



Votre conseiller : VARD Kevin

La Madeleinoise

149 RUE DU GENERAL DE GAULLE

59110 LA MADELEINE

✉ kvard@la-marcquoise-immo.fr

☎ 03.20.14.07.07

☎ 06 33 30 71 36

🌐 www.la-marcquoise-immo.fr

A VENDRE TYPE 3 - 66.11 m² - LA MADELEINE - Botanique / St Maur - 249 500 €

DESCRIPTION

Coup de cœur à La Madeleine : appartement T3 de 66 m² au charme d'époque, à 3 minutes du tramway Botanique

Parquets anciens, cheminées en marbre, vitraux d'époque et belles portes battantes... Si vous recherchez l'élégance et le cachet authentique de l'ancien aux portes de Lille, ce bien traversant et baigné de lumière saura retenir toute votre attention.

Niché au deuxième étage d'une petite copropriété paisible — sans voisins directs au-dessus pour une réelle tranquillité —, cet appartement de 66 m² offre de beaux volumes et une circulation fluide :

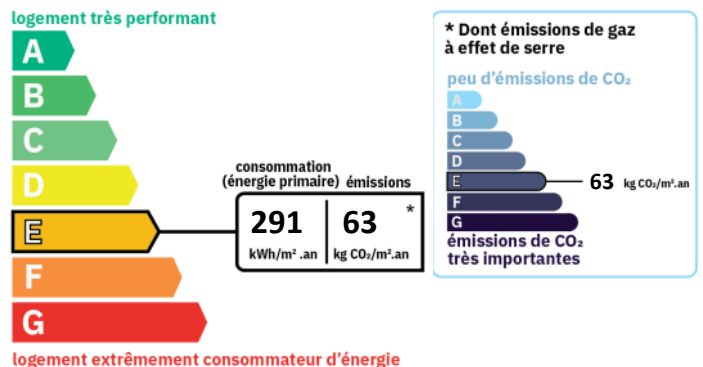
- Entrée fonctionnelle avec placard de rangement intégré et WC séparés.
- Pièce de vie chaleureuse et lumineuse, sublimée par ses éléments architecturaux préservés.
- Cuisine séparée avec coin petit-déjeuner face à une grande fenêtre baignée de lumière, un espace parfait pour cuisiner.
- Deux chambres, parfaites pour un couple, une jeune famille ou un aménagement avec bureau en télétravail.
- Salle de bains complète, équipée à la fois d'une baignoire et d'une douche.
- Deux caves privatives saines, très pratiques pour le stockage et les équipements du quotidien.

Le bien bénéficie d'un chauffage individuel pour une gestion maîtrisée de vos consommations et de faibles charges (35€/ mois - Eau - Assurance).

Idéalement situé l'appartement profite du dynamisme et de la convivialité de La Madeleine, avec ses commerces de proximité et ses espaces verts à quelques pas. Côté mobilité, tout est accessible en un clin d'œil :

- Station de tramway Botanique à 3 minutes à pied (rejoignez la gare Lille-Flandres en seulement 8 minutes).
- Station V'Lille et pistes cyclables à proximité directe (centre de Lille à 6 minutes à vélo).

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Traversant nord-sud
Construit en :	1930
Vitrage :	Simple et double
Huissieries :	PVC / bois
Caves :	2
Assainissement :	Tout à l'égout
Pas d'habitation à l'étage supérieur	

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	3
Chambres :	2
Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau chaude :	Chaudière/Chaudière mixte
Eau froide :	COLLECTIF
Chaudière 2019 / Toiture + cheneau + puis de lumière 2024/2025	