



Votre conseiller : Catherine KLOCK  
 Agence Wattrelos  
 317 RUE CARNOT  
 59150 WATTRELOS  
 Email : catherine.klock@action.immo  
 Tél : 0320611000  
 Tél mobile : 0613218790  
 action.immo

**A VENDRE immeuble, 1 studio, 1 T2 duplexe, 1 T2, jardin, - 170 m<sup>2</sup> env. - WATTRELOS - 199 900 euros**



WATTRELOS, IMMEUBLE DE RAPPORT DE PLEIN PIED, STUDIO 20 M<sup>2</sup>, MAISON T2 50 M<sup>2</sup>, MAISON T2 99 m<sup>2</sup>, PISCINE COUVERTE 40 m<sup>2</sup>. JARDIN 200 m<sup>2</sup>

ACTION IMMOBILIER est ravie de vous

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 790 à 1130 euros (année 2021).  
 Logement à consommation énergétique excessive : classe G.

**CARACTÉRISTIQUES**

Surface de 170 m <sup>2</sup>	4 pièces
2 chambres	2 salle des bain/eau

**AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

Assainissement : Tout à l'égout

**AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS**

Cuisine :	<b>SIMPLE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>CENTRAL/GAZ</b>
Eau chaude :	<b>Gaz/</b>

**INFORMATIONS FINANCIÈRES**

Prix de vente :	<b>199 900 euros</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>

**IMPÔTS / TAXES / TRAVAUX**

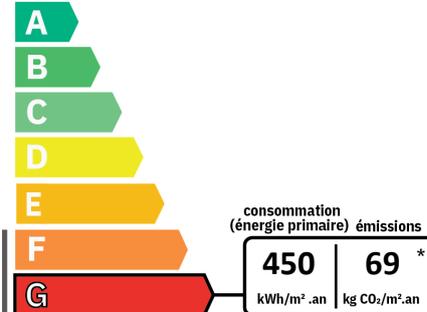
Taxe foncière :	<b>1 853 euros/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Gros travaux</b>

**CONNEXION INTERNET**

- Fibre : plus de 1 Gbit/s
- Câble : plus de 1 Gbit/s

**CLASSE ÉNERGIE ET CLASSE CLIMAT**

logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie  
 passeoire énergétique

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>

A B C D E F G

69 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

émissions de CO<sub>2</sub> très importantes



# A VENDRE immeuble, 1 studio, 1 T2 duplexe, 1 T2, jardin, - 170 m<sup>2</sup> env. - WATTRELOS - 199 900 euros

## DESCRIPTION

WATTRELOS, IMMEUBLE DE RAPPORT, STUDIO 20 M<sup>2</sup>, MAISON T2 50 M<sup>2</sup>, MAISON T2 99 m<sup>2</sup>, PISCINE COUVERTE 40 m<sup>2</sup>. JARDIN 200 m<sup>2</sup>

ACTION IMMOBILIER est ravi de vous présenter en exclusivité cet immeuble de rapport de 170 m<sup>2</sup> habitables avec une possibilité de créer des logements supplémentaires.

Idéalement située proche de toutes les commodités, cette propriété vous séduira par ses volumes, sa luminosité, son jardin arboré et son beau potentiel.

Ce bien se compose de 3 lots :

- Maison T2 R+1 de 50 m<sup>2</sup> : le rez-de-chaussée est composé d'une pièce de vie de 24 m<sup>2</sup> avec cheminée à foyer ouvert, cuisine semi-ouverte. Au premier étage, une chambre de 21 m<sup>2</sup>, une salle de bain avec baignoire, meuble vasque et un WC. (DPE : établi le 03/07/2019, F 345 kWh et B 8 kg CO<sup>2</sup>)

- Studio de 20 m<sup>2</sup> : Au rez-de-chaussée, une pièce de vie avec un espace cuisine et une douche. (DPE : établi le 14/04/2024, G 450 kWh et E 69 kg CO<sup>2</sup>. Estimation des coûts annuels entre 790euros et 1130euros par an, prix moyens au 1er janvier 2021 abonnements compris).

- Maison de plain-pied de 99 m<sup>2</sup> : Ce bien est composé d'une entrée avec des nombreux rangements, d'une agréable et lumineuse pièce de vie suivie d'une cuisine. Une salle de bain avec meuble vasque, une baignoire et un WC séparé ainsi qu'une buanderie. Toujours sur le même niveau, vous disposerez de deux chambres dont une plus petite donne sur le jardin. (DPE : établi le 14/04/2024, D 222 kWh et B 48 kg CO<sup>2</sup>. Estimation des coûts annuels 1460euros et 2030euros par an, prix moyens au 1er janvier 2021 abonnements compris).

- Une piscine couverte de 40 m<sup>2</sup> offrant un potentiel supplémentaire.

En conclusion de cette agréable visite, un jardin avec sa terrasse offrant un cadre verdoyant et paisible où vous pourrez profiter pleinement des journées ensoleillées.

Ce bien présente de nombreux avantages pour des investisseurs cherchant une opportunité prometteuse.

Saisissez cette opportunité sans attendre. Prenez contact avec nous dès maintenant afin de planifier votre visite !

Les +++

- jardin Sud /Ouest

- Spacieuse et lumineuse

- Proximité écoles, commerces, transports

- beau potentiel

Ce bien vous est proposé au prix de 199.900€ - Honoraires agence charge vendeur.

Pour visiter, veuillez contacter Catherine KLOCK, au 06 13 21 87 90.

Agent commercial

## SURFACES DÉTAILLÉES

Studio :	20,2 m <sup>2</sup>
T2 :	50,5 m <sup>2</sup>
T2 :	99,7 m <sup>2</sup>
T2 :	utile : 40,0 m <sup>2</sup>

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

WATTRELOS est une ville de 40 898 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 74% de maisons et 25% d'appartements.

Superficie :	13 km <sup>2</sup>
Densité :	3 146 habitants/km <sup>2</sup>
Nombre total de logements :	17 369
Résidences principales :	16 736
Résidences secondaires :	44
Logements vacants :	589
Part de logements loués :	43%
Part de logements sociaux :	31%

