



Votre conseiller : VARD Kevin

La Madeleinoise

149 RUE DU GENERAL DE GAULLE

59110 LA MADELEINE

✉ kvard@la-marcquoise-immo.fr

☎ 03.20.14.07.07

☎ 06 33 30 71 36

🌐 www.groupe-al-immobilierconseil.fr

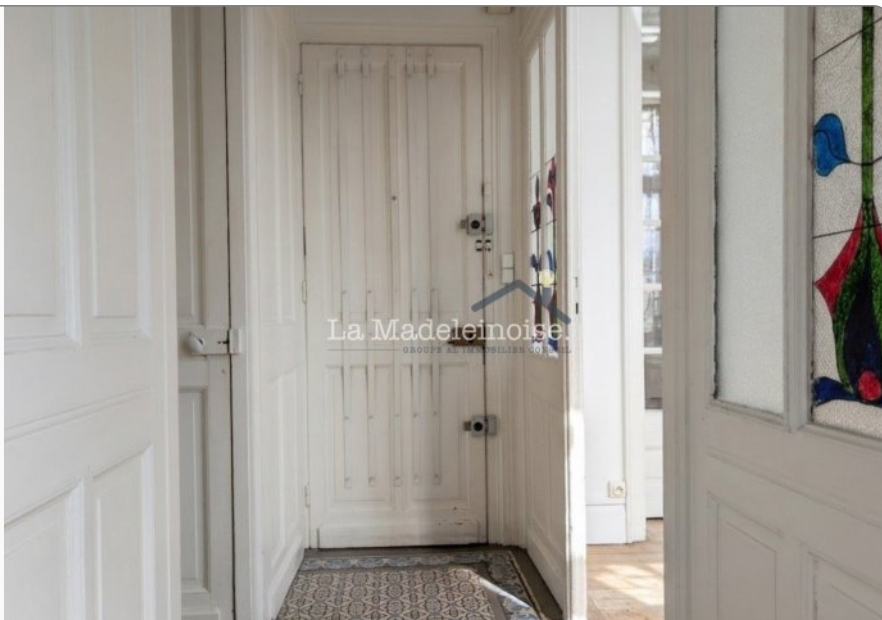
— A VENDRE —

TYPE 3

66.11 m²

**LA MADELEINE - Botanique /
St Maur**

249 500 €



REFERENCE

Référence : **11431116**

DESCRIPTION

Coup de cœur à La Madeleine : appartement T3 de 66 m² au charme d'époque, à 3 minutes du tramway Botanique

Parquets anciens, cheminées en marbre, vitraux d'époque et belles portes battantes... Si vous recherchez l'élégance et le cachet authentique de l'ancien aux portes de Lille, ce bien traversant et baigné de lumière saura retenir toute votre attention.

Niché au deuxième étage d'une petite copropriété paisible — sans voisins directs au-dessus pour une réelle tranquillité —, cet appartement de 66 m² offre de beaux volumes et une circulation fluide :

- Entrée fonctionnelle avec placard de rangement intégré et WC séparés.
- Pièce de vie chaleureuse et lumineuse, sublimée par ses éléments architecturaux préservés.
- Cuisine séparée avec coin petit-déjeuner face à une grande fenêtre baignée de lumière, un espace parfait pour cuisiner.
- Deux chambres, parfaites pour un couple, une jeune famille ou un aménagement avec bureau en télétravail.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

E 291 kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

E 63 kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



CARACTERISTIQUES



2ème étage



Surface de 66.11 m²



3 pièces

SURFACES DETAILLEES

Entree :	4.9 m²
Cuisine :	7.3 m²
Salle de bains :	8.1 m²
Salle a manger :	9.4 m²
Salon :	14.1 m²
Dégagement :	1.2 m²
Chambre 1 :	12 m²
Chambre 2 :	9.2 m²

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau chaude :	Chaudière/Chaudière mixte
Eau froide :	COLLECTIF
Chaudière 2019 / Toiture + cheneau + puis de lumière 2024/2025	

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe d'habitation :	0 €/an
Taxe foncière :	1 113 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	238 500 € hors honoraires
Prix de vente :	249 500 € honoraires inclus
Honoraires à charge :	de l'acquéreur 4.41 % TTC
Charges mensuelles :	35,50 €/mois

COPROPRIETE

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	3 lots
Charges courantes :	426 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non

ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

Transport :	TRAM
Proche de :	• Proche centre-ville • Proche commerces • Proche école primaire • Proche hôpital • Proche lycée • Proche tram

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Traversant nord-sud
Construit en :	1930
Vitrage :	Simple et double
Huisseries :	PVC / bois
Caves :	2
Assainissement :	Tout à l'égout
Pas d'habitation à l'étage supérieur	