

Visite du bien : 33214

Localisation : Lavardac

Ville proche : Agen

Autoroute : A 62 à 13 Km

Aéroport : A 30 Km

Une situation au calme pour cette villa contemporaine de 400 m² habitables sur un terrain de 7000 m² avec une vue sur Les Pyrénées !

A 1H00 de Bordeaux, en Lot-et-Garonne, Lavardac est une petite Bastide située à l'orée de la forêt Landaise. Ce Chef-lieu de canton compte 2344 habitants et de par sa position géographique, offre de nombreuses possibilités touristiques, tant sur le plan régional que départemental. Tout en flânant dans les rues de Lavardac vous découvrirez : Le parc de la Mairie avec ses arbres de légendes, ses allées ombragées, le kiosque à musique sur la place des alliés, l'ancienne halle qui abritait les compagnies de la navigation de la baise, l'église Notre Dame qui conserve le tableau de la patronne des marins Sainte Catherine, le moulin fortifié du XIII^{ème} siècle situé aux portes du village, la fontaine des griffons et le lavoir de la gravière. Vous admirerez : Le pont enjambant la Baise, la halte nautique, le port, la maison éclusière, le moulin et l'écluse. Et vous apprécierez ses circuits pédestres et son marché hebdomadaire du mercredi matin afin de vous délecter les papilles de bons produits régionaux. Jonchée sur la colline et à 800 mètres du coeur du village, nous arrivons par un chemin privé et découvrons cette belle villa contemporaine avec ses lignes architecturales à l'esprit "Provençal". Cet ensemble immobilier dispose d'un vaste jardin paysagé et entretenu de 7000 m² clos et d'une piscine (une mise en état sera nécessaire après une interruption de son entretien durant 3 ans), un puits sur une source alimente la villa qui peut puiser cette eau de la nature ou apprécier l'eau de ville d'un seul tour de vanne ! Le terrain héberge également une dépendance de 27 m² avec une pièce de vie, une kitchenette, une chambre, un coin toilettes et un WC, elle sera idéale pour préserver l'indépendance de vos invités ! La maison principale d'une surface appréciable de 400 m² habitables dispose au rez-de-chaussée de 2 vastes entrées indépendantes (La première donnant sur un magnifique hall d'accueil et un splendide escalier de très belle qualité, et la seconde dessert un salon/billard de 67 m². Cette aile est composé d'une cuisine équipée et aménagée en bois massif de 31 m², ouverte sur une pièce de vie de 70 m², l'ensemble sortant sur la terrasse exposée plein sud de 67 m² avec une vue dégagée et imprenable où l'on peut apercevoir Les Pyrénées. Notons pour les gourmets la présence d'une seconde cuisine équipée ouverte sur un coin repas. L'espace nuit propose une chambre avec salle d'eau (Avec douche et WC) puis un WC indépendant. Dirigeons-nous vers l'étage, avec sa grande mezzanine de 36 m², son « palier-bibliothèque » de 15 m², ses 3 chambres (13, 15 et 18 m²) et ses 2 salles de bains entièrement équipées, décidément la place ne manque pas pour accueillir les vôtres ! Cette villa de construction traditionnelle de 1985, a été réalisée avec des matériaux haut de gamme et de très belle qualité, les menuiseries sont en bois à double vitrage, elle offre une bonne isolation et son confort est assuré par un chauffage électrique avec des radiateurs CAMPA haut de gamme, 2 inserts et une cheminée ouverte sont présents pour l'agrément des longues soirées d'hiver. Sans nul doute, elle conviendra à une grande famille ou à une profession libérale qui souhaite exercer son activité professionnelle, un produit de cette qualité est rare dans la région, saisissez cette opportunité, n'attendez plus !

Type de bien : Villa **Année de construction : 1985**

Surface habitable : 400 M² **Garage : Oui** **Cheminée : Oui**

Surface du terrain : 7000 M² **Piscine : Oui** **Terrasse : Oui**

Prix de vente : 533 000 Euros



Rez-de-chaussée

Entrées	2 2 vastes entrées indépendantes
Salon	Belle pièce de vie de 70 m² Avec salle à manger
Cuisine	1, Ouverte de 31 m² Équipée et aménagée en bois massif
Salle de jeux	1 Un salon/billard de 67 m²
Arrière cuisine	Seconde cuisine équipée (Ouverte sur un coin repas)
Buanderie	1
Chambre	1
Salle d'eau	1 (Avec douche et WC)
WC	1 Indépendant
Terrasse	Oui, Exposée plein sud De 67 m² avec une vue dégagée

1 Er Etage

Mezzanine	1 de 36m²
Palier-bibliothèque	1 de 15m²
Chambres	3 (13, 15 et 18 m²)
Salle de bains	2 Entièrement équipées

Dépendance de 27 m²

Pièce de vie	1
Kitchenette	1
Chambre	1
Salle de bains	1 avec WC indépendant



Détails du bien

Exposition	Sud, avec vue dégagée
Structure du bien	Traditionnelle Très bonne isolation
Charpente	Traditionnelle
Chauffage	Électrique avec des radiateurs CAMPA haut de gamme
Couverture	Tuiles Romane Gouttières intégrées, Double génoise
Cheminée	3 2 inserts et une cheminée ouverte
Ouvertures	Bois à double vitrage et volets en bois
Piscine	Oui, à remettre en état
Terrasses	2
Garage	Oui pour deux voiture (Avec 2 portes électriques)
Observations	<ul style="list-style-type: none"> • Lignes architecturales à l'esprit "Provençal" • Interphone • Puits avec source • Tout à égout • Arrosage intégré

Commodités & environnement

Commerces

De proximités	:	1 Km
Supermarché	:	1,5 Km
Hypermarché	:	6 Km
Boulangerie	:	1 Km

Transports

Aéroport	:	30 Km
Gare SNCF	:	30 Km
Bus / Cars	:	1 Km
Autoroute A 62	:	13 km

Services médicaux

Médecins	:	1 Km
Pharmacie	:	1 Km
Dentistes	:	1 Km
Clinique	:	6 Km

Écoles

Garderie, crèches	:	1,2 Km
Maternelle	:	1,2 Km
Primaire	:	1,2 Km
Collège	:	1 Km
Lycée	:	6 Km

Loisirs et activités

- Tout en flânant dans les rues de Lavardac vous découvrirez : Le parc de la Mairie avec ses arbres de légendes, ses allées ombragées, le kiosque à musique sur la place des alliés, l'ancienne halle qui abritait les compagnies de la navigation de la baise, l'église Notre Dame, la fontaine des griffons et le lavoir de la gravière.
- Vous admirerez : Le pont enjambant la Baïse, la halte nautique, le port, la maison éclusière, le moulin et l'écluse. Et vous apprécierez ses circuits pédestres et son marché hebdomadaire du mercredi matin afin de vous délecter les papilles de bons produits régionaux.

Localisation & plan

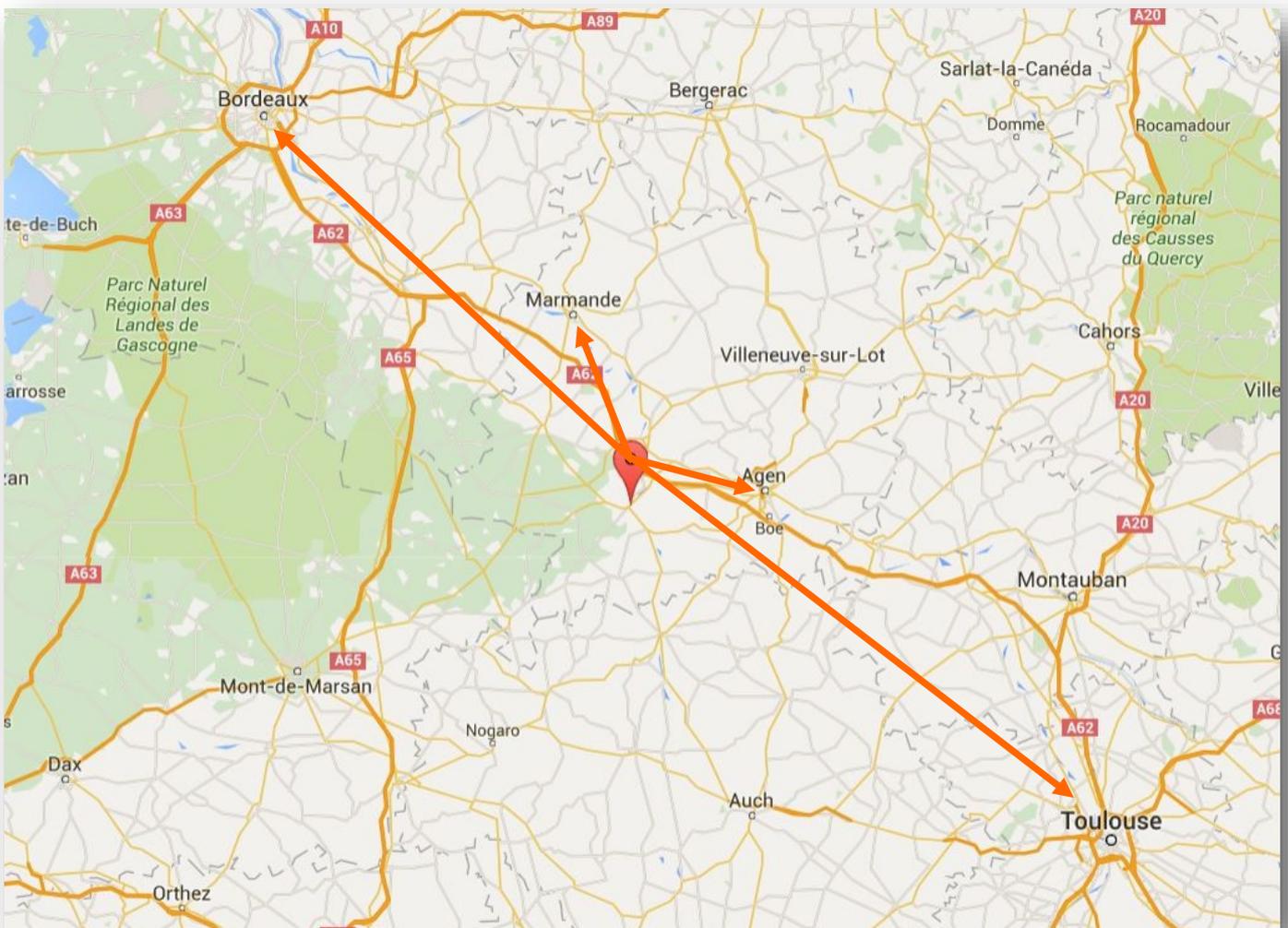
150 km de Toulouse

125 km de Montauban

30 km d'Agen

45 km de Marmande

Un village à l'orée de la forêt Landaise !



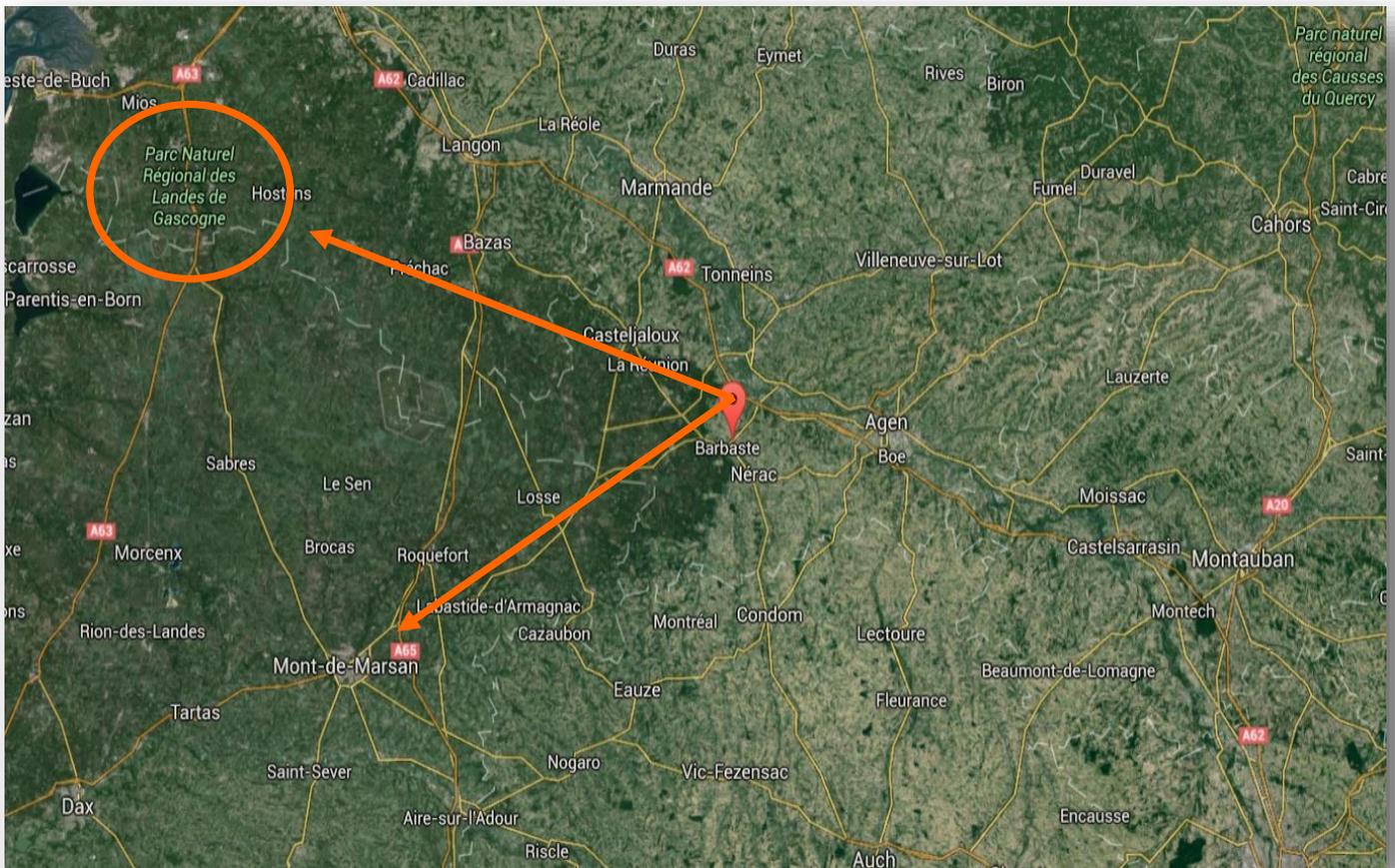
Vue satellite

1H30 de Toulouse

1H15 de Montauban

30 Min de d'Agen

40 Min de Marmande





**De belles prestations pour cette villa contemporaine de 400 m²
Elle dispose d'un vaste jardin paysagé et entretenu de 7000 m²
Avec une vue dégagée et imprenable sur les Pyrénées !**





**Jonchée sur la colline et à 800 mètres du coeur du village,
Elle offre une piscine à remettre en état et un puits sur une source !**



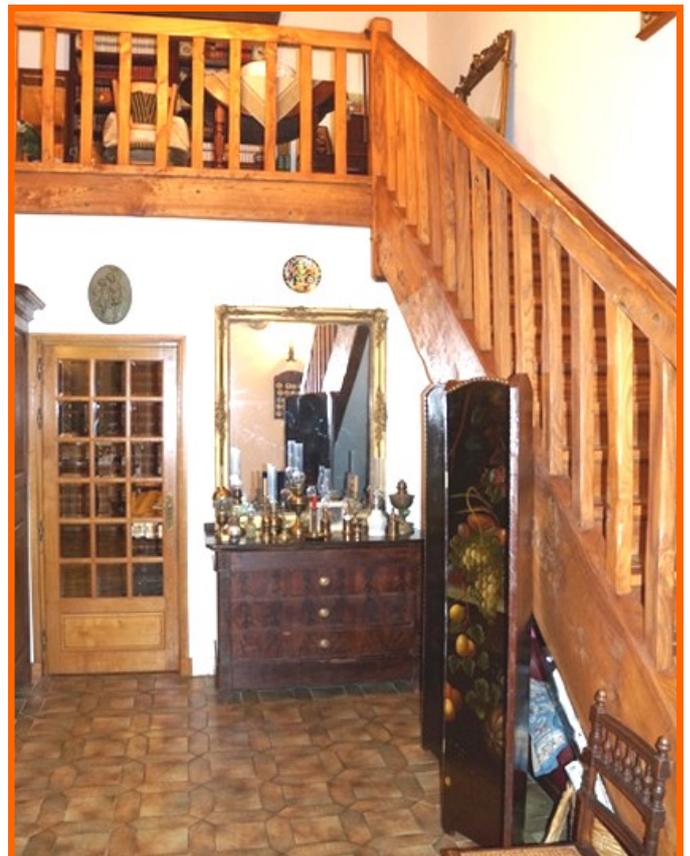


**Le terrain héberge également une dépendance de 27 m² !
Une pièce de vie, une kitchenette, une chambre, un coin toilettes et un WC
Elle sera idéale pour préserver l'indépendance de vos invités !**



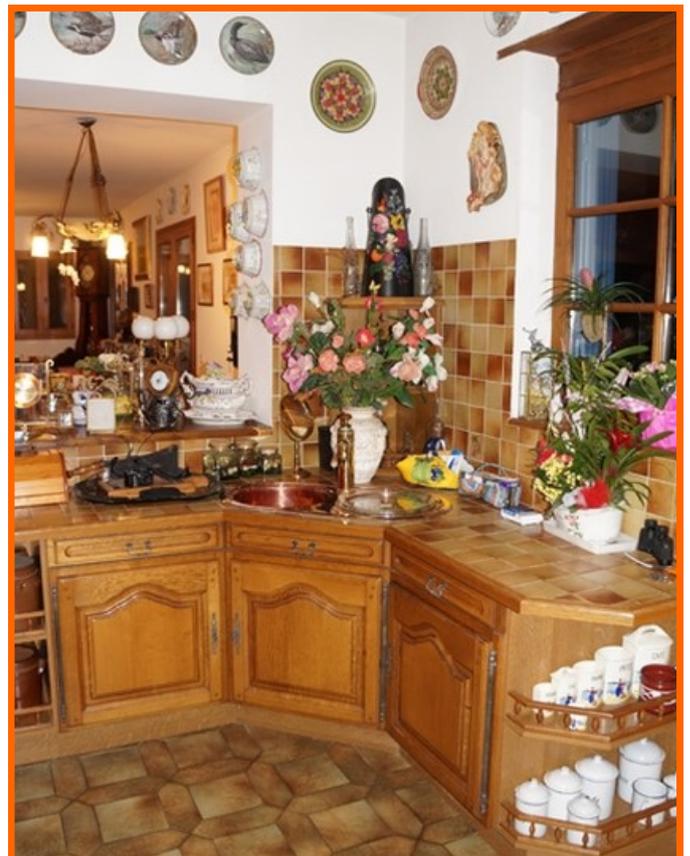


**Découvrons 2 entrées indépendantes donnant sur un magnifique hall d'accueil,
Et la seconde sur un grand salon/billard de 67 m² !**





**Une aile est composée d'une cuisine équipée et aménagée en bois massif
De 31 m², elle est ouverte sur une pièce de vie de 70 m² !**





**Au rez-de-chaussée, l'espace nuit propose une chambre,
Avec salle d'eau (Avec douche et WC) puis un WC indépendant.**





A l'étage, une grande mezzanine de 36 m², un « palier-bibliothèque » de 15 m²
3 chambres (13, 15 et 18 m²) et ses 2 salles de bains entièrement équipées !





**Coup de cœur pour la magnifique terrasse exposée plein sud de 67 m² !
Avec vue dégagée et imprenable où l'on peut apercevoir Les Pyrénées !**





Encore quelques photos ?



En savoir plus sur la Région?

Site de la commune :
www.ville-lavardac.fr/

Informations sur Wikipédia :
<https://fr.wikipedia.org/wiki/Lavardac>

Informations sur la région :
<http://albret-tourisme.com/>

