



# Gence & Associés

Notaires

**ROUEN - MAISON QUARTIER GARE**

**318 000€**



Référence : AL GA,  
Nombre de pièces : 4,  
Nombre de chambre : 3,  
Gare à pied  
Garage  
Jardin privatif

## Description du bien

Gence et Associés Notaires vous propose, au cœur du quartier de la Gare à Rouen, cette charmante maison de 97 m<sup>2</sup>, située dans une petite copropriété et bénéficiant d'un jardin, d'un garage ainsi que de combles aménageables.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une entrée, un WC , un séjour-salon de 30 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une cuisine. À l'étage, un palier dessert une salle de bains, une salle de douche, deux chambres et un bureau pouvant également faire office de petite chambre d'enfant.

Au 2<sup>e</sup> étage, accessible par un escalier escamotable, un grenier de 18 m<sup>2</sup> offre un beau potentiel pour créer une chambre supplémentaire avec salle de bains.

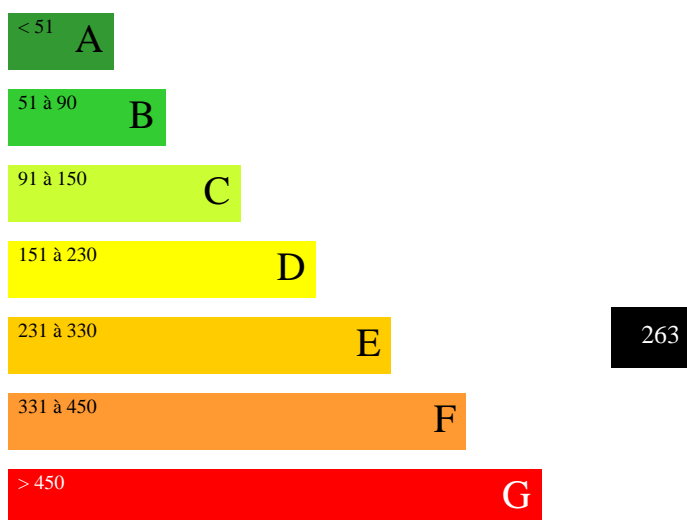
La maison dispose également d'un sous-sol complet comprenant dégagement, buanderie, cave et un garage de 30 m<sup>2</sup>.

Vous profiterez enfin d'un jardin d'environ 60 m<sup>2</sup>, au calme, idéal pour se détendre en plein cœur de la ville.

L'emplacement est idéal, à seulement 5 minutes de la gare, proche des commerces, écoles et transports. Des travaux de rénovation sont à prévoir, mais la maison offre un excellent potentiel grâce à sa situation prisée et ses beaux volumes.

Une opportunité à découvrir sans tarder !

### Diagnostic de Performance Énergétique



### Diagnostic de Gaz à Effet de Serre

