



324 000 €

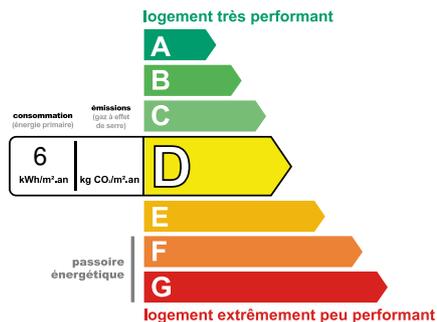
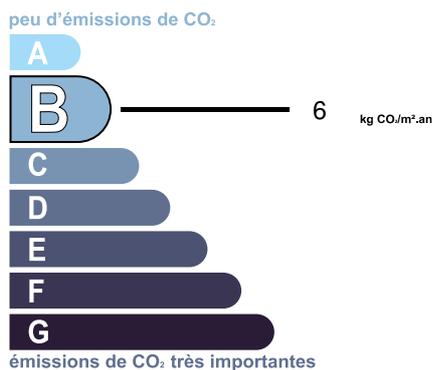
A vendre Maison à Lavardac rénovés de 5 pièce(s) d'une superficie de 230 m2

05 53 97 56 24

Nestenn Nérac  
50 allée d'Albret  
47600 Nérac

## N° Mandat : 1129 / Réf : 466

En plein coeur du village de Lavardac avec tous les commerces de proximité et à moins de 10 mn de Nérac dans une rue calme, cette maison de ville de plus de 300 m<sup>2</sup> offre de très belles prestations. Entièrement rénové avec gout, le premier étage se compose d'une grande pièce de vie de 78 M<sup>2</sup> avec cuisine ouverte aménagée et équipée surplombée d'une mezzanine de 33 M<sup>2</sup> pouvant servir de bureau /chambre d'amis avec sa salle d'eau et ses WC. Au même niveau, une belle terrasse sans vis à vis avec pergola et cuisine d'été vous permettra de profiter en toute intimité des journées ensoleillées et soirées d'été. Menuiseries PVC double vitrage. Assainissement tout a l égout. Au rez de Chaussée, vous découvrirez une entrée (avec de nombreux rangements), un grand garage de 50 M<sup>2</sup> et la partie nuit avec 3 belles chambres, une grande salle de bains avec baignoire et douche à l'italienne, un dressing et WC. Une 2ème partie de la maison est composée, au rez de chaussée d'un bail commercial (salon de coiffure en activité) procurant un revenu et à l'étage de 5 pièces en cours de rénovation pour agrandir la maison ou créer un appartement indépendant. 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)



L'estimation du coût annuel des énergies pour un usage standard est de 196 €.

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



nestenn  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES