



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-marcquoise-immo.fr

## A VENDRE TYPE 3 - 72 m<sup>2</sup> - LA MADELEINE - 315 000 €

### DESCRIPTION

Découvrez en exclusivité cet appartement T3 plein de cachet à deux pas du tram.

Véritable puits de lumière, ce bien offre un cadre de vie chaleureux et baigné de clarté.

Situé dans un secteur calme et recherché, l'appartement bénéficie d'une accessibilité idéale : le tramway « Romarin » se trouve à seulement 2 minutes à pied, vous permettant de rejoindre la gare Lille Europe en 2 minutes de transport (ou 12 minutes de marche).

Un charme authentique au cœur d'une petite copropriété

Niché au 1er étage d'un immeuble de caractère, en retrait du boulevard, cet appartement saura vous séduire par ses volumes et sa distribution :

Espace de vie : L'entrée dessert une pièce de vie lumineuse grâce à sa double exposition. Elle communique, via une porte battante d'origine, avec une cuisine équipée aussi spacieuse que conviviale.

Espace nuit : Une première grande chambre de 15 m<sup>2</sup> avec son coin dressing, ainsi qu'une seconde chambre.

Commodités : Une salle de bains fonctionnelle et un WC séparé.

Annexes : Une cave complète ce bien.

Les atouts 'coup de cœur' :

- Le cachet de l'ancien : Plancher d'origine, carreaux de ciment, cheminées en marbre et portes d'époque.
- Une luminosité optimale : Une clarté constante dans la pièce de vie.
- L'esprit 'petite copropriété' : Un environnement calme et intimiste.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 880 à 1230 euros (année 2021).

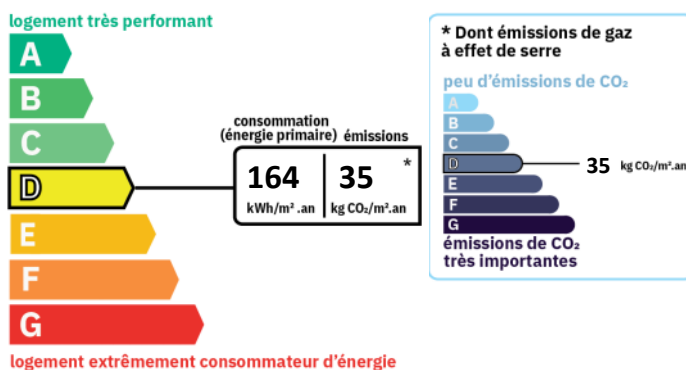
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : **Sud-est**

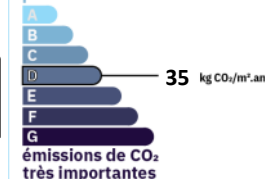
Construit en : **1930**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	3
Chambres :	2
Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau chaude :	Chaudière/Chaudière mixte
Caves :	2

Chaudière de 2020

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	300 000 € hors honoraires
Prix de vente :	315 000 € honoraires inclus
Honoraires à charge :	de l'acquéreur 4.76 % TTC
Charges mensuelles :	115 €/mois

### COPROPRIETE

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	4 lots
Charges courantes :	115 €/an en moyenne