

Votre conseiller : Thibault NOEL  
Agence Saint Omer  
7 Place Paul Painlevé  
62500 ST OMER  
Email : noelthibault.agence53@gmail.com  
Tél : 03.21.88.79.01  
Tél mobile : 06.27.83.82.08  
www.agence53.fr

## A VENDRE Maison de caractère - 213 m<sup>2</sup> env. - ST OMER - 294 000 €

### DESCRIPTION

Maison bourgeoise de 213 m<sup>2</sup> au cœur de Saint-Omer

Située en plein cœur de Saint-Omer, cette maison de caractère des années 1930, sur une parcelle d'environ 480 m<sup>2</sup>,

vous séduira par son charme et ses aménagements. Idéale pour une activité professionnelle ou pour une résidence principale, elle se compose comme suit :

Rez-de-chaussée :

- Une entrée spacieuse de 14 m<sup>2</sup> menant à une grande pièce de 35 m<sup>2</sup> avec parquet massif,
- Une véranda lumineuse de 15 m<sup>2</sup> donnant sur le jardin
- Toilettes indépendantes.

Ce rez-de-chaussée offre de multiples possibilités pour créer un lieu de vie unique où se marient fonctionnalité et charme de l'ancien, avec un potentiel de transformation en une véritable pépite.

1er étage :

- Belle pièce de vie lumineuse de 32 m<sup>2</sup> avec parquet, qui se prolonge par une cuisine aménagée dans la tour.
- Un bureau avec accès à un balcon-terrasse
- Une petite lingerie et des toilettes

2ème étage :

- Palier desservant deux chambres de 14 et 11 m<sup>2</sup>, une salle de bain de 8 m<sup>2</sup> avec toilettes, et un dressing.
- Un grenier de 18 m<sup>2</sup>

Sous-sol :

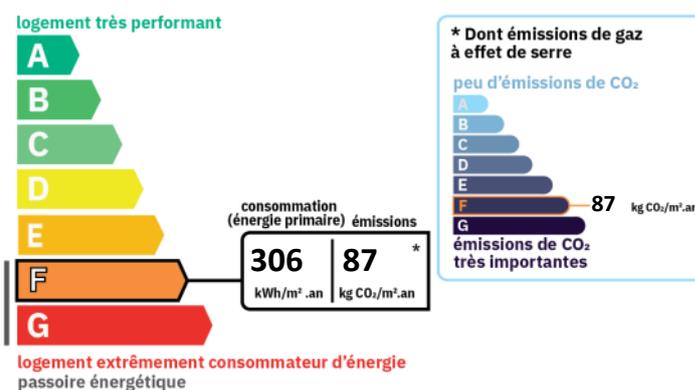
- Une grande cave de 55 m<sup>2</sup> pour le stockage.

Extérieur :

- Un jardin paysager avec un portail motorisé et un parking pour 4 véhicules.
- Petit garage pour un véhicule.

Ce bien rare, idéalement situé à proximité immédiate du centre de Saint-Omer, présente un potentiel exceptionnel pour devenir une maison de ville de charme ou un espace de travail professionnel unique.

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construit en :	1900
Terrasses :	2
Assainissement :	Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	9
Chambres :	4
Cuisine :	AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet
Chauffage :	CENTRAL/FUEL
Eau chaude :	Ballon/Cumulus électrique
Caves :	1
Greniers :	1

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	280 000 € hors honoraires
Prix de vente :	294 000 € honoraires inclus
Honoraires à charge :	de l'acquéreur 5 % TTC