



Votre conseiller : VARD Kevin  
La Madeleineoise  
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-marcquoise-immo.fr

## A VENDRE MAISON - 181 m<sup>2</sup> env. - ROUBAIX - 255 000 €

### DESCRIPTION

Située sur Roubaix, cette maison de caractère de 181 m<sup>2</sup> allie le charme de l'ancien rénové à une organisation moderne et fonctionnelle. Vous serez séduit par ses belles hauteurs sous plafond, ses volumes généreux et sa luminosité naturelle.

( VIDEO DISPONIBLE SUR NOTRE INSTAGRAM :  
La\_madeleineoise\_immo )

Parfaitement adaptée à une grande famille ou à un projet d'investissement locatif, elle se distingue par son bon classement énergétique (DPE : D) et sa proximité immédiate des transports.

-Au rez-de-chaussée :

Une belle entrée, une vaste pièce de vie avec une superbe hauteur sous plafonds, des moulures, portes anciennes rénovées, une cuisine équipée ouverte sur la salle à manger, un espace bureau, un WC, ainsi qu'un extérieur ensoleillé, sans vis-à-vis.

- Au 1er étage :

Deux grandes chambres, un dressing, une salle de bains, et un WC séparé.

- Au 2e étage :

Deux nouvelles chambres spacieuses, accompagnées d'une salle d'eau avec WC.

- Au 3e étage :

Un studio indépendant comprenant une pièce de vie avec kitchenette, une chambre avec douche et WC – idéal pour un ado, un parent, ou une location chez l'habitant.

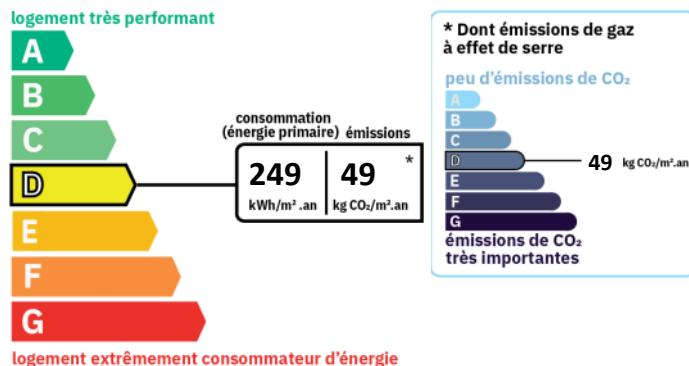
Emplacement stratégique :

À 3 minutes à pied du tramway et du métro

Commerces, écoles et commodités à proximité immédiate

Accès rapide aux grands axes

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	6
Chambres :	5
Dressings :	1
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	2
Chauffage :	CENTRAL/GAZ
Eau chaude :	Chaudière/Chauffe eau gaz
Eau froide :	INDIVIDUEL

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	245 000 € hors honoraires
Prix de vente :	255 000 € honoraires inclus
Honoraires à charge :	de l'acquéreur 3.79 % TTC
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Ancien
Construction :	Maison traditionnelle