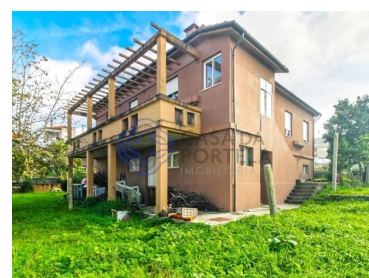




## Pedrouços - Apartamento



 3

Quartos

 168

Área (m<sup>2</sup>)

**499 000 €**

(EUR €)

### Morada T3 Para recuperar | 336 m2 | Maia | Pedrouços

Morada para renovar, com jardim...

Em Pedrouços, perto do Hospital de São João do Porto.

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Morada inserida em terreno com jardim e duas entradas independentes, ambas na Rua 1º de Dezembro, Pedrouços, Porto.

Encontra-se atualmente em mau estado interior e carece de renovação, com potencial de reabilitação e conversão em moradia T6.

Foi desenvolvido um projeto em 3D com orçamento de obra no qual se prevê a construção de um piso térreo com zona social e dois quartos com acesso directo ao jardim e um piso superior com três quartos, um wc e uma suíte.

De referir que se trata de um imóvel com data de construção anterior a 1951.



**Gustavo Melo**

Consultor Imobiliário

+351 910 339 113 <sup>2</sup>

[gustavomelo@casadaportela.pt](mailto:gustavomelo@casadaportela.pt)

T +351 910 339 113 <sup>2</sup> · E [contact@infinityhome.pt](mailto:contact@infinityhome.pt)

Rua Diogo Botelho - Porto

AMI 10340

<sup>1</sup> (Chamada para rede fixa nacional) | <sup>2</sup> (Chamada para rede móvel nacional)



Excelente oportunidade de esta se tornar a moradia de sonho da sua família ou se for investidor excelente oportunidade de moradia para rentabilizar no arrendamento de quartos dada a proximidade ao polo universitário do Porto.

#### DESCRIÇÃO DA ENVOLVENTE:

Zona residencial servida por uma enorme rede de acessos viários, conectada tanto ao centro da cidade, como às Universidades, Areosa e Circunvalação. Destaca-se também a proximidade a transportes públicos, tais como paragens de autocarro, estações de metro. A envolvente é servida por diversos supermercados, escolas, unidades de saúde, farmácia, entre outros serviços e comércio locais.

#### PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS:

- Moradia de quatro frentes constituída por 2 pisos - rés-do-chão e primeiro andar
- Com acesso pela Rua 1º de Dezembro
- Amplo jardim com excelente exposição solar, furo de água e acesso secundário na mesma rua.
- Orientação solar: fachada principal voltada a Nascente, traseiras a Poente, moradia de 4 frentes.
- Encontra-se atualmente em mau estado interior mas em bom estado exterior.
- Propriedade total sem divisões suscetíveis de utilização independente (caderneta predial)
- Não tem contratos de arrendamento em vigor (sem ónus ou encargos)

#### ÁREAS GERAIS:

- Área do terreno - 1400 m<sup>2</sup>
- Área de implantação - 168 m<sup>2</sup>
- Área de construção - 336 m<sup>2</sup>
- Área descoberta (logradouro) - 1232 m<sup>2</sup>

#### INFORMAÇÕES LEGAIS E FISCAIS:

- Imóvel isento de licença de utilização por ser de construção anterior a 1951
- Apesar de não se encontrar em zona ARU, existe a possibilidade de usufruir de benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana, tais como IVA a 6%, isenção de IMI, benefício em IMT, IRS, entre outros (art.º 45 do EBF - <https://www.portaldahabitacao.pt/beneficios-fiscais>)

#### PONTOS PRÓXIMOS E DISTÂNCIAS:

- A 300 m da Escola Básica de 1.º CEB / JI de Pedrouços (5 min. a pé)
- A 360 m da Escola Básica de 1.º CEB / JI de Enxurreiras (5 min. a pé)
- A 850 m da Rotunda da Areosa / Circunvalação (10 min. a pé)
- A 850 m de paragem de autocarros STCP Areosa - várias linhas (10 min. a pé)
- A 850 m do banco Millennium BCP Areosa (10 min. a pé)
- A 900 m da Circunvalação (11 min. a pé)
- A 1,3 km de Lidl Areosa (13 min. a pé)
- A 1,4 km do posto de combustíveis Galp (15 min. a pé / 5 min. carro)
- A 1,8 km do Polo Universitário do Porto (25 min. a pé)
- A 1,9 Km do Metro Hospital São João (25 min. a pé)
- A 14 km do Aeroporto Francisco Sá Carneiro (14 min. carro)

Para maior facilidade na identificação deste imóvel, por favor, refira sempre este código: 174141.



**Gustavo Melo**

Consultor Imobiliário

+351 910 339 113 <sup>2</sup>

[gustavomelo@casadaportela.pt](mailto:gustavomelo@casadaportela.pt)

T +351 910 339 113 <sup>2</sup> · E [contact@infinityhome.pt](mailto:contact@infinityhome.pt)

Rua Diogo Botelho - Porto  
AMI 10340

<sup>1</sup> (Chamada para rede fixa nacional) | <sup>2</sup> (Chamada para rede móvel nacional)



Em caso de agendar uma visita, faça-se acompanhar do cartão do cidadão, que lhe vai ser pedido, tal como o preenchimento de um relatório de visita. Muito obrigado!

Se é consultor imobiliário, por favor, contacte-nos. Fazemos negócios com todas as imobiliárias do mercado.

## Características da Propriedade

- Ano construção: 1949
- Certificação energética: F
- Orientação solar: Norte, Sul



**Gustavo Melo**  
Consultor Imobiliário

+351 910 339 113 <sup>2</sup>  
gustavomelo@casadaportela.pt

T +351 910 339 113 <sup>2</sup> · E [contact@infinityhome.pt](mailto:contact@infinityhome.pt)  
Rua Diogo Botelho - Porto  
AMI 10340

<sup>1</sup> (Chamada para rede fixa nacional) | <sup>2</sup> (Chamada para rede móvel nacional)