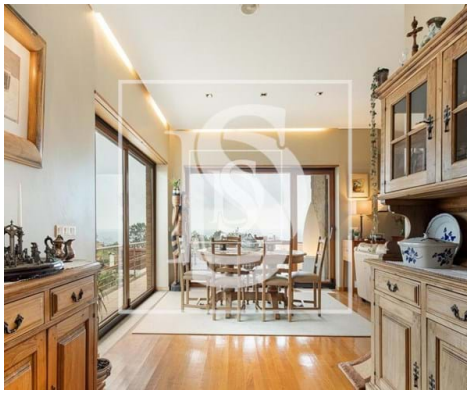
Martinha Silva

Tel: 965613918

Email: martinhasilva@decisoesesolucoes.com

Preço: 690 000 €



4	4	✖	285 m²	790 m²	✖	1999

Ref. VPAMS734 | Viana do Castelo

Moradia Geminada T4 em Carreço

Moradia T4 com vista mar e piscina, incluindo 2a habitação. Montedor, Viana do Castelo.

LOCALIZAÇÃO:
Esta moradia situa-se em Montedor, Carreço, Viana do Castelo, perto de praias e pinhal, com vista privilegiada para o mar e para a montanha e junto à Ecovia Litoral Norte.
- Gravuras rupestres de Fornelos
- Forte Paçô- Moinho do Petisco (a 50 metros)
- Moinho do Marinheiro (com velas de madeira) e Moinho de Cima (a 100 metros)
- Farol de Montedor (a 100 metros)

Praias:
A praia de Paçô situa-se numa pequena baía, a 1 km a norte (percurso a pé pela ecovia) e tem uma extensão de cerca de 350 m de comprimento por 70 de largura. Possui apoio de praia e nadadores salvadores durante a época balnear. A praia de Carreço, fica a cerca de 1 km para sul e a praia da Arda (famosa pelo surf), situa se a norte, a cerca de 2 km. Todas estas praias ficam junto à Ecovia Litoral Norte. A moradia fica a cerca de 7 km de Viana do Castelo, a 10 minutos da cidade de Viana do Castelo, a 50

AMI:

Tel: | Email:

Martinha Silva

Tel: 965613918

Email: martinhasilva@decisoesesolucoes.com

minutos da cidade do Porto, a 40 minutos do aeroporto Francisco Sá Carneiro.

ORIENTAÇÃO E COMPOSIÇÃO DA MORADIA:
A moradia tem 3 frentes, com excelente exposição solar, nascente, sul e poente, com vista para o mar (a 400 metros). Apresenta-se com 600 m2 de terreno totalmente murado com granito, além de um terreno adjacente, com cerca de 200 m2 de área, incluindo uma casa de madeira de tipologia T2 licenciada para Alojamento Local (consultar comentários e características em Booking.com e Airbnb.com e também em: https://www.facebook.com/acasadomontedor/ ou https://acasadomontedor.wixsite.com/acasadomontedor
MORADIA PRINCIPAL:
A área total de construção é de cerca de 450 m2 dividida por 3 pisos. A área de implantação é de cerca de 165 m2. O ano de construção: 1998. As paredes exteriores são em granito de Ponte de Lima e tijolo espanhol. Caixilharia de vidros duplos em madeira, oscilobatente e corredoras paralelas com soleiras e peitoris em granito.
Apresenta 4 varandas (2x18 m2 e 2x2 m2) com betão à vista e guarda corpos em aço inoxidável.

INTERIOR da MORADIA PRINCIPAL
RÉS-DO-CHÃO:
- Garagem para 2 carros com 47m2 com armários embutidos e caldeira a gasóleo com termoacumulador para aquecimento de águas sanitárias e aquecimento central com chaminé em inox e tanque de 1000L para abastecimento da caldeira;
- Compartimento com 6 m2 (inclui depósito de 500L de água, bomba de pressão para elevação de água, arrumos e garrafeira);
- Sala de estar com 45m2 com salamandra, mesa de bilhar / mesa de ping-pong e projetor de cinema LG (2020);
- Lavandaria com 12,5m2, mobilada e equipada com máquina de lavar e maquina de secar e frigorífico;
- WC com iluminação automática, móvel com lavatório, sanita e cabine de duche;
- Varanda de acesso à piscina e churrasqueira;

PISO 1:
- Sala de jantar e sala de estar com 39 m2 com Lareira em granito
- WC de serviço com iluminação automática incluindo sanita e lavatório;
- Cozinha com 18m2 mobilada (contraplacado de cerejeira, portas "smove" e gavetas "blumotion" e tampo de granito "Negro Angola" e equipada com :
- Exaustor De Dietrich (1998)
- Placa de indução Indesit (2019)
- Microondas, Forno, Máquina Lavar Louça Hotpoint Ariston (todos de 2019)
- Frigorífico tipo americano LG com produção de água fria e gelo. (2003)
- Máquina de café Saecco (2001)
- Despensa (3,5 m2) com prateleiras e uma arca congeladora Philips assim como um pequeno elevador de carga de mercadoria com ligação à garagem.
- Escritório (9 m2) com móvel em vidro. Piso 2: Possui 4 quartos (15 m2 e 3x12 m2), sendo 1 suite e outro pode ser transformado em suite em caso de visitas. Apresentam armários embutidos;
- Hall (20 m2) na zona dos quartos com claraboia e com armário embutido.
- 2 WC completos com lavatório (sobre armário), bidé, banheira (suite principal com banheira de hidromassagem) e duche e toalheiros aquecidos integrados no sistema de aquecimento geral, a água.
GERAL:
- As varandas das salas apresentam toldos exteriores eléctricos com comando à distância;
- As casas de banho possuem louça da Roca (suspensa apenas no WC de serviço) e torneiras monocomando da Grohe sendo termostáticas as das banheiras e duches. Acoplado às torneiras dos duches, há um termómetro medidor da temperatura da água.

Martinha Silva

Tel: 965613918

Email: martinhasilva@decisoesesolucoes.com

- As canalizações são do tipo PEX
- Todas as divisões possuem convetores para aquecimento, através de caldeira a gasóleo, existindo um programador semanal (situado no piso intermédio) para definição das horas de funcionamento e temperatura pretendida.
- Os pavimentos interiores são em soalho em carvalho americano nos quartos, sala do 1º andar e zonas comuns.
- Na sala do rés do chão, cozinha, hall de entrada e casas de banho o pavimento é em mosaico.
- Possui estores interiores elétricos nas salas e quartos (embutidos nas salas) sendo os da sala do rés do chão em black-out. Os estores das salas têm comando à distância (2020).
- Sistema de ar condicionado na suite principal e no hall dos quartos sendo comandados por WiFi. (2020) Sistema de alarme geral que pode ser ativado por secções. Existem comandos junto à porta da entrada principal, na garagem e no hall dos quartos, podendo ser acionado numa delas conforme as circunstâncias. Portão interior da garagem, revestido a madeira, elétrico com comando à distância. Conduta para roupa suja da suite principal até à lavandaria. Iluminação interior automática à aproximação nas zonas das escadas. Iluminação da varanda da sala com regulador de intensidade.
- Nos corredores dos 3 pisos há uma luz de emergência que se liga em caso de corte de energia.
- Em todas as divisões há instalação para telefones fixos/internet e de sistema de televisão por cabo. O sistema de TV e Internet chega à habitação por cabo de fibra ótica.
- A casa possui sistema de aspiração central e glutão na cozinha. O motor situa-se na garagem (2019).
- Está instalado um sistema de difusão sonora em todas as divisões do rés do chão e 1º andar, assim como no exterior, na zona da piscina.
- O quadro elétrico principal possui medidores de energia produzida e consumida (instantânea, horária, diária, mensal e anual) e com registo do histórico em site próprio, cujos dados podem ser consultados no computador, telemóvel ou iPad.

EXTERIOR
- Muro de vedação envolvente à casa em pedra.
- Portões de entrada exteriores em aço inoxidável sendo o de veículos, elétrico com comando à distância.
- Vídeo porteiro com imagem e som. Câmara tipo œspeed home 360º Á frente, programável, câmara fixa na zona da piscina e 4 câmaras móveis, para o exterior mas colocadas no interior da habitação, com acessibilidade e comando através de computador, telemóvel ou ipad. Todas as câmaras têm gravador de imagem (2020).
- Iluminação exterior automática à aproximação, por focos embutidos, em redor de toda a habitação.
- As fechaduras das portas exteriores (3) possuem código de acesso e/ou cartão magnético assim como trinco de segurança. (2019)
- A varanda do quarto, no 3º piso tem uma floreira adjacente.
- O jardim possui sistema de rega automático.
- A piscina tem de dimensões 4 x 8 m2 com cobertura semi-automática que recolhe para o interior da casa das máquinas (10 m2). Aí encontra-se todo o equipamento da piscina, incluindo o programador para a reciclagem, assim como pequena oficina. Caso se pretenda, pode ser acionada uma fonte que funciona em paralelo com a reciclagem. A piscina possui um aspirador automático, independente, e que pode ser comandado por telemóvel através de Bluetooth.
- Zona de barbecue (com iluminação noturna) junto à piscina com pio e torneira.
- Sistema de aproveitamento de águas pluviais para rega com depósitos e motor associado.
- Existe furo de água com motor para rega, ou enchimento da piscina.
- A rede de abastecimento de água potável da moradia é independente dos outros sistemas existentes.
- TOP ROOF inclui:
  - 1 painel térmico solar de 2 posições (Inverno /Verão) para aquecimento de água, com depósito de 150L e resistência eléctrica alternativa.
  - sistema de painéis fotovoltaicos (3.64 Kw) para microprodução de energia para consumo próprio

Martinha Silva

Tel: 965613918

Email: martinhasilva@decisoesesolucoes.com

também preparado para a opção de produção para venda de energia.

MORADIA SECUNDÁRIA / (AL)
- Casinha de Madeira térrea T2 (2017) com área útil de 42m2 e alpendre exterior, coberto de 12m2;
- 2 quartos com roupeiros;
- 1 WC com lavatório, sanita e cabine de duche hidromassagem com medidor de temperatura da água e armário;
- Sala com kitchenette (forno, microondas, placa vitrocerâmica, exaustor e frigorífico);
- Alarme de fumos;
- Aquecimento de água com cilindro eléctrico de 80L.
- Atividade de AL tem ocupação media anual de 30 % desde 2017.

Se procura Consultoria Imobiliária de excelência, encontrá-la-á aqui, na Decisões e Soluções de Viana do Castelo!
Tem connosco um acompanhamento personalizado à medida do seus pedidos e características.
O nosso serviço de intermediação de crédito é o mais profissional e assertivo do mercado!
Sem rodeios, sem demoras, nem incertezas, conheça connosco as melhores condições do mercado para o seu credito habitação e a consolidação dos seus compromissos financeiros, para que possa conquistar a casa dos seus sonhos!
Escolha Exclusiva, Mediação Imobiliária, Lda. Ami 18126. Intermediário de crédito vinculado pelo Banco de Portugal sob n. 6319.

Martinha Silva

Tel: 965613918
Email: martinhasilva@decisoesesolucoes.com

Características gerais

- Frigorífico
- Mobilado
- Roupeiros
- Certificação energética: A
- Cozinha: Forno
- Cozinha equipada
- Ano construção: 1999
- Orientação solar: Sul, Este, Oeste

AMI:

Tel: | Email: