



Votre conseiller : **COQUANT Martin**  
**La Madeleinoise**  
149 RUE DU GENERAL DE GAULLE  
59110 LA MADELEINE  
mcoquant@la-madeleinoise-immo.fr  
Tél : 03.20.14.07.07  
Tél : 06 98 04 14 77  
www.la-marcquoise-immo.fr

## A VENDRE MAISON - 108 m<sup>2</sup> env. - LA MADELEINE - 296 000 €

### DESCRIPTION

En Exclusivité chez La Madeleinoise  
A Deux pas du Vieux Lille et de la Deule  
Maison semi-individuelle de 108 m<sup>2</sup>  
Cette maison des années 60 se compose  
D'une entrée avec WC, un salon / salle à manger avec  
cheminée feux de bois, une spacieuse cuisine équipée  
Une confortable véranda climatisée avec possibilité  
d'ouvertures pour une pièce de vie de plus de 60m<sup>2</sup>  
Ainsi que sa salle de douche

A l'étage

Trois belles chambres, un espace pouvant être aménagé  
en seconde pièce d'eau

De spacieuses combles peuvent être aménagées,  
Agréable jardin exposé Sud-Ouest sans aucun vis-à-vis et  
un abri de jardin.

Fort potentiel d'optimisation

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour  
un usage standard : 3000 à 4120 euros (année 2025).  
Logement à consommation énergétique excessive :  
classe F.

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)

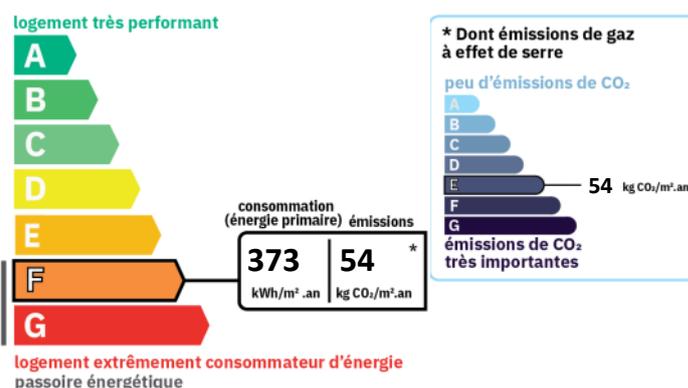
### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	<b>Sud-ouest</b>
Construit en :	<b>1970</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>5</b>
Chambres :	<b>3</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/GAZ</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Chaudière mixte</b>

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>280 000 € hors honoraires</b>
Prix de vente :	<b>296 000 € honoraires inclus</b>
Honoraires à charge :	<b>de l'acquéreur 6 % TTC</b>