

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

## Semi Flamande de 92 m<sup>2</sup> - 3 chambres + Bureau - Belle luminosité - Fort potentiel



Action Immobilier vous présente, cette charmante maison semi flamande d'angle datant de 1890, offrant 92 m<sup>2</sup> habitables avec véritable potentiel après quelques travaux de modernisation.

Dès l'entrée, vous découvrirez un bureau de 6m<sup>2</sup>, idéal pour le télétravail (ou possibilité d'ouverture sur le séjour). Le rez de chaussée vous offre une pièce de vie conviviale et lumineuse avec une belle hauteur sous plafond suivi d'une cuisine fonctionnelle. La configuration traversante et les nombreuses ouvertures apportent une atmosphère particulièrement agréable tout au long de la journée. On retrouve également une salle de bain de 6m<sup>2</sup> avec baignoire vasque et rangements et un wc séparé.

À l'étage la maison propose 3 chambres de 13m<sup>2</sup>, 12.5m<sup>2</sup> et 12m<sup>2</sup>, permettant d'avoir chacun son espace.

Pour finir, cette semi flamande dispose d'une petite cour et d'une belle cave saine.

Le bien conserve une personnalité authentique, avec ce charme typique des maisons anciennes du secteur, il s'agit ici d'un ancien estaminet. Il constitue une excellente base pour les acquéreurs souhaitant rénover et personnaliser leur intérieur à leur goût, tout en conservant l'âme de la bâtisse.

Les + :

- Maison entretenu
- Lumineuse
- Beau potentiel
- 3 grandes chambres
- Toiture : 15 ans
- Fenêtre RDC : 2023
- Faible taxe foncière

À prévoir :

- Remplacement de 3 fenêtres à l'étage,
- Isolation des combles,
- Travaux de rafraîchissement et de modernisation selon les envies et les besoins.

Prix : 139 000 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. VAD474

Amandine D'ÉTAT au 06 47 85 61 94

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)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2710 à 3710 euros (année 2025).

Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

### CARACTERISTIQUES



Surface de 92 m<sup>2</sup>



4 pièces



3 chambres



1 salle



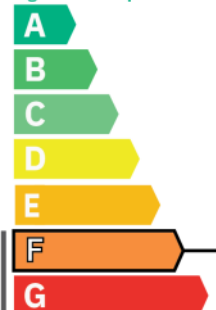
1 terrasse

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Construit en :   | 1890             |
| Vitrage :        | Simple et double |
| Huisseries :     | PVC / bois       |
| Caves :          | 1                |
| Assainissement : | Tout à l'égout   |

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



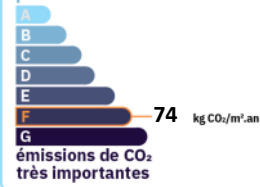
consommation  
(énergie primaire) émissions

|                        |                                        |
|------------------------|----------------------------------------|
| 336                    | 74 *                                   |
| kWh/m <sup>2</sup> .an | kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an |

logement extrêmement consommateur d'énergie  
passoire énergétique

\* Dont émissions de gaz  
à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Taxe d'habitation : | 490 €/an         |
| Travaux à prévoir : | Rafraîchissement |

### INFORMATIONS FINANCIERES

|                       |                                        |
|-----------------------|----------------------------------------|
| Prix de vente :       | 139 000 €                              |
| Honoraires à charge : | du vendeur                             |
| Statut :              | Non soumis au statut de la copropriété |

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Cuisine :                     | EQUIPEE   |
| Salles de bains :             | 1         |
| Principal revêtement de sol : | Carrelage |



SARL AIW Action Immobilier au capital de 1.000€ - 317 rue Carnot 59150 Wattrelos - email : [contact.actionimmo@gmail.com](mailto: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

# Semi Flamande de 92 m<sup>2</sup> - 3 chambres + Bureau - Belle luminosité - Fort potentiel

## DESCRIPTION

Action Immobilier vous présente, cette charmante maison semi flamande d'angle datant de 1890, offrant 92 m<sup>2</sup> habitables avec véritable potentiel après quelques travaux de modernisation.

Dès l'entrée, vous découvrirez un bureau de 6m<sup>2</sup>, idéal pour le télétravail (ou possibilité d'ouverture sur le séjour). Le rez de chaussée vous offre une pièce de vie conviviale et lumineuse avec une belle hauteur sous plafond suivi d'une cuisine fonctionnel. La configuration traversante et les nombreuses ouvertures apportent une atmosphère particulièrement agréable tout au long de la journée.

On retrouve également une salle de bain de 6m<sup>2</sup> avec baignoire vasque et rangements et un wc séparé.

A l'étage la maison propose 3 chambres de 13m<sup>2</sup>, 12.5m<sup>2</sup> et 12m<sup>2</sup>, permettant d'avoir chacun son espace.

Pour finir, cette semi flamande dispose d'une petite cour et d'une belle cave saine.

Le bien conserve une personnalité authentique, avec ce charme typique des maisons anciennes du secteur, il s'agit ici d'un ancien estaminet. Il constitue une excellente base pour les acquéreurs souhaitant rénover et personnaliser leur intérieur à leur goût, tout en conservant l'âme de la bâtisse.

Les +++ :

- Maison entretenu
- Lumineuse
- Beau potentiel
- 3 grandes chambres
- Toiture : 15 ans
- Fenêtre RDC : 2023
- Faible taxe foncière

A prévoir :

- Remplacement de 3 fenêtres à l'étage,
- Isolation des combles,
- Travaux de rafraîchissement et de modernisation selon les envies et les besoins.

Prix : 139 000 euros honoraires agence charge vendeurs inclus.

Pour visiter, veuillez contacter Amandine D'ETAT au 06 47 85 61 94 ou par mail : [amandine.detat@action.immo](mailto:amandine.detat@action.immo)

Agent commercial  
Siren 888 670 528  
Rsac 2020AC00360

Réf. VAD474

Amandine D'ETAT au 06 47 85 61 94

## SURFACES DETAILLEES

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Entree :         | 4 m <sup>2</sup>         |
| Bureau :         | 6 m <sup>2</sup>         |
| Sejour :         | 25 m <sup>2</sup>        |
| Cuisine :        | 10 m <sup>2</sup>        |
| Degagement :     | 3.6 m <sup>2</sup>       |
| Salle de bains : | 6 m <sup>2</sup>         |
| Wc :             | 2 m <sup>2</sup>         |
| Chambre 1 :      | 12.5 m <sup>2</sup>      |
| Chambre 2 :      | 13 m <sup>2</sup>        |
| Chambre 3 :      | 12 m <sup>2</sup>        |
| Palier :         | 5 m <sup>2</sup>         |
| Cour :           | utile : 3 m <sup>2</sup> |
| Cave :           | utile : 8 m <sup>2</sup> |

## 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 de 4 pièces :          | 27 %                            |

