



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 - 180 m² env. - LA MADELEINE - 679 000 €

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 m²,
La maison se compose du salon-séjour de plus de 45m²
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 50m² 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 220m²

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

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : **Sud-est**

Construit en : **1920**

Vitrage : **Double**

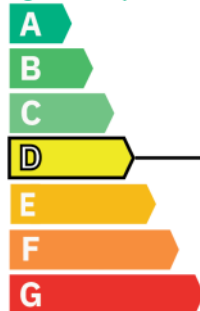
Huisseries : **PVC / bois**

Terrasses : **2**

Assainissement : **Tout à l'égout**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant

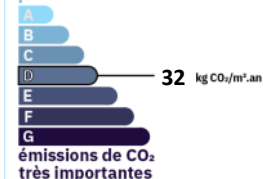


consommation
(énergie primaire) | émissions
181 | **32** *
kWh/m².an | kg CO₂/m².an

logement extrêmement consommateur d'énergie

* Dont émissions de gaz
à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **7**

Chambres : **5**

Salles d'eau : **2**

Chauffage : **COLLECTIF/GAZ**

Climatisation : **Oui**

Eau chaude : **Chaudière/Chaudière mixte**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Caves : **1**

Greniers : **2**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **650 000 € hors honoraires**

Prix de vente : **679 000 € honoraires inclus**

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

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