



**Votre conseiller : VARD Kevin**  
**La Madeleinoise**  
149 RUE DU GENERAL DE GAULLE  
59110 LA MADELEINE  
kvard@la-marcquoise-immo.fr  
Tél : 03.20.14.07.07  
Tél : 06 33 30 71 36  
www.groupe-al-immobilierconseil.fr



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

**MARCQ EN BAROEUL**

**1 250 000 €**

## REFERENCE

Référence : **11430907**

## DESCRIPTION

Rare sur le marché ! Nous vous proposons en exclusivité une maison familiale entièrement rénovée et agrandie (norme RE 2020), offrant une surface habitable de 200 m<sup>2</sup> / 230m<sup>2</sup> en utile. Ce bien d'exception allie un design contemporain raffiné et des performances énergétiques optimales (DPE A).

Cette propriété est parfaitement pensée pour la vie de famille. Elle est située à 100 m du prestigieux établissement scolaire Marcq Institution, permettant aux enfants de s'y rendre en toute autonomie. Profitez également des berges pour les balades à vélo, des commerces du centre du Bourg, d'un accès routier facile et du tramway accessible en 13 minutes de marche.

**UN ESPACE DE VIE UNIQUE** : L'aménagement intérieur est conçu pour la convivialité et la luminosité. La pièce de vie de plus de 80 m<sup>2</sup> (cuisine, salle à manger, salon) s'organise autour d'un patio central vitré abritant un érable du Japon, véritable cœur de la maison. Cette configuration inonde les espaces de lumière naturelle, créant une ambiance apaisante et connectée à la nature. --- La cuisine est entièrement équipée à neuf (plaque à induction avec hotte intégrée à l'îlot central, cave à vin...) et intègre un coin « petit-déjeuner » discret.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**A** 60 kWhEP/m2.an









dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 1 kgeq CO2/m2.an

## VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



## CARACTERISTIQUES

	Surface de 226.9 m <sup>2</sup>		Séjour de 57.16 m <sup>2</sup>
	Terrain de 1000 m <sup>2</sup>		6 pièces
	5 chambres		2 salles
	1 terrasse		5 stationnements

## SURFACES PRINCIPALES

Utile : **226.9 m<sup>2</sup> environ**

Loi Carrez : **200 m<sup>2</sup>**

Pondérée : **200 m<sup>2</sup>**

Jardin : **800 m<sup>2</sup> environ**

Véranda : **0 m<sup>2</sup> environ**

Balcon : **0 m<sup>2</sup> environ**

Terrasse : **40 m<sup>2</sup> environ**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **6**

Chambres : **5 dont 2 au rez-de-chaussée**

Salles de bains : **1**

Salles d'eau : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Année de rénovation : **2025**

Greniers : **1**

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 500 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **1 250 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche collège
- Proche école primaire
- Proche lycée

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction : **Architecte**

Construction : **Maison BBC**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Assainissement : **Tout à l'égout**