



## Villa 127 m<sup>2</sup> & T2 50m<sup>2</sup>

NIEPPE 59850

**420 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
ARMENTIÈRES**

62 Rue du Général Leclerc  
59280 ARMENTIERES

**03 65 67 17 57**

## Villa 127 m<sup>2</sup> & T2 50m<sup>2</sup>

Villa de 127 m<sup>2</sup> et T2 de 50 m<sup>2</sup> totalement indépendant

Guy Hoquet Armentières est heureux de vous présenter cette superbe villa de 127 m<sup>2</sup> avec son jardin exposé plein sud, le tout sur un terrain de 595 m<sup>2</sup>. Elle se compose d'un hall d'entrée de 16 m<sup>2</sup>, d'une cuisine ouverte sur salon salle à manger de 37 m<sup>2</sup>, d'une 1ère chambre de 14 m<sup>2</sup> avec sa salle d'eau et terrasse indépendante, d'une buanderie et un WC.

Vous trouverez au 1er étage un beau patio de 15m<sup>2</sup>

qui se laissera configurer à votre imagination (Bibliothèque, Bureau, Espace détente...) en accès direct à un balcon terrasse de 19m<sup>2</sup>. 2 chambres spacieuses de 14 m<sup>2</sup> chacune dont 1 avec accès au balcon, une belle salle de bains avec baignoire, douche, double vasque et WC.

Vous serez agréablement surpris par son T2 duplex totalement indépendant et séparé de la villa principale, opportunité de rentabilité ou de regroupement familial. Il se compose au rdc d'une chambre spacieuse de + de 14m<sup>2</sup> donnant directement à une terrasse, d'une salle d'eau, d'un hall d'entrée et un WC.

Vous serez séduit par sa grande pièce de vie de 25m<sup>2</sup> avec accès direct à un balcon de 6m<sup>2</sup>.

L'énergie et sa consommation deviennent des facteurs d'achat dont il faut tenir compte. La classe énergétique est notée C pour une consommation énergétique à hauteur de 146 kWh/m<sup>2</sup>/an. Quant à la classe climat, cette dernière est notée A, ce qui représente de très faibles émissions de gaz à effet de serre (chiffre annuel : 4 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 1 525 € et 2 063 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021.

Son prix de vente est de 420 000 €. Les honoraires sont à la charge du vendeur. Le mandat de cette maison est exclusif.

Votre agence immobilière Guy Hoquet ARMENTIÈRES vous invite à découvrir toutes les originalités de cette maison à vendre en prenant RDV avec l'un de nos conseillers immobilier.

177 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Nombre étages	1
Surface séjour	27.44 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1970
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
Date ERP	2024-07-11 14:12:11
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	146 kWh/m <sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1525€ et 2063€ au 01/01/2021

## Photos du bien





