Daniela Ferreira

Tel: 912272197

Email: danielaferreira@decisoesesolucoes.com

Preço: 109 000 €

3	1	✖	90 m²	95 m²	✖	1988

Ref. 20251162DF | Amarante

Moradia para Restauro com Terreno - Cepelos Amarante

Moradia para Restauro com Terreno em Amarante
União das Freguesias de Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão

Se procura um imóvel cheio de autenticidade, com potencial para reabilitar ao seu gosto e instalar-se numa zona tranquila, verde e com excelente exposição solar, esta propriedade é uma oportunidade que dificilmente encontrará novamente.
Este imóvel oferece uma base sólida para criar o seu projeto
Trata-se de um prédio urbano com dois pisos, composto por:
•R/C com 1 divisão e quintal
•1.º andar com 2 divisões
•Área total do terreno (urbano): 95 m²
•Área de implantação do edifício: 64,2 m²
•Área bruta de construção: 110,4 m²
•Área bruta privativa: 100 m²
Somando o artigo rústico (≈ 500 m²), a propriedade alcança uma dimensão muito acima da média para esta zona de Amarante.

Daniela Ferreira

Tel: 912272197

Email: danielaferreira@decisoesesolucoes.com

A construção tradicional em pedra, as madeiras originais e a estrutura típica da região mantêm o charme rústico que tanto valor tem hoje em projetos de reabilitação.
•Paredes de pedra robustas
•Janelas tradicionais e elementos arquitetónicos antigos
•Pé-direito generoso e luz natural
•Pavimentos e tetos em madeira
•Acesso exterior independente e escadaria típica
•Um ambiente calmo e rodeado de natureza, na entrada do centro histórico da cidade
Ideal para recriar uma moradia com identidade, mantendo a essência arquitetónica local.
TERRENO ADICIONAL – Mais 500 m² de potencial
Além do artigo urbano, existe um segundo artigo rústico com cerca de 500 m², totalmente utilizável para:
•Jardim, horta ou pomar
•Espaço de lazer com piscina ou deck
•Instalação de anexos, estúdios, garagem ou arrumos
Este lote aumenta significativamente o valor da propriedade, oferecendo privacidade, espaço e capacidade de expansão.

Um dos grades destques deste imóvel é a sua localização. Situado no Lugar de Figueiredo, Amarante, a poucos minutos do centro, esta propriedade combina:
Ambiente rural, sossegado e envolto em verde
Proximidade a comércios, serviços e escolas
Bons acessos às vias principais
Vizinhança tranquila
Excelente exposição solar
A união entre privacidade, natureza e acessibilidade torna este imóvel especialmente atrativo para quem procura qualidade de vida.
IDEAL PARA:
•Reabilitar como moradia permanente
•Criar casa de férias em ambiente rural
•Desenvolver Alojamento Local, turismo rural ou pequenos estúdios
•Investidores que pretendam valorizar e revender
•Todos os que valorizam projetos únicos

De acordo com o Decreto-Lei nº 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação, os edifícios existentes
são classificados como “edifícios em ruínas”, quando apresentam um tal estado de degradação da sua envolvente
que, para efeitos de aplicação do diploma anteriormente referido, fiquem prejudicados da sua utilização para os
fins a que se destinam.
De acordo com a alínea g) do nº 2 do artigo 18º, do referido Decreto-Lei, os edifícios classificados como “edifícios em ruínas” estão excluídos do Sistema de Certificação Energética.

Daniela Ferreira

Tel: 912272197

Email: danielaferreira@decisoesesolucoes.com

Características gerais

- Varanda (m2): 0.00
- Sala de jantar: 0.00
- Ano construção: 1988
- Cozinha: 0.00