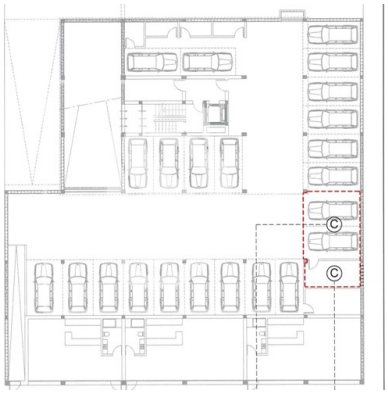
António Carvalho

Tel: 938022627

Email: antoniocarvalho@decisoesesolucoes.com

Preço: 300 000 €



CLASSE ENERGÉTICA

2	2	✖	97,6 m²	0 m²	✖	2027

Ref. DSAVRVCAC147 | Estarreja

T2 com varanda a Poente e excelente exposição solar a Sul | 1.º piso

A Fração C é um apartamento que convida a viver com tranquilidade, conforto e uma relação constante com a luz natural. Situada no primeiro andar deste novo edifício na Quinta do Outeiro, em Avanca, esta fração beneficia de uma posição particularmente equilibrada: elevada o suficiente para garantir privacidade e luminosidade, e ao mesmo tempo envolvida por outras habitações, o que contribui naturalmente para um maior conforto térmico ao longo de todo o ano.

Aqui, a casa torna-se um espaço que protege, acolhe e acompanha o ritmo das estações.

 Luz de fim de tarde e calor natural ao longo do dia

A experiência começa na zona social, onde a sala e a cozinha se desenvolvem em open-space, criando um ambiente amplo, fluido e naturalmente convidativo. Este espaço prolonga-se diretamente para a varanda orientada a Poente — um verdadeiro refúgio ao final do dia.

É aqui que o tempo abranda. A luz quente do pôr do sol entra pela sala e transforma o ambiente, criando uma atmosfera serena, perfeita para momentos de pausa, convívio ou simplesmente para desfrutar do

António Carvalho

Tel: 938022627

Email: antoniocarvalho@decisoesesolucoes.com

silêncio e da transição entre o dia e a noite.

Complementarmente, a orientação predominante a Sul nas restantes divisões assegura uma presença constante de luz natural ao longo do dia. Esta exposição é uma das mais valorizadas no mercado imobiliário, não só pela luminosidade que proporciona, mas também pela sensação de conforto térmico e bem-estar que cria.

A casa mantém-se naturalmente luminosa, equilibrada e acolhedora em todas as estações.

 Organização pensada para viver com liberdade

Com cerca de 140 m² de área bruta, esta fração oferece dimensões que permitem viver sem limitações.

A zona privada é composta por dois quartos com excelente presença e conforto, incluindo uma suíte que acrescenta um nível adicional de privacidade e autonomia ao dia-a-dia. A separação clara entre a área social e a área mais íntima da casa permite uma vivência mais fluida, onde cada espaço cumpre o seu propósito com naturalidade.

Os dois WC reforçam a funcionalidade do apartamento, permitindo uma utilização prática e confortável, quer no quotidiano familiar, quer quando recebe visitas.

A disposição das divisões favorece a entrada de luz, a circulação e a sensação de abertura, criando um ambiente que se sente sempre leve e equilibrado.

 Conforto térmico e eficiência natural

Por se encontrar no primeiro piso e envolvida por outras frações, a Fração C beneficia de uma maior estabilidade térmica natural. Esta característica, muitas vezes discreta mas extremamente relevante, contribui para uma temperatura interior mais equilibrada ao longo do ano, reduzindo perdas térmicas no inverno e o sobreaquecimento no verão.

É um conforto que se sente todos os dias — e que se traduz também em maior eficiência energética.

 Funcionalidade completa para o dia-a-dia moderno

Esta fração inclui ainda:

• Dois lugares de estacionamento privativos no piso -1
• Arrumo dedicado, ideal para organização adicional
• Cozinha equipada e soluções construtivas contemporâneas
• Edifício novo, com foco no conforto e eficiência atuais

Tudo foi pensado para simplificar o quotidiano e acrescentar valor real à experiência de viver aqui.

 Uma casa que oferece equilíbrio

A Fração C distingue-se pela forma como conjuga luz, conforto e estabilidade. A varanda a Poente convida a viver os finais de tarde com mais calma. A exposição a Sul assegura luminosidade constante. A posição no edifício cria um ambiente protegido e equilibrado.

António Carvalho

Tel: 938022627

Email: antoniocarvalho@decisoesesolucoes.com

É um apartamento onde é fácil imaginar rotinas tranquilas, momentos de convívio e uma sensação contínua de bem-estar.

Mais do que um T2, é um espaço onde a casa se torna verdadeiramente um lugar de refúgio.

Características gerais

• Cozinha: Placa, Forno, Microondas, Lava-louças, Exaustor

• Caixilharia com corte térmico/acústico

• Área bruta privativa: 97,6

• Elevador

• Certificação energética: A

• Varanda

• Lugar de Garagem

• Ano construção: 2027

• Área bruta dependente: 52,8

• Vista: Vista jardim, Vista cidade, Vista urbanização

• Extratores de fumos

• Orientação solar: Sul, Oeste

• Nº estacionamentos: 2