



**Votre conseiller : Amandine D'ÉTAT**  
**Agence Lys lez Lannoy**  
 43, rue Jean Baptiste Lebas  
 59390 LYS LEZ LANNOY  
 amandine.detat@action.immo  
 Tél : 06.47.85.61.94  
 action.immo

## Maison individuelle 145 m<sup>2</sup>, fond d'allée privée, charmante, lumineuse & verdoyante – 3 chambres - Jardin - Garage et 4 parking - Coup de Cœur Assuré !



ACTION IMMOBILIER a le plaisir de vous proposer cette superbe maison style ferme de 145 m<sup>2</sup>, située en fond d'allée privée et accessible par un double portail, qui offre un cadre de vie paisible et plein de charme. Au cœur de Lys Lez Lannoy dans un secteur très prisé - SECTEUR SAINT LUC.

Dès l'entrée, vous serez séduits par le grand séjour très lumineux de 50 m<sup>2</sup>, mis en valeur par un parquet massif et une cheminée qui crée une atmosphère chaleureuse et conviviale. Le séjour s'ouvre sur un jardin apaisant grâce à ses nombreuses fenêtres. La maison dispose d'une cuisine ouverte de 20 m<sup>2</sup>, entièrement équipée, fonctionnelle et agrémente d'un îlot central, idéale pour partager de bons moments en famille ou entre amis.

À l'étage, l'ensemble est habillé d'un magnifique parquet en chevrons. Le large palier dessert une suite parentale de 14 m<sup>2</sup> avec un balcon privé, ainsi que d'une salle de bain de 5,5 m<sup>2</sup> équipée d'une baignoire et de WC.

2 autres belles chambres de 12 m<sup>2</sup> et 10,7 m<sup>2</sup> complètent l'espace nuit. Une seconde salle de bain de 6 m<sup>2</sup> offre un confort supplémentaire, ainsi qu'un wc séparé. Le palier dispose de nombreux rangements ainsi que d'un espace bureau parfait pour le télétravail de 4 m<sup>2</sup>, très pratique au quotidien.

À l'extérieur, vous profiterez d'un spacieux jardin parfaitement arboré, véritable havre de paix faisant le tour de la maison. Il comprend un abri de jardin, un potager vertical et un petit étag à poissons, pour une ambiance zen et reposante dans un cadre verdoyant et intimiste.

La maison dispose d'un garage de 20 m<sup>2</sup> ainsi que 4 places de parking privées.

Cette ferme allie parfaitement le charme de l'ancien, le confort moderne et une atmosphère cosy. C'est une maison unique, où il ne reste plus qu'à poser vos valises et profiter.

\*\*\*\*\*

Les + :

- Maison individuelle style ferme en fond d'allée privée pleine de caractère au 2eme rang
- 145 m<sup>2</sup> parfaitement agencés et lumineux
- Volumes généreux et conviviale
- Jardin sans vis à vis bien exposé & intime, calme
- Garage + 4 places de parking privative
- Atmosphère cocooning
- Chaudière et Cumulus de 2024
- Menuiserie aluminium & pvc de 2016

Une pépite à visiter sans tarder.

\*\*\*\*\*

Prix : 475 000 euros honoraires agence charge vendeurs inclus.

\*\*\*\*\*

Pour visiter, veuillez contacter Amandine D'ÉTAT au 06 47 85 61 94 ou par mail : amandine.detat@action.immo

Agent commercial

Siren 888 670 528

Rnac 2020AC00360

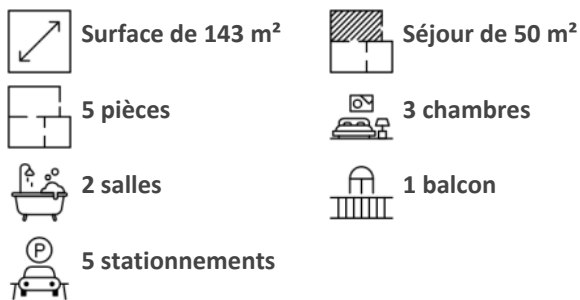
Ref. VAD433

Amandine D'ÉTAT au 06 47 85 61 94

\*\*\*\*\*

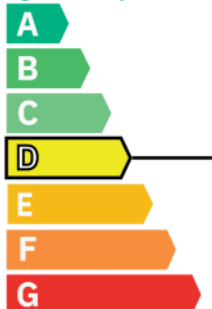
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1247 à 1450 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES

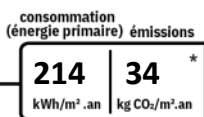


### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant

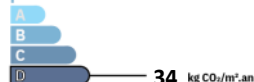


logement extrêmement consommateur d'énergie



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



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

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Fermette</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huissieries :	<b>Aluminium</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>2 408 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>475 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Dressings :	<b>1</b>
Cuisine :	<b>OUVERTE</b>



SARL AIW Action Immobilier au capital de 1.000€ - 317 rue Carnot 59150 Wattlelos - email : contact.actionimmo@gmail.com - Tél : 03.20.61.10.00

SIRET 851 602 771 00012 - APE 6831Z - Carte professionnelle n° CPI 5906 2019 000 041 979 délivrée par la CCI Grand Lille

SARL Action Immobilier au capital de 1000€ - 2PI de la République 59650 Villeneuve d'Ascq - SIRET 795 393 065 00011 - APE 6831Z - Carte n° CPI59062018000037589

# Maison individuelle 145 m<sup>2</sup>, fond d'allée privée, charmante, lumineuse & verdoyante – 3 chambres - Jardin - Garage et 4 parking - Coup de Cœur Assuré !

## DESCRIPTION

ACTION IMMOBILIER a le plaisir de vous proposer cette superbe maison style fermette de 145 m<sup>2</sup>, située en fond d'allée privée et accessible par un double portail, qui offre un cadre de vie paisible et plein de charme. Au cœur de Lys Lez Lannoy dans un secteur très prisé - SECTEUR SAINT LUC.

Dès l'entrée, vous serez séduits par le grand séjour très lumineux de 50 m<sup>2</sup>, mis en valeur par un parquet massif et une cheminée qui créent une atmosphère chaleureuse et conviviale. Le séjour s'ouvre sur un jardin apaisant grâce à ses nombreuses fenêtres. La maison dispose d'une cuisine ouverte de 20 m<sup>2</sup>, entièrement équipée, fonctionnelle et agrémentée d'un îlot central, idéale pour partager de bons moments en famille ou entre amis.

À l'étage, l'ensemble est habillé d'un magnifique parquet en chevrons. Le large palier dessert une suite parentale de 14 m<sup>2</sup> avec un balcon privé, ainsi que d'une salle de bain de 5,5 m<sup>2</sup> équipée d'une baignoire et de WC.

2 autres belles chambres de 13 m<sup>2</sup> et 10,7 m<sup>2</sup> complètent l'espace nuit. Une seconde salle de bain de 6 m<sup>2</sup> offre un confort supplémentaire, ainsi qu'un wc séparé. Le palier dispose de nombreux rangements ainsi que d'un espace bureau parfait pour le télétravail de 4 m<sup>2</sup>, très pratique au quotidien.

À l'extérieur, vous profiterez d'un spacieux jardin parfaitement arboré, véritable havre de paix faisant le tour de la maison. Il comprend un abri de jardin, un potager vertical et un petit étang à poissons, pour une ambiance zen et reposante dans un cadre verdoyant et intimiste.

La maison dispose d'un garage de 20 m<sup>2</sup> ainsi que 4 places de parking privatives.

Cette fermette allie parfaitement le charme de l'ancien, le confort moderne et une atmosphère cosy. C'est une maison unique, où il ne reste plus qu'à poser vos valises et profiter.

\*\*\*\*\*

Les +++ :

- Maison individuelle style fermette en fond d'allée privée pleine de caractère au 2eme rang
- 145 m<sup>2</sup> parfaitement agencés et lumineuse
- Volumes généreux et conviviale
- Jardin sans vis à vis bien exposé & intime, calme
- Garage + 4 places de parking privative
- Atmosphère cocooning
- Chaudière et Cumulus de 2024
- Menuiserie aluminium & pvc de 2016

Une pépite à visiter sans tarder.

\*\*\*\*\*

Prix : 475 000 euros honoraires agence charge vendeurs inclus.

\*\*\*\*\*

Agent commercial

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	7 m <sup>2</sup>
Wc :	1.1 m <sup>2</sup>
Sejour :	50 m <sup>2</sup>
Cuisine :	20 m <sup>2</sup>
Palier :	8.5 m <sup>2</sup>
Degagement :	4 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	16 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	6 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	14 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	11 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	6 m <sup>2</sup>
Wc :	1.5 m <sup>2</sup>
Garage :	utile : 20 m <sup>2</sup>
Jardin :	utile : 340 m <sup>2</sup>

## STATIONNEMENT

Parkings extérieurs :	4
Box/garages :	1

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

LYS LEZ LANNOY est une ville de 13 793 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 65% de maisons et 35% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 4.6 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 17.8 % de cadres, 26.5 % de professions intermédiaires, 23.8 % d'employés et de 27.3 % d'ouvriers.

Superficie :	3 km <sup>2</sup>
Densité :	4 598 habitants/km <sup>2</sup>
Nombre total de logements :	6 269
Résidences principales :	5 910
Résidences secondaires :	50
Logements vacants :	310
Part de logements loués :	38 %
Part de logements sociaux :	18 %
Part de maisons :	65 %
Part 5 pièces et plus :	43 %

