



182 500 €

A vendre Maison à Lavardac de 7 pièce(s)  
d'une superficie de 210 m2 avec une cour

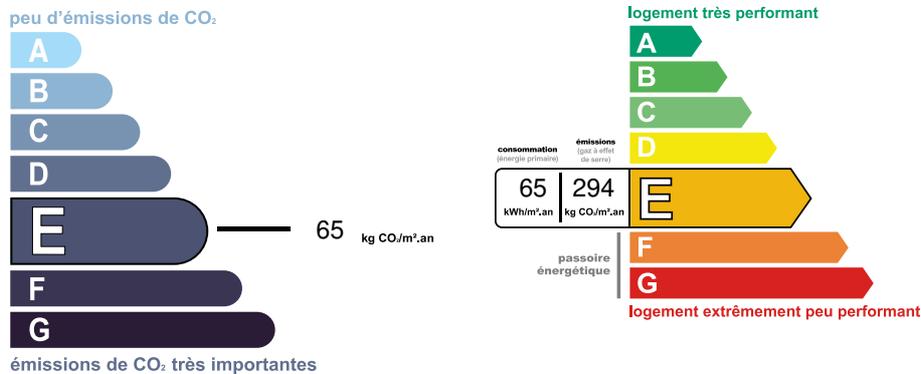
05 53 97 56 24

Nestenn Nérac  
50 allée d'Albret  
47600 Nérac

**N° Mandat : 1146 / Réf : 458**

Idéalement située au coeur du village de Lavardac, cette maison de ville datant des années 1900 représente une opportunité exceptionnelle, bénéficiant d'une proximité immédiate avec toutes les commodités. À seulement 10 minutes de Nérac et 35 minutes d'Agen, elle offre une surface habitable de 210 m<sup>2</sup> réparties sur 7 pièces, comprenant 4 chambres. La propriété s'agrément également d'une cour intérieure privative de 47 m<sup>2</sup>, offrant un accès direct au 1er étage depuis l'extérieur. Le rez-de-chaussée dispose d'une entrée qui donne accès à un salon/salle à manger de 37 m<sup>2</sup> orienté plein sud, ainsi qu'à un deuxième salon lumineux de 20 m<sup>2</sup>. Une cuisine indépendante aménagée de 10m<sup>2</sup> accompagnée d'un cellier, une cave de 14 m<sup>2</sup> ainsi qu'un espace bureau complètent cet espace de vie. À l'étage, un palier mène à 4 chambres, avec une de 19 m<sup>2</sup>, une de 22 m<sup>2</sup> et les deux dernières de 14 m<sup>2</sup>, dont l'une dispose d'un lavabo. On y trouve également une salle de bains avec WC et une salle de détente. Le troisième étage réserve un grenier d'une surface totale de 20 m<sup>2</sup>. Malgré le besoin d'un rafraîchissement, cette demeure révèle un réel potentiel, idéalement adapté à une famille nombreuse. Assainissement tout-à-l'égout Chauffage au gaz de ville Menuiserie bois simple vitrage

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 3 710 € et 5 020 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur

