

Lardesonho Barcelos

Casas & Sons, Unipessoal Lda

Rua Cândido da Cunha, 233 A Barcelos

TEF +351 253 817 036 FAX E-MAIL lardesonhobarcelos@gmail.com**REFERÊNCIA:** 265-M-02343**LOCALIZAÇÃO****Distrito:** Viana do Castelo**Concelho:** Viana do Castelo**Freguesia:** Barrocelas**Classe Energética:** C**Finalidade:** Venda**Estado:** Usado**Área útil:** 483.53 m²**Área terreno:** m²**Ano de Construção:** 1989**Preço:** 859.500 €

Há vilas que sobrevivem. E há vilas que crescem, valorizam e garantem procura. Barrocelas é a segunda.

Vila do concelho de Viana do Castelo, Barrocelas tem hoje uma localização estratégica que lhe permite rápidas deslocações tanto para Viana do Castelo como para Barcelos, beneficia da proximidade a todos os serviços essenciais e de excelentes acessos à A28, com acesso rápido ao Porto e ao Aeroporto Francisco Sá Carneiro. Está inserida numa zona tranquila mas a escassos quilómetros dos nós da A28, a 1.000 metros da Zona Industrial do Neiva, com escolas, supermercados, comércio local e serviços à porta.

É uma vila com identidade própria — é daqui que sai o SWR Barrocelas Metalfest, festival pioneiro que tem colocado a freguesia nas bocas do mundo — e que vai em breve dispor de uma nova via rodoviária de ligação à A28 que promete revolucionar a mobilidade do vale do Neiva. Onde há indústria, acessos novos e

procura habitacional real, há valorização.

E é no coração desta dinâmica que surge a oportunidade:

Prédio de 2 pisos, 3 lojas, 2 habitações, garagem e logradouro, com 640 m² de terreno total, 390 m² de implantação e 560 m² de área bruta privativa.

O que existe hoje, o que pode valer amanhã:

Rés-do-chão comercial, pronto a gerar renda:

Loja 1: 4 divisões, 100 m² + 30 m² dependente

Loja 2: 2 divisões, 100 m² + 30 m² dependente

Loja 3: 3 divisões, 100 m² + 30 m² dependente

1º andar habitacional, pronto a reconverter:

Habitação 1: 8 divisões, 130 m² + 65 m² dependente

Habitação 2: 4 divisões, 130 m² + 65 m² dependente

Rendimento misto imediato: 3 lojas com montra de rua + habitação por cima. O modelo mais resiliente em vilas em crescimento.

Escala para multiplicar: Com 640 m² de terreno e 560 m² privativos, pode projetar 4 a 6 apartamentos T2/T3, moradias em banda com logradouro ou manter o misto e vender em lotes.

Compra abaixo do valor de novo: Prédio para reabilitação total significa margem.

Reabilita, cria produto novo, eficiente e vende ou arrenda num mercado onde falta oferta nova em Barroelas.

Este não é um prédio para remendar. É uma tela em branco para quem quer construir património numa vila que está a ligar-se ainda mais rápido ao eixo Viana, Barcelos e Porto.

Traga o arquiteto e a calculadora. Nós mostramos o sítio onde o seu capital começa a trabalhar.

Barroelas, Viana do Castelo. Prédio inteiro com logradouro e garagem.

Oportunidade confidencial para investidor.

Marque visita !!!

Siga-nos nas nossas redes sociais!

WEBSITE: <https://www.lardesonho.pt/barcelos/>

FACEBOOK: <https://www.facebook.com/lardesonhobarcelospagina>

INSTAGRAM: <https://www.instagram.com/lardesonhobarcelos/>

YOUTUBE: <https://www.youtube.com/@lardesonhobarcelos2733>

A história de sucesso da rede imobiliária LardeSonho deve-se a um serviço de excelência, personalizado para cada cliente, marcado por três premissas- SATISFAÇÃO- RECOMENDAÇÃO-FIDELIZAÇÃO.

É a Maior Rede Imobiliária 100% Nacional tendo 24 agências distribuídas por todo o país com mais de 400 Consultores, o que garante uma presença forte junto de potenciais compradores e investidores.

A Rede Imobiliária LardeSonho tem como ferramentas uma equipa de profissionais dinâmicos, motivados, com uma vasta experiência; uma carteira de imóveis aos preços mais competitivos do mercado; uma atitude proactiva que se caracteriza por inúmeras iniciativas de marketing, campanhas, eventos publicitários, promovendo e divulgando com sucesso a sua carteira de imóveis em cada localidade onde tem Agência.

Aliados a parcerias com instituições bancárias, gabinetes de arquitetura, empresas de construção, marketing e publicidade, a rede Imobiliária LardeSonho ajuda os seus clientes a encontrar a solução adequada às suas necessidades.

There are villages that merely survive. And there are villages that grow, increase in

value and ensure there is demand. Barroselas is the latter.

A town in the municipality of Viana do Castelo, Barroselas now enjoys a strategic location that allows for quick journeys to both Viana do Castelo and Barcelos; it benefits from being close to all essential services and has excellent links to the A28 motorway, with quick access to Porto and Francisco Sá Carneiro Airport. It is situated in a quiet area yet just a few kilometres from the A28 junctions, 1,000 metres from the Neiva Industrial Estate, with schools, supermarkets, local shops and services on its doorstep.

It is a village with its own distinct identity — it is the home of the SWR Barroselas Metalfest, a pioneering festival that has put the parish on the world map — and will soon have a new road linking it to the A28, which promises to revolutionise transport links in the Neiva Valley. Where there is industry, new transport links and genuine demand for housing, there is potential for appreciation.

And it is at the heart of this dynamic that the opportunity arises:

A two-storey building comprising three shops, two flats, a garage and a courtyard, with a total plot area of 640 m², a floor area of 390 m² and a gross private area of 560 m².

What exists today, what may be worth tomorrow:

Commercial ground floor, ready to generate rental income:

Shop 1: 4 rooms, 100 m² + 30 m² ancillary space

Shop 2: 2 rooms, 100 m² + 30 m² ancillary space

Shop 3: 3 rooms, 100 m² + 30 m² ancillary space

First residential floor, ready for conversion:

Property 1: 8 rooms, 130 m² + 65 m² outbuilding

Property 2: 4 rooms, 130 m² + 65 m² outbuilding

Immediate mixed-use income: 3 high-street shops with shopfronts + residential units above. The most resilient model in growing towns.

Scale for growth: With 640 m² of land and 560 m² of private floor area, you can design 4 to 6 two- or three-bedroom flats, terraced houses with gardens, or retain the mixed-use layout and sell in plots.

Buy below new-build value: A building requiring full refurbishment means profit margin. Refurbish it, create a new, efficient property and sell or let it in a market where there is a shortage of new supply in Barroselas.

This is not a building to patch up. It is a blank canvas for those who want to build wealth in a town that is connecting ever more quickly to the Viana, Barcelos and Porto corridor.

Bring your architect and your calculator. We'll show you where your capital starts to work for you.

Barroselas, Viana do Castelo. Entire building with courtyard and garage.

Confidential opportunity for investors.

Book a viewing!!!

Follow us on our social networks!

WEBSITE: <https://www.lardedsonho.pt/barcelos/>

FACEBOOK: <https://www.facebook.com/lardedsonhobarcelospagina>

INSTAGRAM: <https://www.instagram.com/lardedsonhobarcelos/>

YOUTUBE: <https://www.youtube.com/@lardedsonhobarcelos2733>

The success story of the LardeSonho real estate network is due to a service of excellence, personalized for each client, marked by three premises - SATISFACTION - RECOMMENDATION - RELEASE.

It is the largest 100% national real estate network, with 24 branches throughout the

country and more than 400 consultants, guaranteeing a strong presence among potential buyers and investors.

The LardeSonho Real Estate Network has as its tools a team of dynamic, motivated professionals with vast experience; a portfolio of properties at the most competitive prices on the market; a proactive attitude that is characterized by numerous marketing initiatives, campaigns, advertising events, successfully promoting and publicizing its portfolio of properties in each location where it has an Agency.

Combined with partnerships with banks, architectural offices, construction, marketing and advertising companies, the LardeSonho Real Estate network helps its clients find the right solution for their needs.

Lic. AMI 17319 - Informações e visitas, favor contactar através
Telf. +351 253 817 036 - lardesonhobarcelos@gmail.com - web: www.lardesonho.pt/barcelos

As informações referentes aos imóveis assim como os dados pessoais e comerciais que são apresentados estão sujeitos a correcções, não correspondem a uma proposta contratual, e devem ser confirmadas. Cada agência é uma entidade jurídica e financeiramente independente. Cada agência é responsável pela gestão dos seus conteúdos.