

**NOMBRE DE PIECES : 2**

**SURFACE HABITABLE : 46,11 m<sup>2</sup>**

**ETAGE : 2**

**ANNEE DE CONSTRUCTION : 1930**

LA MADELEINE, rue du Président Georges Pompidou ! DERNIER ÉTAGE ! 13 minutes à pieds du tramway « Botanique » !

- Nouveauté et bien évidemment en exclusivité !

- Après avoir franchi son entrée, vous serez séduit par la pièce de vie sans vis à vis baignée de lumière par son exposition traversante et habillée d'un joli parquet stratifié posé en 2020 ! Dans le prolongement, vous découvrirez une belle cuisine de qualité entièrement équipée (évier, hotte, lave-vaisselle intégré, four, plaque de cuisson) et intelligemment agencée !

- Quant à l'espace nuit, une belle chambre confortable vous attend de 10 m<sup>2</sup> accompagnée d'une salle de bain (baignoire, sèche-serviette, simple vasque).

- N'oublions pas que toutes les persiennes sont électriques et que la toiture principale a été entièrement refaite en 2018 !

- Notons également sa faible taxe foncière de 363 € et des charges mensuelles à 40 € !

- Investissement judicieusement stratégique de part son emplacement car implantée à deux pas des grands axes (bus/tramway/boulevard/autoroute/gare) et proche de toutes les commodités (écoles/commerces/médecins).

- Je ne vous en dirai pas plus, car une visite s'impose...

- Désireux d'obtenir de plus amples renseignements ou tout simplement impatients d'organiser une visite, n'hésitez pas à contacter Benjamin LE COMTE (7j/7), à qui nous avons confié cette exclusivité !

Nombre de lots de la copropriété : 4, Montant moyen annuel de la quote-part de charges (budget prévisionnel)(électricité parties communes, eau froide, assurance immeuble) : 480€ soit 40€ par mois. Les honoraires sont à la charge du vendeur.



### Caractéristiques / Avantages

Chambre(s) : 1	Jardin : Non
Nb de niveau(x) : 1	Garage : Non
Terrasse : Non	Parking int : Non
Balcon : Non	Parking ext : Non

Chauffage Nature : Individuelle  
Chauffage Type : Electrique,

Proximité : Animations, Bus, Tramway, Autoroute, Centre-Ville, Métro,

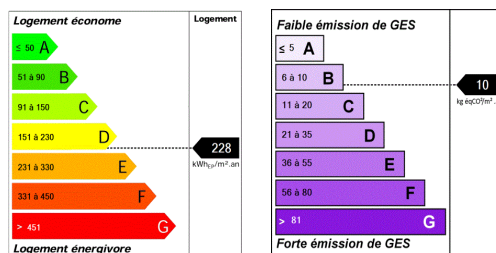
Exposition : TRAVERSANT NORD-EST / SUD-OUEST

Taxe foncière : 363,00 €

Co-propriété : Oui Charges mens : 40,00 €

Précision sur les charges :électricité parties communes, eau froide, assurance immeuble

Benjamin LE COMTE – 06 66 75 74 16 –  
benjamin.lecomte@capifrance.fr  
Agent commercial indépendant  
RSAC 843 438 102 De LILLE



Niveau	Pièce	Surface	Descriptif
2ème ETAGE	DEGAGEMENT	0,82 m <sup>2</sup>	Parquet stratifié
2ème ETAGE	CELLIER	0,51 m <sup>2</sup>	Sur le palier d'entrée
2ème ETAGE	SEJOUR	26,95 m <sup>2</sup>	Porte bois 3 points, parquet stratifié, fenêtres PVC double vitrage + oscillo battant + persienne électrique, tableau électrique, interphone, bar
2ème ETAGE	CUISINE ÉQUIPÉE	3,03 m <sup>2</sup>	Carrelage, fenêtres PVC double vitrage + oscillo battant, évier + hotte + lave vaiselle + plaque de cuisson + four, cuisine DARTY de 2013
2ème ETAGE	CHAMBRE	9,47 m <sup>2</sup>	Parquet stratifié, fenêtres PVC double vitrage + oscillo battant + persienne électrique
2ème ETAGE	SALLE DE BAINS	4,43 m <sup>2</sup>	Parquet stratifié, fenêtres PVC double vitrage + oscillo battant, baignoire, simple vasque, sèche serviette, cumulus électrique
2ème ETAGE	WC	0,90 m <sup>2</sup>	Parquet stratifié
ANNEXES	INFORMATIONS	m <sup>2</sup>	Cuisine oct-2013 DARTY, parquet stratifié fév-2020, persienne électrique avr-2018, cumulus déc-2020, toit terrasse avr-2021, toiture avr-2018

