



**Votre conseiller : COQUANT Martin**  
**La Madeleinoise**  
149 RUE DU GENERAL DE GAULLE  
59110 LA MADELEINE  
mcoquant@la-madeleinoise-immo.fr  
Tél : 03.20.14.07.07  
Tél : 06 98 04 14 77  
www.groupe-al-immobilierconseil.fr



**A VENDRE**  
**MAISON**  
**108 m<sup>2</sup> env.**

**LA MADELEINE**

**296 000 €**

## REFERENCE

Référence : **11430772**

## DESCRIPTION

En Exclusivité chez La Madeleinoise  
A Deux pas du Vieux Lille et de la Deule  
Maison semi-individuelle de 108 m<sup>2</sup>  
Cette maison des années 60 se compose  
D'une entrée avec WC, un salon / salle à manger avec  
cheminée feux de bois, une spacieuse cuisine équipée  
Une confortable véranda climatisée avec possibilité  
d'ouvertures pour une pièce de vie de plus de 60m<sup>2</sup>  
Ainsi que sa salle de douche

A l'étage  
Trois belles chambres, un espace pouvant être aménagé  
en seconde pièce d'eau  
De spacieuses combles peuvent être aménagées,  
Agréable jardin exposé Sud-Ouest sans aucun vis-à-vis et  
un abri de jardin.  
Fort potentiel d'optimisation

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour  
un usage standard : 3000 à 4120 euros (année 2025).  
Logement à consommation énergétique excessive :  
classe F.

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)

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**F** 373 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**E** 54 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CONNEXION INTERNET

 Fibre : plus de 1 Gbit/s  
Câble : plus de 1 Gbit/s

## VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



## CARACTERISTIQUES



Surface de 108 m<sup>2</sup>



Séjour de 23 m<sup>2</sup>



Terrain de 185 m<sup>2</sup>



5 pièces



3 chambres



1 salle

## SURFACES PRINCIPALES

Utile : **88 m<sup>2</sup> environ**

Dépendances : **21 m<sup>2</sup> environ**

## SURFACES DETAILLEES

Entree : **5.5 m<sup>2</sup>**

Cuisine : **10.5 m<sup>2</sup>**

Salon : **23.6 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **12.4 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **12.4 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 : **11.2 m<sup>2</sup>**

Salle de bains : **4.8 m<sup>2</sup>**

Wc : **1.3 m<sup>2</sup>**

Dégagement : **4 m<sup>2</sup>**

Veranda : **20.7 m<sup>2</sup>**

Dégagement : **2.5 m<sup>2</sup>**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles d'eau : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**

Climatisation : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Chaudière mixte**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **631 €/an**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **280 000 € hors honoraires**

Prix de vente : **296 000 € honoraires inclus**

Honoraires à charge : **de l'acquéreur 6 % TTC**

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche collège

- Proche école primaire

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : **Sud-ouest**

Construit en : **1970**

Assainissement : **Tout à l'égout**