

Votre conseiller : **Matthieu HOGUET**

**Agence Saint Omer**

7 Place Paul Painlevé

62500 ST OMER

matthieu.agence53@gmail.com

Tél : 03.21.88.79.01

Tél : 06.03.73.62.47

www.agence53.fr

## Maison accès marais

### DESCRIPTION

Découvrez cette maison semi individuelle avec son accès marais proposant un cadre de vie exceptionnel, calme et verdoyant sur une parcelle de 2 513 m<sup>2</sup>. Offrant environ 130 m<sup>2</sup> habitables, elle se distingue par des volumes généreux et une belle exposition qui confèrent une luminosité agréable dans les pièces de jour.

Le rez-de-chaussée s'organise autour d'un vaste séjour avec cuisine ouverte de 62 m<sup>2</sup>, espace idéal pour recevoir et vivre au quotidien. Une salle de bains, des toilettes séparées et un couloir complètent ce niveau en offrant des circulations pratiques et fonctionnelles et une possible vie en plain-pied.

À l'étage, un palier dessert deux chambres confortables (10,5 et 13,3 m<sup>2</sup>) et une salle d'eau avec WC. Le troisième niveau abrite une belle chambre de 20 m<sup>2</sup> au sol.

2 garages (dont l'un aménagé en buanderie, cellier) constituent un atout supplémentaire pour le stationnement et le stockage.

Côté technique et confort : raccordement tout-à-l'égout, installations gaz et électrique récentes (Chaudière de 2025) et raccordement à la fibre, pour répondre aux exigences d'aujourd'hui.

Ce bien conviendra à ceux qui recherchent de l'espace intérieur, un jardin généreux et un accès direct aux milieux naturels environnants.

Pour découvrir le potentiel de cette propriété et organiser une visite, contactez-nous — nous serons heureux de vous accompagner sur place.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1740 à 2390 euros (année 2021).

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)

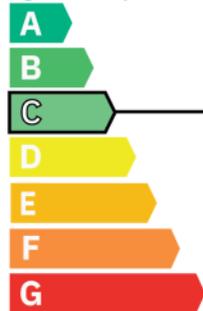
### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction : **Traditionnel**

Construction : **Maison traditionnelle**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant

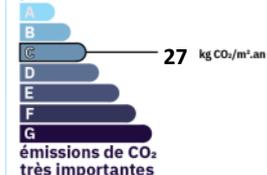


consommation (énergie primaire) émissions  
**172** | **27** \*  
kWh/m<sup>2</sup>.an | kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

logement extrêmement consommateur d'énergie

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



27 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

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

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **5**

Chambres : **3**

Cuisine : **EQUIPEE**

Salles de bains : **1**

Salles d'eau : **1**

Principal revêtement de sol : **Carrelage**

Chauffage : **CENTRAL/GAZ**

Cheminée : **Oui**

Eau chaude : **Ballon/**

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **199 500 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**