



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 - 226.9 m<sup>2</sup> env. - MARCQ EN BAROEUL - 1 250 000 €

### DESCRIPTION

Rare sur le marché ! Nous vous proposons en exclusivité une maison familiale entièrement rénovée et agrandie (norme RE 2020), offrant une surface habitable de 200 m<sup>2</sup> / 230m<sup>2</sup> en utile. Ce bien d'exception allie un design contemporain raffiné et des performances énergétiques optimales (DPE A).

Cette propriété est parfaitement pensée pour la vie de famille. Elle est située à 100 m du prestigieux établissement scolaire Marcq Institution, permettant aux enfants de s'y rendre en toute autonomie. Profitez également des berges pour les balades à vélo, des commerces du centre du Bourg, d'un accès routier facile et du tramway accessible en 13 minutes de marche.

**UN ESPACE DE VIE UNIQUE :** L'aménagement intérieur est conçu pour la convivialité et la luminosité. La pièce de vie de plus de 80 m<sup>2</sup> (cuisine, salle à manger, salon) s'organise autour d'un patio central vitré abritant un érable du Japon, véritable cœur de la maison. Cette configuration inonde les espaces de lumière naturelle, créant une ambiance apaisante et connectée à la nature. --- La cuisine est entièrement équipée à neuf (plaques à induction avec hotte intégrée à l'îlot central, cave à vin...) et intègre un coin « petit-déjeuner » discret.

Le salon s'ouvre sur une grande terrasse et un jardin arboré de plus de 700 m<sup>2</sup> (piscinable). Le rez-de-chaussée offre également une suite parentale avec sa salle de bains, un WC, une grande buanderie, ainsi qu'un bureau/chambre situé à l'avant de la maison. Le plancher chauffant sous parquet en chêne massif garantit un confort optimal sur l'ensemble du rez-de-chaussée.

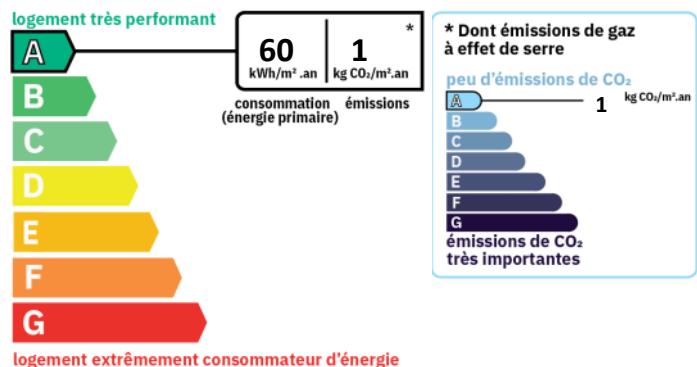
**UN ESPACE ENFANTS :** L'escalier en chêne massif mène à un couloir distribuant trois chambres confortables, une salle de bains et un WC. --- Côté stationnement : un garage deux voitures et plusieurs places de parking.

Une propriété qui vous réserve encore beaucoup de surprises, à venir découvrir lors d'une visite. Appelez-moi pour en discuter.

Côté technique :

- Garanties décennales et dommage-ouvrage
- Études thermiques respectées

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Architecte
Construction :	Maison BBC
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Terrasses :	1
Assainissement :	Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	6
Chambres :	5 dont 2 au rez-de-chaussée
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR
Eau chaude :	INDIVIDUEL/
Eau froide :	INDIVIDUEL
Année de rénovation :	2025
Greniers :	1