


**NADOTTI IMMOBILIER CAVAILLON - NADOTTI IMMOBILIER CAVAILLON**
**Tél. : +33 4 90 76 21 59**

22, avenue de Stalingrad - BP 19

84300 - Cavailion

Votre agence Nadotti vous propose à la vente cette charmante propriété. Idéalement située dans la commune de Lauris, cette ravissante maison de plain-pied d'environ 150 m<sup>2</sup> est située sur un terrain arboré de 1136 m<sup>2</sup>. Offrant une vue dégagée et une intimité préservée, elle constitue un véritable havre de paix à quelques pas du coeur du village. La disposition intérieure est intelligemment agencée, avec une entrée qui sépare harmonieusement l'espace nuit de l'espace de vie. Du côté nuit, trois chambres spacieuses, un bureau, un dressing, une salle de bain équipée d'une douche à l'italienne, d'une baignoire et d'un WC, ainsi que des toilettes séparées, offrent un confort optimal. Une buanderie/cellier pratique complète cet espace. La pièce de vie lumineuse d'environ 70 m<sup>2</sup> est le coeur chaleureux de la maison. Agrémentée de poutres apparentes, elle s'ouvre sur une charmante terrasse et un jardin ensoleillé, propices à la détente et aux repas en plein air. Une piscine de 3,5 m x 3,5 m, enrichit encore ce cadre enchanteur. En outre, la propriété bénéficie d'un car-port à l'entrée, offrant un abri pratique pour vos véhicules. Sur le plan technique, la maison est équipée d'un système de chauffage au sol rafraîchissant et de volets roulants pour un confort optimal en toute saison. Un véritable atout supplémentaire réside dans la présence d'un sous-sol d'environ 70 m<sup>2</sup>, offrant un espace de stockage supplémentaire ou la possibilité de créer une salle de sport ou un atelier. Cette maison pleine de charme est une invitation à la visite sans tarder. Une visite virtuelle est également disponible sur demande. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir cette opportunité exceptionnelle 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 offers you this charming property for sale. Ideally located in the town of Lauris, this charming single-storey house of approximately 150 sqm is located on wooded land of 1136 sqm. Offering an unobstructed view and preserved privacy, it constitutes a true haven of peace just a few steps from the heart of the village. The interior layout is intelligently arranged, with an entrance that harmoniously separates the sleeping area from the living space. On the sleeping side, three spacious bedrooms, an office, a dressing room, a bathroom equipped with a walk-in shower, a bathtub and a toilet, as well as a separate toilet, offer optimal comfort. A practical laundry room/pantry completes this space. The bright living room of approximately 70 sqm is the heart of the house. Decorated with exposed beams, it opens onto a charming terrace and a sunny garden, ideal for relaxation and outdoor dining. A 3.5 mx 3.5 m swimming pool further enriches this enchanting setting. Additionally, the property benefits from a carport at the entrance, providing convenient shelter for your vehicles. On a technical level, the house is equipped with a refreshing underfloor heating system and roller shutters for optimal comfort in all seasons. A real additional asset lies in the presence of a basement of approximately 70 sqm, offering additional storage space or the possibility of creating a gym or workshop. This charming house is an invitation to visit without delay. A virtual tour is also available upon request. Contact us today to arrange a viewing and discover this exceptional opportunity in Lauris. Information on the risks to which this property is exposed is available on [www.georisks.gouv.fr](http://www.georisks.gouv.fr)

**Aspects financiers**

Taxe Foncière	1,00 €
A la charge de qui sont les honoraires	Vendeur
Prix hors honoraire*s acquéreur	649 000,00 €
Prix du bien à la vente si renseigné	649 000,00 €

**Extérieur**

Année de construction	2007
Assainissement	Tout à l'égout
Etat extérieur	Bon
Etat général	Bon Etat

### Surfaces

Surface terrain	1136 m <sup>2</sup>
Surface habitable	150 m <sup>2</sup>

### Diagnostics

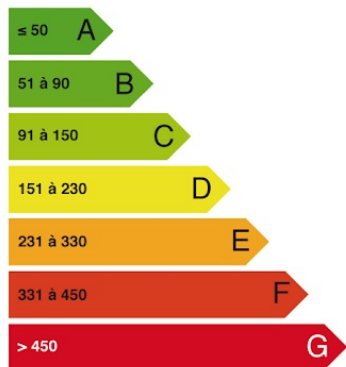
Valeur conso annuelle énergie	134 kWh/m <sup>2</sup> par an
Diagnostic de consommation énergétique	C
Diagnostic de gaz à effets de serre	A
Valeur Gaz Effet de serre	4 Kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an

### Extérieur

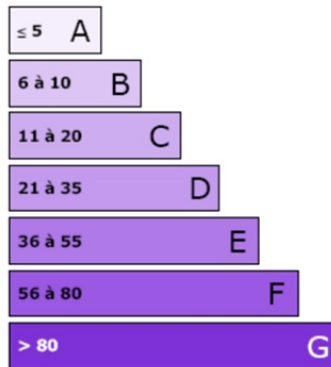
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Isolation	Par le toit et les murs
Jardin	Oui
Standing	Bon
Volets	Roulants électriques

### Intérieur

Nombre de pièce	6
Nombre de niveaux	1
Nombre de salle de bain	1
Nombre de WC	2
Nombre de chambre	4
Calme	Oui
Chambre RDC	Oui
Type de chauffage	Individuel
Cheminée	Conduit existant
Clair	Oui
Cuisine	Aménagée/équipée
Eau chaude	Geothermie
Etat intérieur	Bon
Exposition Séjour	Sud - Ouest
Mécanisme de chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Climatisation réversible
Plain-pied	Oui
Séjour Double	Oui



134  
kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an



4  
kg<sub>éqCO2</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