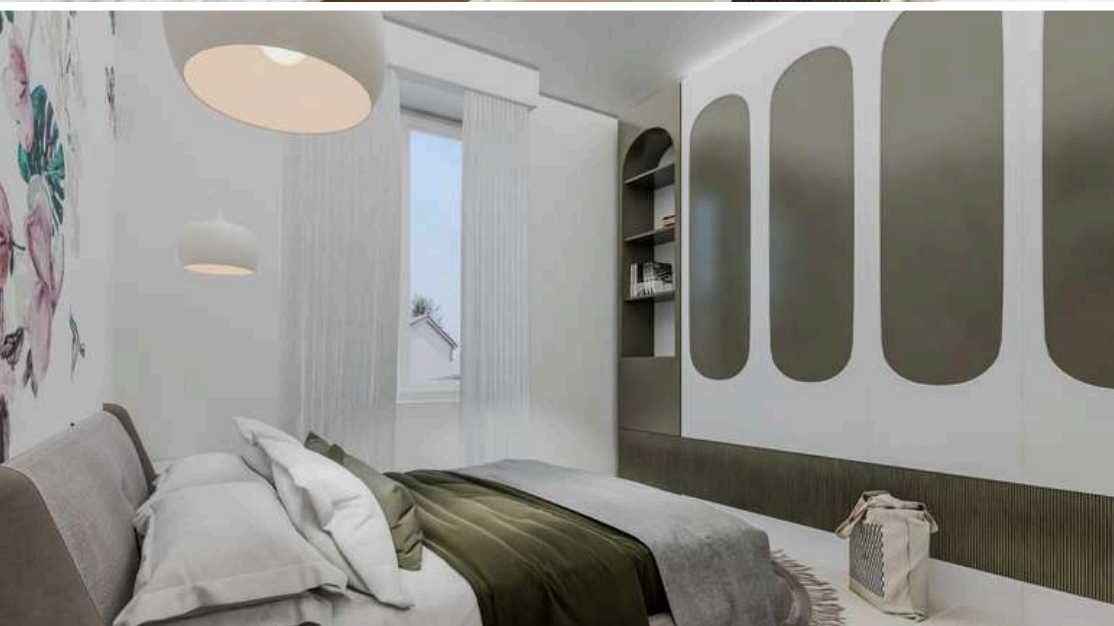
Superficie Lorda: 69,21mq

SUPERFICIE NETTE:

1	Camera matrimoniale	14,12mq
2	Camera singola	10,62mq
3	Bagno	6,45mq
4	Disimpegno	2,47mq
5	Soggiorno e Cucina	23,83mq
6	Portico	14,30mq









ORIZZONTE

APPARTAMENTO SECONDO E TERZO PIANO

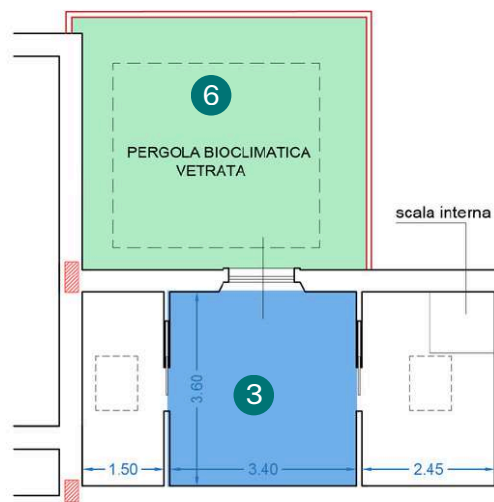
SECONDO PIANO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



I SUOI SPAZI

Superficie Lorda: 81,48mq

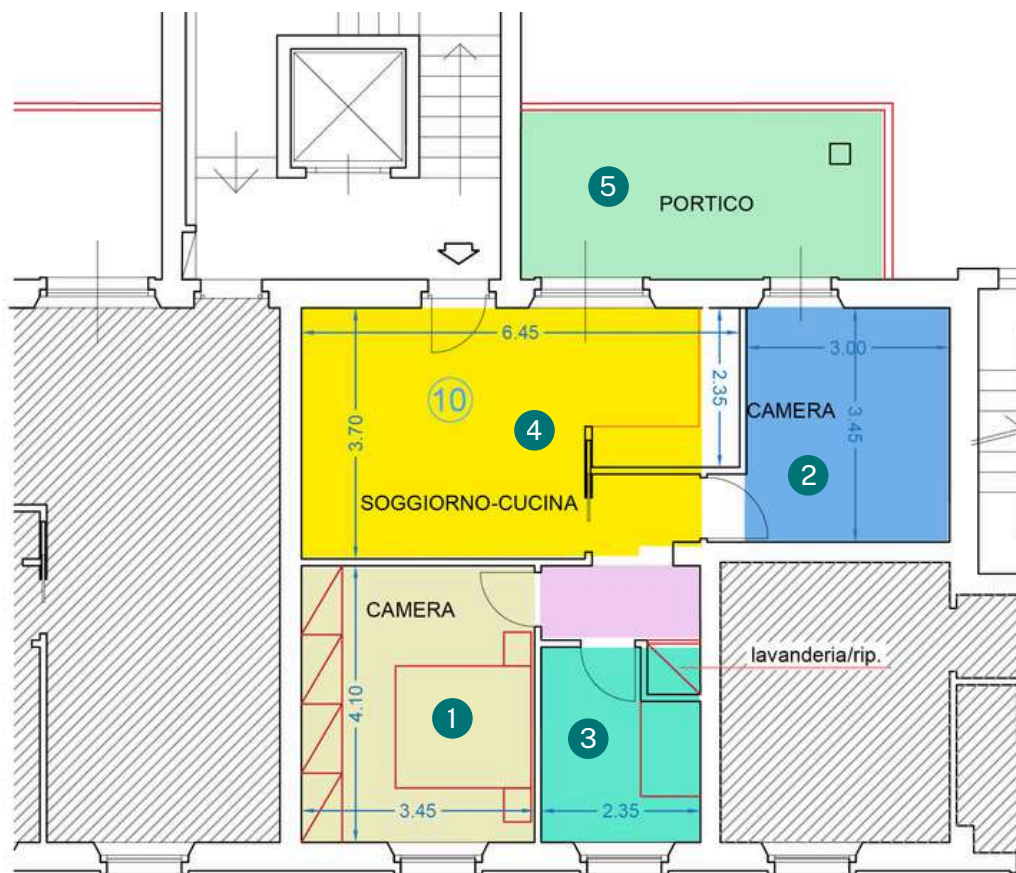
SUPERFICIE NETTE:

1	Camera matrimoniale	14,12mq
2	Bagno	6,07mq
3	Camera singola	11,72mq
4	Ingresso	11,05mq
5	Soggiorno e Cucina	16,06mq
6	Terrazzo	24,65mq

EQUILIBRIO

APPARTAMENTO SECONDO PIANO

SECONDO PIANO



VIA GARIBALDI

I SUOI SPAZI

Superficie Lorda: 69,22mq

SUPERFICIE NETTE:

1	Camera matrimoniale	14,08mq
2	Camera singola	10,65mq
3	Bagno	5,72mq
4	Soggiorno e Cucina	23,89mq
5	Portico	14,30mq

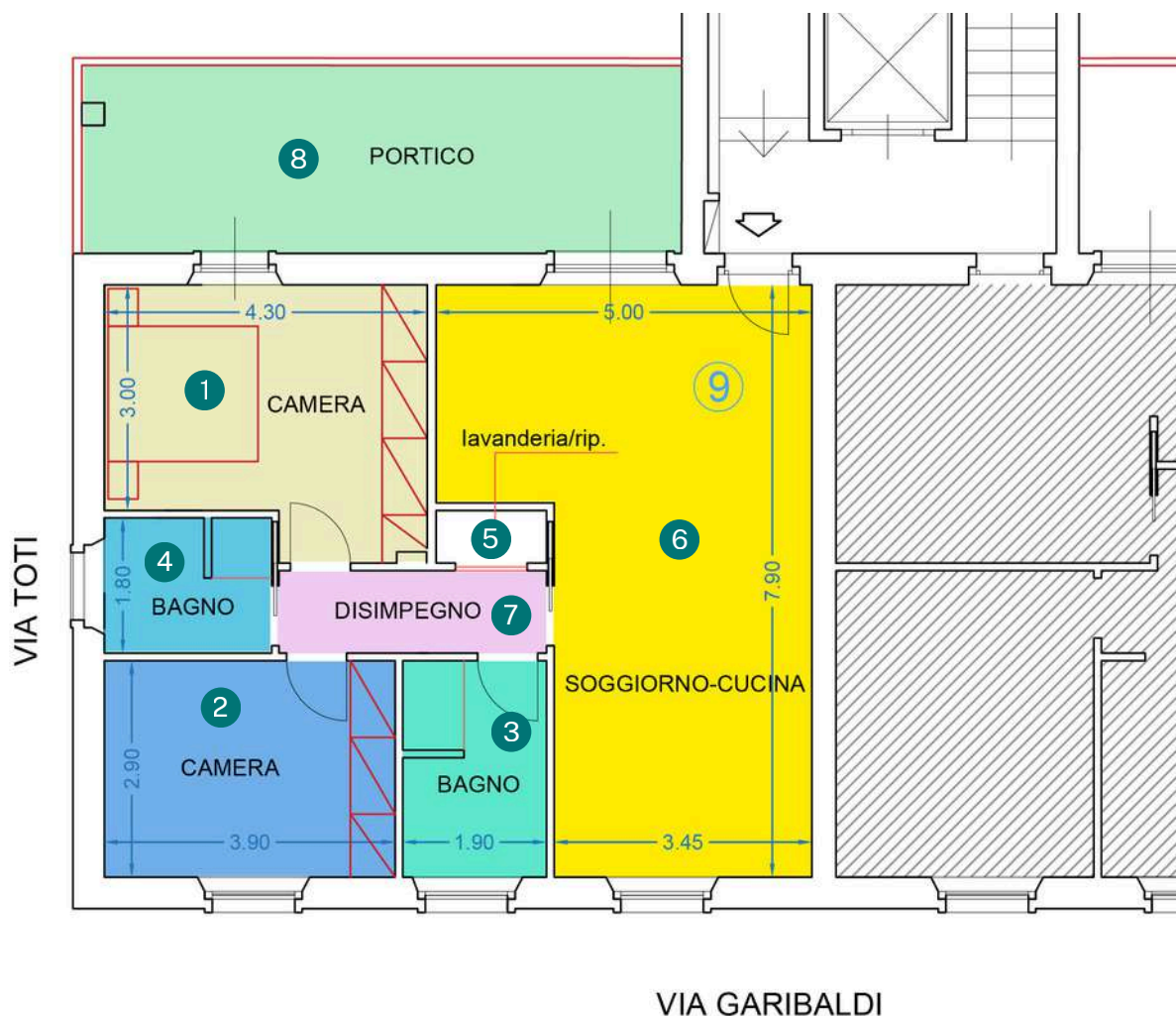


RADICE

APPARTAMENTO SECONDO PIANO



SECONDO PIANO



I SUOI SPAZI

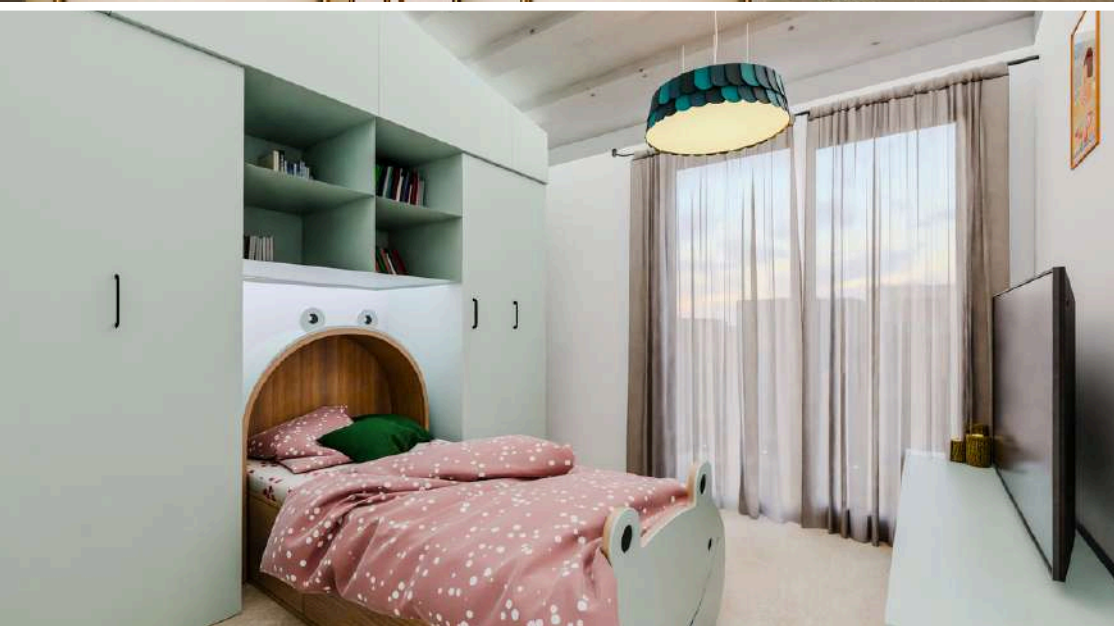
Superficie Lorda: 87,37mq

SUPERFICIE NETTE:

1	Camera matrimoniale	11,00mq
2	Camera singola	14,41mq
3	Bagno	5,56mq
4	Bagno	4,22mq
5	Ripostiglio	1,59mq
6	Soggiorno e Cucina	32,04mq
7	Disimpegno	3,81mq
8	Portico	20,30mq









LUCE

LOREM IPSUM DOLOR



TERZO PIANO



I SUOI SPAZI

Superficie Lorda: 74,89mq

SUPERFICIE NETTE:

1	Camera matrimoniale	14,25mq
2	Camera singola	9,00mq
3	Bagno	4,88mq
4	Disimpegno	2,57mq
5	Soggiorno e Cucina	29,18mq
6	Loggia	11,00mq
7	Portico	14,30mq

CHI SIAMO

Albearia è un'agenzia immobiliare moderna e dinamica, con sede a Follonica e attiva in tutta la Maremma toscana e oltre. Siamo un team giovane e specializzato, che mette le persone al centro e costruisce relazioni di fiducia, basate su trasparenza, cura e ascolto.

Per noi ogni casa è una storia da raccontare: la valorizziamo con foto professionali, video emozionali, home staging, render su misura e una comunicazione social digitale autentica e coinvolgente. Seguire un progetto come questo — curato, sostenibile, orientato al benessere di chi lo abiterà — è ciò che ci entusiasma di più. Perché qui ritroviamo la nostra stessa visione: abitare non è solo vivere uno spazio, ma scegliere un ritmo, un'energia, un futuro.

Siamo felici di esserci. Con professionalità, passione e uno stile che ci rappresenta





ILARIA

Fondatrice e agente immobiliare

Anima di Albearia, guida il team con una visione a lungo termine basata sull'ascolto empatico e la formazione continua.



FEDERICO

Agente immobiliare

Agente esperto, volto della comunicazione digitale, racconta ogni immobile con passione e cura, seguendo anche i cantieri con entusiasmo.



MARCO

Agente immobiliare

Negoziatore esperto, costruisce rapporti di fiducia e si dedica con passione al settore tecnico e a immobili in contesti verdi e rilassanti.



CARMEN

Office manager

Gestisce con efficienza e gentilezza la parte amministrativa e l'organizzazione degli appuntamenti.



ELIAS

Fotografo, videomaker e maestro render

Valorizza ogni proprietà con immagini di grande impatto, aiutando il cliente a immaginare gli spazi prima ancora della consegna.



MARTINA

Home stager e content creator

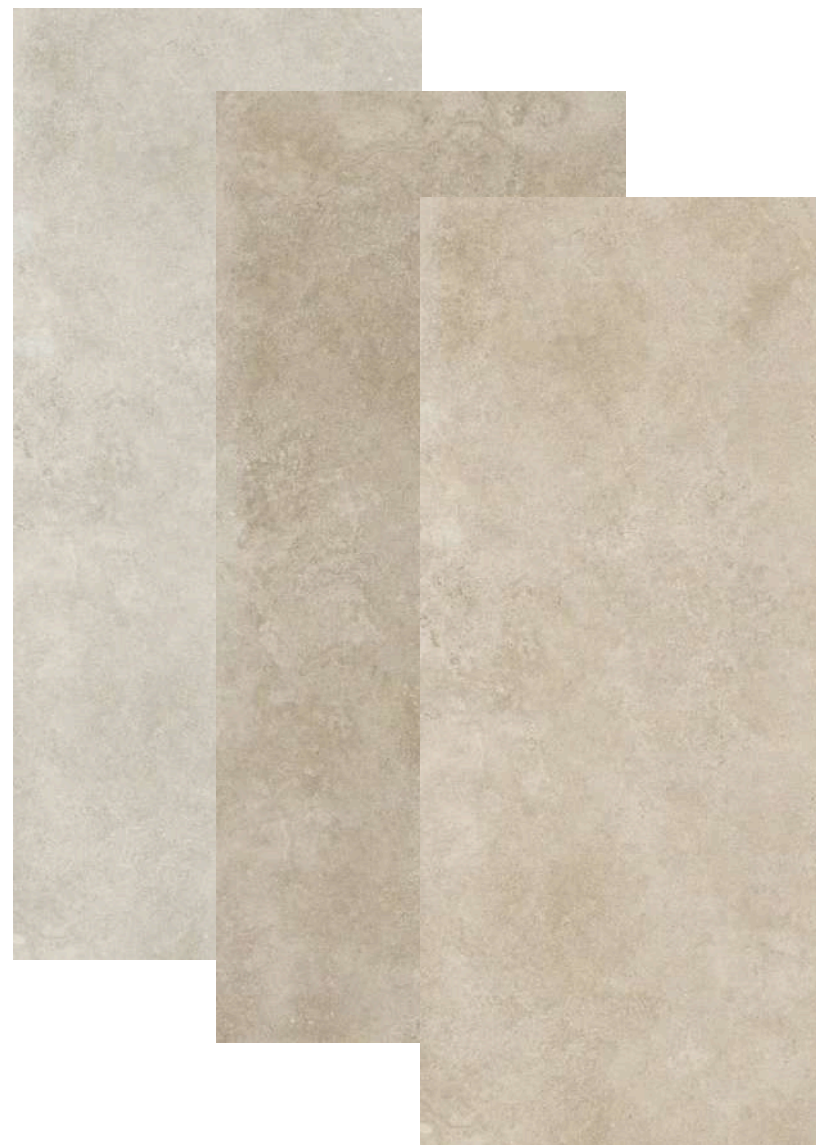
Trasforma gli spazi esaltandone i punti di forza e cura la creazione di contenuti social originali e personalizzati.

CAPITOLATO

Il capitolato di **Residenza Essenza** è di altissimo profilo, pensato per garantire funzionalità, design e qualità senza compromessi.

I bagni, con sanitari, rubinetteria e piatti doccia moderni e di grande appeal estetico, rappresentano una scelta al passo con i tempi.

Pavimenti e rivestimenti seguono la stessa filosofia: eleganti, contemporanei e selezionabili tra un'ampia gamma proposta dalla ditta **Energieker**, leader nel settore, così da offrire libertà e personalizzazione pur mantenendo standard eccellenti.



INTERNI 33:

abitare su misura...con eleganza!

Gli spazi sono stati studiati con **cura sapiente e attenzione eccelsa** dal team di interior designer di **Interni 33 di Firenze**, una realtà riconosciuta per progetti di alto livello.

Grazie al loro lavoro, ogni appartamento non è solo uno spazio da abitare, ma una **casa pensata nei minimi dettagli**, dove stile, funzionalità e armonia convivono.

Con il servizio esclusivo **Interior Pack**, il cliente viene seguito in ogni fase: dalla scelta dei materiali di capitolato o extra, all'ottimizzazione degli impianti in base al progetto d'arredo, fino al progetto di interior design su misura e alla fornitura completa dell'arredamento.

Un percorso studiato per **semplificare ogni decisione**, ridurre gli imprevisti e garantire che ogni ambiente sia coerente con lo stile e le esigenze personali, trasformando l'appartamento "su carta" in una vera casa, elegante e unica.









Nuova Armonia Urbana...Eleganza Quotidiana

UBICAZIONE SINTETICA - FOLLONICA, Via G.Garibaldi / Via E.Toti



Via Moncini 9, Massa Marittima

tel. 0566 1901669

cel. 352 0111450

Via Colombo 54 B, Follonica

info@albearia.it

www.albearia.it

