



## Bien proposé à 493 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

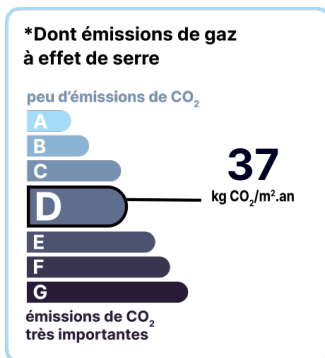
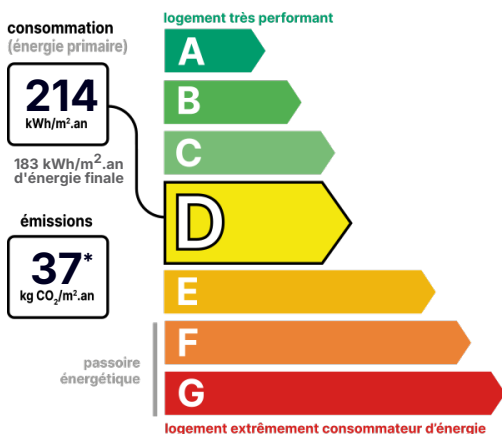
#### Maison individuelle - vue dégagée sur Rouen - 3 chambres, stationnement et jardin.

En exclusivité, découvrez cette élégante maison individuelle offrant une vue dégagée sur Rouen et le quartier Saint-André, idéalement située dans le quartier recherché du Mont-Fortin, à proximité immédiate de l'école Bernanos sur le bas de Bois Guillaume. Cette propriété séduit par sa luminosité, ses volumes harmonieux et sa vue dominante, qui lui confèrent un caractère unique. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur une agréable première terrasse menant à l'entrée de la maison. Vous y découvrirez une cuisine indépendante, des wc ainsi qu'un bel espace de vie composé d'un séjour et d'une salle à manger baignés de lumière avec une vue sur le quartier Saint André. À l'étage, l'espace nuit propose deux chambres. L'une dispose de sa douche privative, tandis que la seconde bénéficie d'une pièce en enfilade pouvant idéalement faire office de bureau ou de dressing. Une salle de douche ainsi que des toilettes séparées complètent ce niveau. Le niveau inférieur accueille un deuxième salon chaleureux avec son mur en pierre et son accès direct à une seconde terrasse, une chambre supplémentaire, une salle de bain avec douche ainsi qu'une cave. Orientée sud-ouest, la maison profite d'une belle luminosité tout au long de la journée. Une cour permet le stationnement d'un véhicule et d'une moto. Enfin, un charmant jardin confidentiel vient parfaire ce bien rare, offrant un cadre de vie privilégié, comme un sentiment de maison de vacances à quelques minutes seulement du centre de Rouen, le bus F1 à proximité permet également de rejoindre rapidement le lycée Corneille et l'Hotel de ville de Rouen. Aucun travaux à prévoir - Classe énergétique D - Taxe foncière maitrisée 1649 € Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
06/10/2025

## POINTS CLÉS

Lumineux, Orientation, Vue, Aucun travaux,  
Double vitrage, Jardin, Maison, Orientation

## CONTACT



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

Référence : 58421\_76\_62

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	1940
Surface habitable :	137m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	309m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Mur

## PARKING / GARAGE

Numéro de place extérieure :	1
------------------------------	---

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

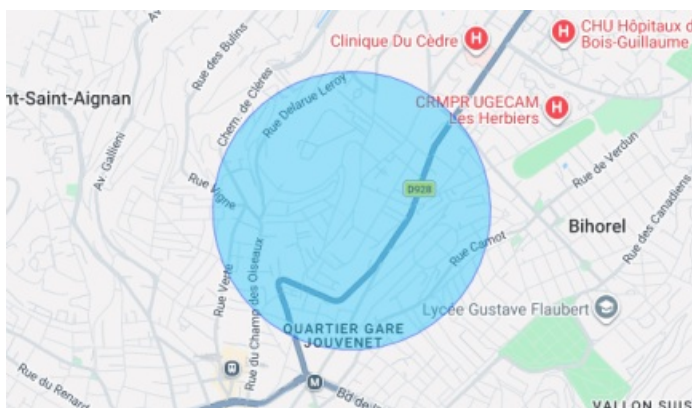
Pas de chauffage

Aucune climatisation

## SURFACES

cuisine :	10m <sup>2</sup>
salon :	18m <sup>2</sup>
Entrée :	4m <sup>2</sup>
wc 1 :	1m <sup>2</sup>
chambre 1 :	15m <sup>2</sup>
salle de bains :	4m <sup>2</sup>
salle de douche et dressing :	6m <sup>2</sup>
chambre 2 :	12m <sup>2</sup>
chambre 3 :	10m <sup>2</sup>
salle de douche :	6m <sup>2</sup>
bureau :	12m <sup>2</sup>
sejour/salle à manger :	37m <sup>2</sup>
sejour/salle à manger :	37m <sup>2</sup>
deuxième salon :	18m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 649 €
-----------------	---------

## CONTACT



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

laurence.albersdorfer@123webimmo.com

Agent Commercial EI

RSAC : 889 760 427