



Bien proposé à 465 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

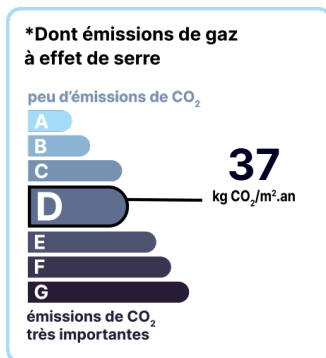
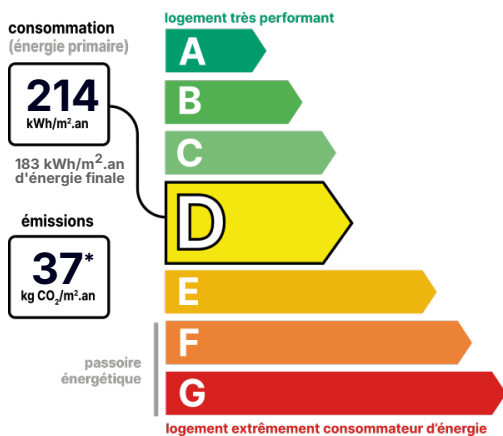
Maison individuelle - vue dégagée sur Rouen - 3 chambres, stationnement et jardin.

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 : 59155_76_62

DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction : 1940
Surface habitable : 137m²
Nombre de pièces : 6
Exposition : SO

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain : 309m²
Clôture : Partielle
Type de clôture : Mur

PARKING / GARAGE

Numéro de place extérieure : 1

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

cuisine : 10m²
salon : 18m²
Entrée : 4m²
wc 1 : 1m²
chambre 1 : 15m²
salle de bains : 4m²
salle de douche et dressing : 6m²
chambre 2 : 12m²
chambre 3 : 10m²
salle de douche : 6m²
bureau : 12m²
sejour/salle à manger : 37m²

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

CONTACT

Taxe foncière :

1 649 €



Agence du Grand Rouen Nord Est

Laurence ALBERSDÖRFER

06 82 10 12 60

laurence.albersdorfer@123webimmo.com

Agent Commercial EI

RSAC : 889 760 427