



## SEMI PLAIN PIED INDIVIDUEL PROCHE DE SAINT-OMER

WAVRANS SUR L AA 62380

**294 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET SAINT-OMER

8 rue de l'Ecusserie  
62500 Saint-Omer

03 21 93 25 97

## SEMI PLAIN PIED INDIVIDUEL PROCHE DE SAINT-OMER

Exclusivité Guy Hoquet

Magnifique pavillon semi plain-pied de 6 pièces avec terrasse, en excellent état général, située à proximité de LUMBRES et SAINT-OMER. Exposée plein ouest, il vous séduira par son espace et son confort.

Au rez-de-chaussée, vous serez accueilli par une vaste entrée menant à une chambre de 12 m<sup>2</sup>, une cuisine indépendante moderne, aménagée et équipée, une pièce de vie lumineuse de 43 m<sup>2</sup> équipée d'un poêle à bois ainsi qu'une salle de bains pratique. À l'étage, découvrez trois chambres spacieuses de 11 m<sup>2</sup> à 13 m<sup>2</sup>, un dressing élégant et une seconde salle de bains, parfaite pour les familles.

Le sous-sol complet offre un vaste atelier de 36 m<sup>2</sup> pour vos projets créatifs, une chaufferie de 23 m<sup>2</sup> et la partie garage de 40 m<sup>2</sup> avec porte motorisée. Avec des radiateurs fonctionnant au fuel, vous profiterez d'une chaleur agréable tout au long de l'année. De plus, un grenier supplémentaire vient compléter ce bien.

Cette maison est dotée d'équipements modernes, tels que la fibre optique, des fenêtres en bois double vitrage et des volets roulants électriques pilotables à distance pour un confort optimal.

À l'extérieur, profitez d'un jardin spacieux de 550 m<sup>2</sup> et d'une terrasse de 60 m<sup>2</sup>, idéale pour vos moments de détente ou vos repas en plein air. Le terrain totalise 1 305 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités

d'aménagement.

Construite en 1995, cette maison de 2 niveaux avec sous-sol est en très bon état et prête à accueillir votre famille.

Il y a tous les types d'écoles (de la maternelle au lycée) à moins de 10 minutes en voiture. L'autoroute A26 et la nationale N42 sont accessibles à moins de 8 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur des bibliothèques, des tennis et un bassin de natation à quelques minutes. On trouve également des restaurants, des commerces, des boulangeries, quatre supermarchés, une épicerie et trois bureaux de poste. Enfin, le marché Place Jaurès a lieu tous les vendredis matin.

Cette maison de 6 pièces est à vendre pour la somme de 294 000 €. Le prix net est de 280 000 €.

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).

Votre agence immobilière Guy Hoquet SAINT-OMER vous invite à découvrir toutes les originalités de cette maison en vente en prenant rendez-vous avec l'un de nos négociateurs immobilier.

150 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

2 sdb

5 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Etage	1
Nombre étages	1
Surface séjour	43 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1995
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	2
WC	2

Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chauffage central
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	5
Nombre garages/Box	1
Sous-sol	Oui
Date ERP	2024-06-21 23:53:34
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	186 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1590€ et 2200€ au 01/01/2021

Photos du bien

