



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.la-madeleinoise-immo.fr

A VENDRE MAISON - 93 m² env. - LA MADELEINE - 294 000 €

DESCRIPTION

Nous vous présentons cette charmante maison 1930 semi-individuelle, agrémentée d'un jardin exposé plein sud.

Idéalement située à proximité immédiate des commerces, des écoles et des lignes de bus (permettant de rejoindre la gare Lille Europe en 13 minutes en heure de pointe). Le tramway est également accessible en 13 minutes de marche.

- Au rez-de-chaussée : Une entrée dessert un salon-séjour chaleureux équipé d'un poêle Godin 'Marcance' en céramique. Vous y trouverez également une cuisine, un WC séparé, une salle de douche, ainsi qu'un accès à une cave et au jardin de 47 m² exposé plein sud.
- Au premier étage : Le palier distribue deux chambres (10 m² et 14 m²) dotées d'un plancher d'origine qui ne demande qu'à être décapé pour retrouver toute sa splendeur.
- Au second étage : Une grande chambre de 14 m² ainsi qu'un palier pouvant faire office de bureau. À noter : la création d'un chien-assis permettrait de développer une surface supplémentaire de 10 m² à ce niveau.

Les points forts :

- Le cachet de l'ancien : Maison typique 1930 ayant conservé ses éléments d'origine (portes, chauffages, escalier, planchers..).
- Façade de caractère : Entièrement rejointoyée, offrant une esthétique soignée.
- Technique : Électricité conforme, double vitrage intégral et ballon d'eau chaude récent.
- Toiture : Extension en très bon état.

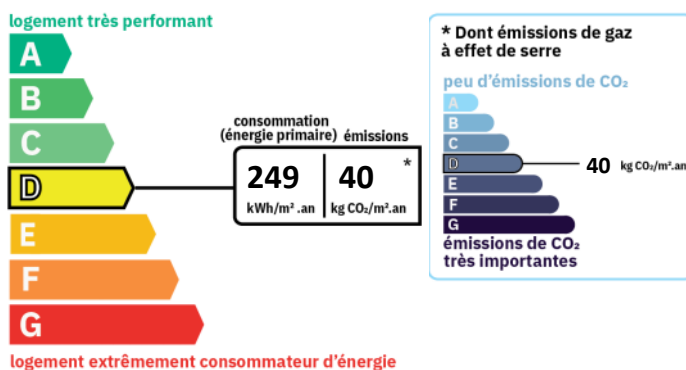
Travaux à prévoir

La structure est saine, seuls quelques postes sont à prévoir pour parfaire ce bien : finitions, installation du chauffage à l'étage, cuisine et peintures selon vos goûts.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1300 à 1450 euros (année 2023).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison de ville
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Sud
Construit en :	1930
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Terrasses :	1
Assainissement :	Tout à l'égout
Stationnement de rue avec le parking de match ouvert	

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	4
Chambres :	3
Dressings :	1
Cuisine :	AMENAGEE
Salles de bains :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/BOIS
Eau chaude :	Ballon/Cumulus électrique