

Votre conseiller : Gaetan LELEUX  
La Marquettoise  
2 RUE HENRI PETERS  
59520 MARQUETTE LEZ LILLE  
gleleux@la-marquettoise-immo.fr  
Tél : 03.62.26.40.55  
Tél : 07 83 38 09 62  
www.la-marquettoise-immo.fr

A VENDRE MAISON - 78 m<sup>2</sup> env. - WAMBRECHIES - 254 000 €

DESCRIPTION

À deux pas du port de Wambrechies, cette maison de caractère des années 1930 offre 78 m<sup>2</sup> soigneusement distribués pour un confort de vie chaleureux et fonctionnel. L'entrée s'ouvre sur une pièce de vie lumineuse, où les volumes bien dessinés invitent à créer un salon convivial et une salle à manger accueillante, propices aux moments partagés.

L'agencement met l'accent sur la praticité : quatre chambres réparties sur deux niveaux - deux au premier étage et deux au deuxième - permettent d'accueillir une famille, d'aménager un bureau ou une chambre d'appoint selon vos besoins. La salle de bains, conçue pour un usage familial, complète cet ensemble aux surfaces clairement définies, offrant des possibilités d'aménagement modulables et personnalisables.

La maison allie le charme de l'ancien à des prestations contemporaines : chauffage individuel au gaz, ballon d'eau chaude et connexion fibre, atouts appréciables pour le confort au quotidien et le télétravail.

À l'extérieur, un terrain privatif prolonge la maison et propose un espace dédié au jardinage, à la détente ou aux repas en plein air lorsque les beaux jours arrivent. La situation géographique, proche des commodités et des liaisons locales, facilite les déplacements et simplifie la vie quotidienne.

Envie de découvrir ce bien et d'envisager votre projet ? Contactez-nous pour organiser une visite et apprécier sur place le potentiel de cette maison.

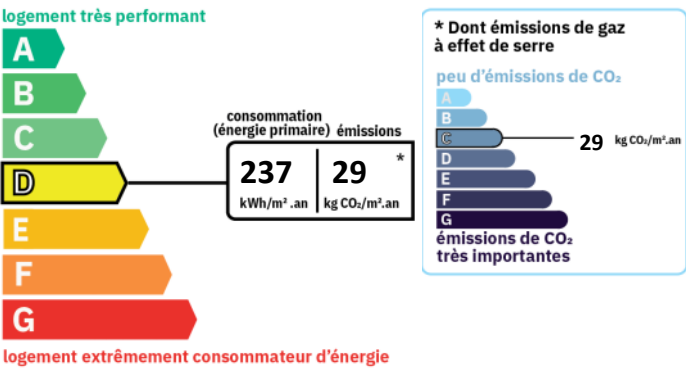
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1640 à 2290 euros (année 2023).

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

Construit en : 1930

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



AMENAGEMENTS INTERIEURS

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Pièces :          | 5              |
| Chambres :        | 4              |
| Salles de bains : | 1              |
| Chauffage :       | INDIVIDUEL/GAZ |
| Eau chaude :      | Ballon/        |
| Eau froide :      | INDIVIDUEL     |

INFORMATIONS FINANCIERES

|                       |                                        |
|-----------------------|----------------------------------------|
| Prix de vente :       | 254 000 €                              |
| Honoraires à charge : | du vendeur                             |
| Statut :              | Non soumis au statut de la copropriété |