



**Votre conseiller : COQUANT Martin**

**La Madeleinoise**

149 RUE DU GENERAL DE GAULLE

59110 LA MADELEINE

✉ mcoquant@la-madeleinoise-immo.fr

☎ 03.20.14.07.07

☎ 06 98 04 14 77

🌐 www.la-madeleinoise-immo.fr

## A VENDRE MAISON - 180 m<sup>2</sup> env. - LA MADELEINE - 629 000 €

### DESCRIPTION

EN EXCLUSIVITÉ CHEZ LA MADELEINOISE

AU COEUR DE SAINT-MAUR

A deux pas du Tramway et des commerces

Dans le secteur le plus convoité de La Madeleine  
Venez découvrir cette jolie maison des années 20  
Sur une surface habitable de plus de 180 m<sup>2</sup>,  
La maison se compose du salon-séjour de plus de 45m<sup>2</sup>  
avec vitraux, cheminée en marbre, belle hauteur sous  
plafond, radiateur en fonte d'époque.

Une cuisine séparée fonctionnelle et une terrasse au  
niveau de la pièce de vie

Pour la partie nuit, 5 grandes chambres et deux salles  
d'eau.

Au rez-de-chaussée, un appartement T2 avec accès  
indépendant ( pouvant être transformé pour y accueillir  
une profession libérale)

Un garage et plusieurs pièces de rangement

Une cour de 50m<sup>2</sup> exposée Sud Est sans vis a vis

De grandes combles peuvent être aménagées selon  
votre choix, augmentant le volume de la maison à plus  
de 220m<sup>2</sup>

Quelques travaux sont à prévoir, toiture et  
rafraîchissement

Chaudière neuve et clim réversible.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour  
un usage standard : 2870 à 3970 euros (année 2026).

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)

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : **Sud-est**

Construit en : **1920**

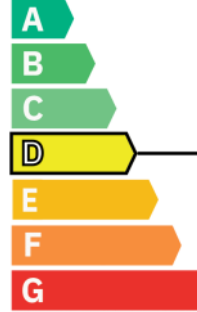
Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC / bois**

Terrasses : **2**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



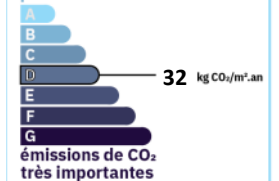
consommation  
(énergie primaire) émissions

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>181</b>             | <b>32</b> *                            |
| kWh/m <sup>2</sup> .an | kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an |

logement extrêmement consommateur d'énergie

\* Dont émissions de gaz  
à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **7**

Chambres : **5**

Salles d'eau : **2**

Chauffage : **COLLECTIF/GAZ**

Climatisation : **Oui**

Eau chaude : **Chaudière/Chaudière mixte**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Greniers : **2**

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **600 000 € hors honoraires**

Prix de vente : **629 000 € honoraires inclus**

Honoraires à charge : **de l'acquéreur 4.50 % TTC**

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