



156 000 €

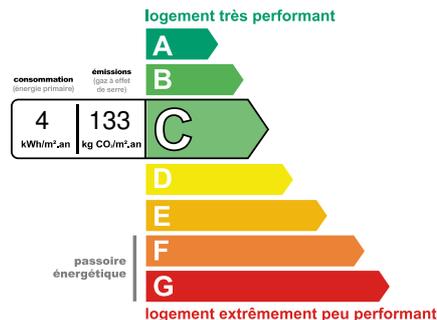
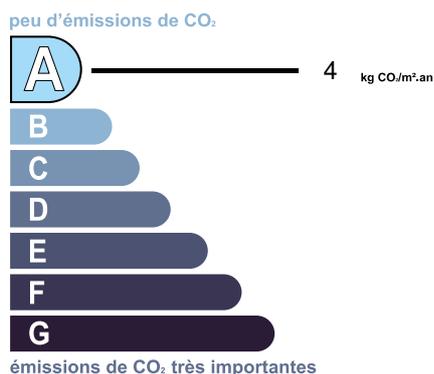
A vendre Maison de ville avec local commercial d'une superficie de 196m2 en plein centre de Lavardac

05 53 97 56 24

Nestenn Nérac  
50 allée d'Albret  
47600 Nérac

**N° Mandat : 1122 / Réf : 421**

Maison de ville polyvalente comprenant un local commercial et un espace résidentiel à Lavardac. vidéo disponible sur notre site : <https://immobilier-nerac.nestenn.com> Elle vous offre une grande flexibilité, vous permettant de créer et de personnaliser votre activité selon votre vision, sans les contraintes d'un fonds de commerce déjà établi. Que vous exerciez une activité commerciale, une profession libérale ou une activité artisanale, l'emplacement est idéal pour lancer votre activité ! Avec quelques travaux astucieux, la maison peut vous offrir deux espaces indépendants, chacun avec son propre accès. Si vous avez un projet d'investissement locatif, cette propriété peut vous générer deux loyers mensuels distincts. Le rez-de-chaussée : Le local commercial de plus de 45 m2, la cuisine salle à manger d'environ 20 mètres carrés. Cette pièce peut aisément se transformer pour répondre à divers besoins. Une buanderie de 22,7 m2 y est attenante. À l'étage, une pièce spacieuse de plus de 22 m2, un espace encore inexploité qui ouvre un éventail de possibilités. De l'autre côté du palier, le salon de 31 m2 ainsi qu'une autre pièce de plus de 17m2. Pour terminer, au dernier étage, deux chambres de 13 et 16 m2 avec une salle d'eau complète. Une pompe à chaleur a été installée il y a moins d'un an. Cumulus thermodynamique. La toiture est en très bon état. 5 min de Nérac 30 min de Agen N'attendez plus pour venir la visiter ! Votre conseillère Alexandra Alvier Nestenn Nérac joignable au 06 43 38 28 65 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 1 570 € et 2 170 € au 01/01/2021.

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

Bien proposé par ALVIER ALEXANDRA. Agent commercial - RSAC : 843392085