



## MAISON AVEC GÎTE CLASSÉ (Revenus Locatifs Garantis) - Secteur EPERLECQUES

EPERLECQUES 62910

**410 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SAINT-OMER**

8 rue de l'Ecusserie  
62500 Saint-Omer

**03 21 93 25 97**

## MAISON AVEC GÎTE CLASSÉ (Revenus Locatifs Garantis) - Secteur EPERLECQUES

Coup de coeur assuré pour cette magnifique Maison Individuelle Semi plain-pied, véritable oasis de tranquillité à ÉPERLECQUES. Idéalement située dans un secteur très recherché, prisé pour son calme et sa proximité avec Saint-Omer, Calais, Dunkerque et les commodités, cette maison est la promesse d'une vie sans contrainte.

Rénovée entièrement avec des matériaux de qualité et un goût raffiné, elle offre le luxe de s'installer immédiatement : aucun travaux à prévoir ! La toiture (refaite en 2010), l'isolation (double vitrage PVC) et le chauffage performant (climatisation réversible et poêle à pellets) garantissent de faibles consommations énergétiques.

### AGENCEMENT PARFAIT ET FINITIONS SOIGNÉES

En Rez-de-Chaussée (Vie de Plain-pied) :

Vaste Pièce de Vie : Spacieuse et lumineuse

Cuisine & Cellier : Une cuisine équipée de 24 m<sup>2</sup> avec des matériaux de qualité.

Suite Parentale d'Exception : Un espace privatif de 32 m<sup>2</sup> incluant chambre, linge et toilettes indépendantes.

Espace Professionnel/4ème Chambre : Une pièce aménagée de 13 m<sup>2</sup> est parfaite pour un bureau ou pour créer une quatrième chambre supplémentaire selon vos besoins.

À l'Étage :

Un palier dessert deux chambres supplémentaires (10,5 m<sup>2</sup> et 12 m<sup>2</sup>) et une salle d'eau moderne.

#### LE PLUS RARE : UN REVENU LOCATIF IMMÉDIAT

Gîte Indépendant Classé (39 m<sup>2</sup>) : Entièrement meublé et en excellent état, ce gîte assure un revenu locatif non négligeable et immédiat (idéal pour financement ou complément de revenus).

Grand Garage (31 m<sup>2</sup>) : Avec porte automatique.

#### EXTÉRIEURS D'EXCEPTION ET CONFORT MODERNE

Terrain Arboré (940 m<sup>2</sup>) : Jardin paysagé remarquablement entretenu.

Espaces Détente : Profitez de différents espaces détentes dont un jardin orienté Sud, avec un généreuse terrasse équipée d'une pergola bioclimatique.

Rareté sur le marché. Une visite s'impose pour saisir l'opportunité d'acquérir un bien alliant charme, performance énergétique et rentabilité.

Informations Complémentaires :

Taxe Foncière : 2 193 €

Tout à l'égout

Fibre

Portail motorisé

170 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

### Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage

Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à granulés
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	143 kWh/m2 par an
Surface terrain	940 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## Photos du bien



