


**NADOTTI Immobilier - NADOTTI Immobilier -  
 Cavailion**
**Tél. : +33 4 90 76 21 59**

22 avenue de Stalingrad - BP 19

84300 - Cavailion

Votre agence Nadotti vous propose en exclusivité cette magnifique villa de 160 m<sup>2</sup> sur un terrain clos et arboré de 1100 m<sup>2</sup>, située dans un quartier calme et recherché de Lauris. A seulement cinq minutes à pied du centre du village, cette charmante propriété, entièrement rénovée, offre un cadre de vie exceptionnel. Parfaitement adaptée aux familles à la recherche de tranquillité et de confort, elle conviendra également comme maison secondaire grâce à sa proximité avec toutes les commodités du village. Dès l'entrée, un hall indépendant donne accès à un cellier, un WC séparé, ainsi qu'à une grande et lumineuse pièce de vie. La spacieuse cuisine séparée, idéale pour partager des repas en toute tranquillité, bénéficie d'un accès direct à une terrasse orientée plein sud. L'espace nuit au rez-de-chaussée comprend trois grandes chambres et une salle d'eau. A l'étage, vous trouverez deux autres belles chambres, un WC séparé, et une seconde salle d'eau. A l'extérieur, vous serez séduit par une magnifique parcelle de plus de 1100 m<sup>2</sup>, agrémentée d'une piscine, d'un potager, et d'un petit poulailler. La propriété est également équipée de panneaux solaires et dispose d'un forage. Une visite virtuelle est disponible sur demande. Ne manquez pas cette opportunité unique de devenir propriétaire de cette superbe villa à Lauris ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques <http://www.georisques.gouv.fr> Your Nadotti agency exclusively offers you this magnificent 160 sqm villa on an enclosed and wooded plot of 1100 sqm, located in a quiet and sought-after area of Lauris. Just a five-minute walk from the village center, this charming property, completely renovated, offers an exceptional living environment. Perfectly suited to families looking for peace and comfort, it will also be suitable as a second home thanks to its proximity to all the amenities of the village. From the entrance, an independent hall gives access to a storeroom, a separate toilet, as well as a large and bright living room. The spacious separate kitchen, ideal for sharing meals in peace, has direct access to a south-facing terrace. The sleeping area on the ground floor includes three large bedrooms and a bathroom. Upstairs, you will find two other beautiful bedrooms, a separate toilet, and a second bathroom. Outside, you will be seduced by a magnificent plot of more than 1100 sqm, a swimming pool, a vegetable garden, and a small chicken coop. The property is also equipped with solar panels and has a borehole. A virtual tour is available on request. Don't miss this unique opportunity to become the owner of this superb villa in Lauris! Information on the risks to which this property is exposed is available on the Géorisques website <http://www.georisques.gouv.fr>

**Aspects financiers**

|  |           |
|--|-----------|
| A la charge de qui sont les honoraires | Vendeur   |
| Prix hors honoraire*s acquéreur        | 605 000 € |
| Prix du bien à la vente si renseigné   | 605 000 € |

**Surfaces**

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Surface terrain | 1102 m <sup>2</sup> |
|-----------------|---------------------|

**Extérieur**

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Année de construction | 1976           |
| Assainissement        | Tout à l'égout |
| Etat extérieur        | Bon            |
| Etat général          | Bon Etat       |
| Jardin                | Oui            |
| Neuf - Ancien         | Ancien         |
| Standing              | Bon            |

**Localisation**

|          |   |
|----------|---|
| N° Etage | 1 |
|----------|---|

## Surfaces

Surface habitable 160 m<sup>2</sup>

## Intérieur

Nombre de pièce 7

Nombre de niveaux 1

Nombre de WC 2

Nombre de chambre 5

Calme Oui

Type de chauffage Individuel

Cheminée Foyer ouvert

Clair Oui

Cuisine Indépendante Aménagée Equipée

Etat intérieur Bon

Exposition Séjour Sud

Mécanisme de chauffage Air pulsé

Mode Chauffage Climatisation Réversible Électrique

Nombre de salles d'eau 2

## Autres

Nombre terrasses 1

Type de Stationnement 0

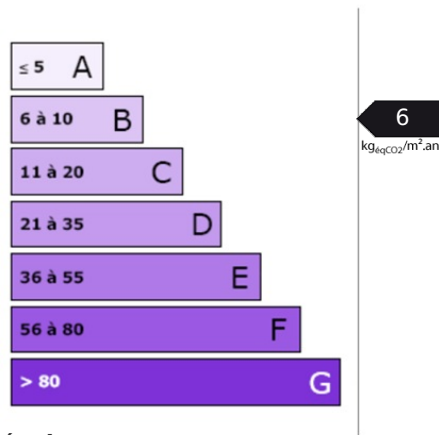
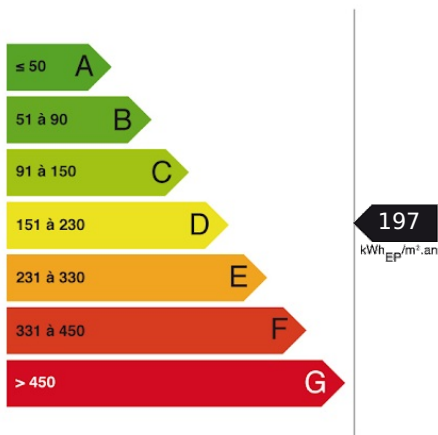
## Diagnostics

Valeur conso annuelle énergie 197 kWh/m<sup>2</sup> par an

Diagnostic de consommation énergétique D

Diagnostic de gaz à effets de serre B

Valeur Gaz Effet de serre 6 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an



## Mentions légales

Affichage des informations légales : NADOTTI IMMOBILIER | Raison sociale : STE IMMOBILIERE ET DE COURTAGE D'ASSURANCES | Adresse siège social : 22, avenue de Stalingrad - BP 19 - 84300 CAVAILLON | Siret : 408397222 | RCS : AVIGNON | Numero TVA Intracommunautaire : FR04408397222 | Forme juridique : SARL | Capital social : 7 622 € | Assurance RCP : NC | Carte T : 98 721 - Avignon | Date de délivrance : NC | Lieu de délivrance : NC | Caisse de garantie financière : ALLIANZ. | N° de caisse de garantie : NC | Adresse caisse de garantie : 57 RUE DE RICHELIEU 75 017 PARIS |

Montant de la garantie financière : 30 000 € | Nom du médiateur : ANM CONSO | Adresse du médiateur : 62 RUE  
TIQUETONNE 75 002 PARIS | Adresse du site : ANM-CONSO.COM | Date obtention du label : 15/07/2018

Entreprise juridiquement et financièrement indépendante