



## Bien vendu à 313 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

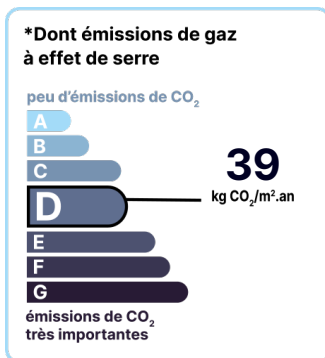
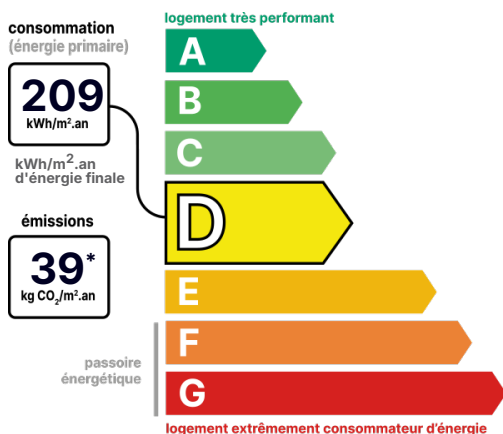
#### Maison familiale à Bois Guillaume, emplacement idéal.

À vendre : Maison idéale à Bois-Guillaume Profitez d'un cadre de vie agréable pour cette maison idéalement située dans un petit lotissement paisible à Bois-Guillaume, à proximité immédiate de la Mairie, des commerces, des transports en commun et des axes routiers tout en étant au calme. Maison nécessitant quelques travaux de rafraîchissement. Caractéristiques de la maison : Au Rez-de-chaussée : - Une belle entrée accueillante - Une cuisine séparée, pouvant facilement s'ouvrir sur la pièce de vie pour plus de convivialité - Une spacieuse pièce de vie de 48 m<sup>2</sup>, lumineuse et ouverte sur le jardin clos (540 m<sup>2</sup> environ), parfaite pour des moments en famille ou entre amis - Une buanderie pratique - Un garage attenant avec porte motorisée et possibilité de stationner 2 voitures devant. - wc séparé À l'étage : - 4 chambres confortables, idéales pour accueillir toute la famille - Une salle de bain et une salle de douche pour plus de confort - wc séparé - Grenier aménageable, offrant un potentiel supplémentaire selon vos besoins (grenier déjà isolé) Cette maison mitoyenne par le garage présente une belle opportunité, alliant espace, luminosité et fonctionnalité. Par ailleurs, la chaudière au gaz vient d'être remplacée. Un court de tennis est à proximité immédiate de la maison. Ne manquez pas cette opportunité unique de vivre dans un environnement calme tout en étant à deux pas des commodités. Pour plus d'informations ou pour planifier une visite, n'hésitez pas à nous contacter ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 31/01/2024

## POINTS CLÉS

Baignoire, Cheminée, Jardin, Lumineux, Garage

## CONTACT



Agence du Grand Rouen Nord Ouest  
Laurence ALBERSDÖRFER  
06 82 10 12 60  
laurence.albersdorfer@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 889 760 427

Référence : 52074\_76\_62

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1980
Surface habitable :	155m²
Nombre de pièces :	5
Exposition :	NO

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau

Aucune climatisation

## SURFACES

séjour/salon :	49m²
entrée :	8m²
cuisine :	9m²
chambre 1 :	14m²
chambre 2 :	9m²
chambre 3 :	13m²
chambre 4 :	10m²
Grenier aménageable :	23m²

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	3 052 €
-----------------	---------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	540m²
Clôture :	Aucune
Type de clôture :	Grillage

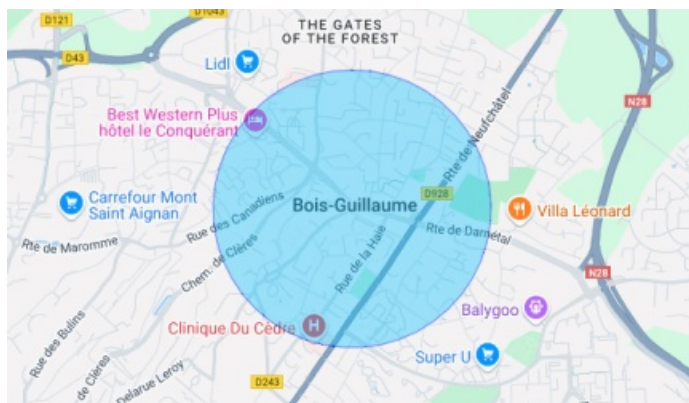
## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence du Grand Rouen Nord Ouest  
Laurence ALBERSDÖRFER  
06 82 10 12 60

laurence.albersdorfer@123webimmo.com

Agent Commercial EI

RSAC : 889 760 427