

## A VENDRE MAISON - 221.2 m<sup>2</sup> env. - FACHES THUMESNIL - 449 000 €



MAISON DE FAMILLE OU IDEAL POUR INVESTISSEUR possibilité de créer 8 logements résidentiels et 1 cellule commerciale en rez-de-chaussée (permis de construire déjà accepté et purgé de tout recours) ou encore peut être un ensemble d'activité libérale - EMPLACEMENT STRATÉGIQUE - POTENTIEL MAXIMISÉ Si vous recherchez un volume habitable dans un secteur privilégié, cette maison répond à vos attentes! Idéalement située à proximité immédiate des commerces, des écoles, des transports en commun et du CHR, avec un accès rapide aux axes autoroutiers, à moins de 10 minutes de l'aéroport de LESQUIN cette maison offre un cadre de vie pratique et dynamique.

### LE BIEN ET SON POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT :

Avec ses 221 m<sup>2</sup> habitables et son potentiel utile de 253 m<sup>2</sup>, cette maison se distingue par sa double distribution et ses vastes espaces, parfaits pour une grande famille ou un projet de division (immeuble de rapport).

Le rez-de-chaussée dispose d'un salon/séjour de 35 m<sup>2</sup>, agrémenté d'une cheminée feu de bois pour des soirées conviviales, une jolie cuisine aménagée fonctionnelle, complétée par une arrière-cuisine et un cellier, ainsi qu'une buanderie séparée, accès à une cave saine.

Sur ses 2 étages (R+1 et R+2), elle se compose de 6 chambres lumineuses offrant de l'intimité pour chacun, 2 bureaux distincts (parfaits pour le télétravail) sans oublier sa salle de bain avec sa douche et sa baignoire pour profiter des moments de détente au 2<sup>ème</sup> étage - un ensemble douche/WC ainsi qu'une lingerie.

LES ATOUTS MAJEURS: Garage offrant 2 accès : depuis la rue principale et un autre à l'arrière - Jardin de 300 m<sup>2</sup> qui est un avantage majeur pour le stationnement ou profiter de déjeuner en plein air.

En effet celle-ci présente un fort potentiel soit pour une famille souhaitant de l'espace ou pour un investisseur cherchant à valoriser le bien (autorisation vous garantit un démarrage immédiat et une visibilité totale sur le rendement possible) Cette propriété est un actif clé en main à haut rendement. Contactez-nous pour organiser une visite et découvrir toutes les possibilités qu'offre ce bien. Sans hésitation, contactez Audrey qui pourra vous exposer toutes les possibilités qu'offre ce bien, vous guidez et vous accompagner dans ce beau projet. Superbe opportunité !!

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 8110 à 11020 euros (année 2023).

Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	7
Chambres :	6
Cuisine :	CUISINE EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique
Eau froide :	Cumulus électrique
Alarme :	Oui
Greniers :	1

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

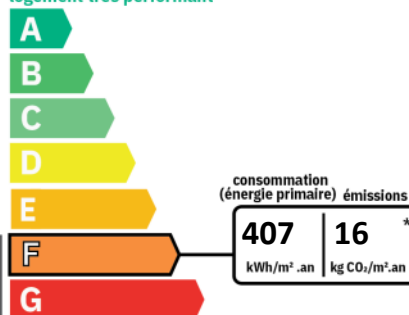
Style de construction :	Maison de ville
Construit en :	1948
Vitrage :	Double
Huisseries :	Bois

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 893 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

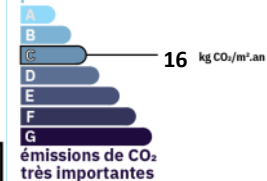
### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



logement extrêmement consommateur d'énergie  
 passoire énergétique

### SURFACES PRINCIPALES

Habitable :	221.2 m <sup>2</sup> environ
Utile :	253.8 m <sup>2</sup> environ
Séjour :	20.6 m <sup>2</sup> environ

