



**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 1930**  
**92.59 m<sup>2</sup> env.**

**LA MADELEINE**

**285 000 €**

## REFERENCE

Référence : **11431032**

## DESCRIPTION

Nous vous proposons en exclusivité cette maison de 92 m<sup>2</sup> avec extérieur, située à deux pas des bords de la Deûle.

Emplacement privilégié

Le cadre est idéal : rejoignez la Citadelle de Lille en 10 minutes à vélo en longeant la Deûle, ou la gare Lille Flandres en 14 minutes. Vous profiterez également de la proximité immédiate des commerces de la rue du Général de Gaulle, accessibles en seulement 8 minutes à pied.

La maison se compose :

Au Rez-de-chaussée : Une pièce de vie de 28 m<sup>2</sup>, semi-ouverte sur une cuisine équipée baignée de clarté grâce à son puits de lumière. Ce niveau dispose également d'une buanderie, d'un WC indépendant et de l'accès à l'extérieur.

Au Premier étage : Une grande chambre, un second WC et une salle d'eau.

Au Second étage : Deux chambres, dont l'une bénéficie d'une mezzanine, idéale pour un espace de stockage supplémentaire.

Les atouts coup de cœur :

- Planchers d'origine préservés pour le cachet.
- Espace de vie et cuisine lumineux et agréables.


## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**D** 217 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 39 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



## CONNEXION INTERNET



 Fibre : plus de 1 Gbit/s



## VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET




## CARACTERISTIQUES

 Surface de 92.59 m<sup>2</sup>  Séjour de 27 m<sup>2</sup>

 Terrain de 131 m<sup>2</sup>  4 pièces

 3 chambres  1 salle

 1 terrasse

## SURFACES PRINCIPALES

Utile :	95.68 m <sup>2</sup> environ
Loi Carrez :	85.98 m <sup>2</sup>
Pondérée :	92.59 m <sup>2</sup>
Jardin :	0 m <sup>2</sup> environ
Dépendances :	0 m <sup>2</sup> environ
Véranda :	0 m <sup>2</sup> environ
Balcon :	0 m <sup>2</sup> environ
Terrasse :	13.5 m <sup>2</sup> environ

## SURFACES DETAILLEES

Sejour :	27 m <sup>2</sup>
Cuisine :	12.9 m <sup>2</sup>
Buanderies :	3 m <sup>2</sup>
Wc :	1 m <sup>2</sup>
Debarras :	1.2 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	14.2 m <sup>2</sup>
Dégagement :	3.6 m <sup>2</sup>
Wc :	2.1 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	6.2 m <sup>2</sup>
Dégagement :	0.7 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	14.1 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	9.7 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Chauffage :	CENTRAL/GAZ
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	Gaz/Chauffe eau gaz
Eau froide :	INDIVIDUEL

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe d'habitation :	0 €/an
Taxe foncière :	660 €/an
Travaux à prévoir :	Rafrâichissement

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	285 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
EAU + ELEC 150€ / mois	
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

Transport :	BUS
Proche de :	
- Proche bus	
- Proche centre-ville	
- Proche commerces	
- Proche école primaire	
- Proche gare	

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison de ville
Construction :	Maison traditionnelle
Construit en :	1930
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Tout à l'égout