



## Bien proposé à 250 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

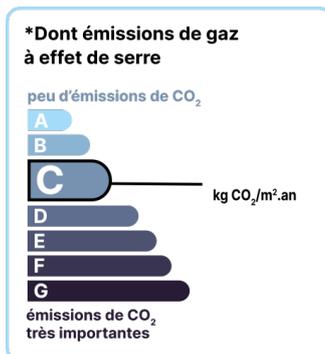
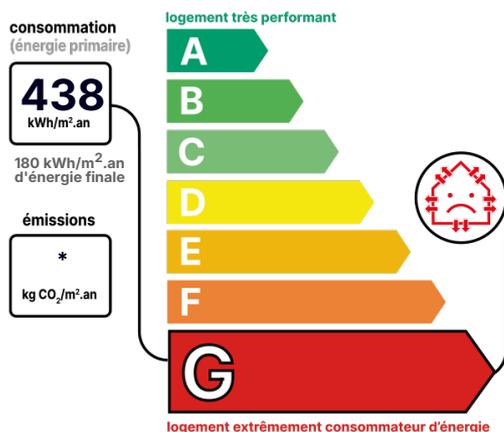
#### Duplex entre la gare et le square Verdrel

Situé en Normandie, où la lumière est un bien précieux, ce duplex de 88 m<sup>2</sup> au sol (66,10M2 CARREZ) a tout pour plaire, au dernier étage d'une petite copropriété de 4. Sa double exposition et sa luminosité exceptionnelles en toutes saisons sont des atouts rares, qui apportent chaleur et confort à chaque coin de pièce. Son salon spacieux de 48 m<sup>2</sup>, véritable cœur de l'appartement, est un lieu de vie convivial et lumineux. La cuisine ouverte, moderne et fonctionnelle, invite à la convivialité et aux repas en famille ou entre amis. L'étage, bien pensé, offre deux belles chambres et une salle de bain confortable. À noter également la présence d'une grande cave aérée de 35 m<sup>2</sup>, idéale pour le stockage ou un projet d'aménagement. L'emplacement est un autre de ses grands atouts : à seulement 4 minutes à pied de la gare, et à proximité du square Verdrel et du musée des Beaux Arts. Il est idéal pour les travailleurs, mais aussi pour ceux qui aiment profiter du calme des lieux, avec des grasses matinées préservées. Et pour les moments de shopping ou de dernières courses, vous serez en plein centre-ville. Un garage dans la copropriété est également proposé en vente, une vraie rareté en centre-ville. Ce duplex est un véritable coup de cœur assuré ! Venez découvrir ce bien qui combine luminosité, espace et praticité au quotidien. 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 :  
15/12/2024

## POINTS CLÉS

Baignoire, Cave, Cuisine équipée, Dernier étage, Double vitrage, Lumineux, Orientation

## 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 : 53290\_76\_62

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	1949
Double vitrage :	Oui
Nombre de pièces :	T3
Surface habitable :	88m <sup>2</sup>
Exposition :	SO

## SURFACES

Entrée :	3m <sup>2</sup>
pièce de vie :	46m <sup>2</sup>
buanderie :	2m <sup>2</sup>
chambre :	7m <sup>2</sup>
chambre 2 :	7m <sup>2</sup>
salle de bain :	2m <sup>2</sup>
wc :	2m <sup>2</sup>

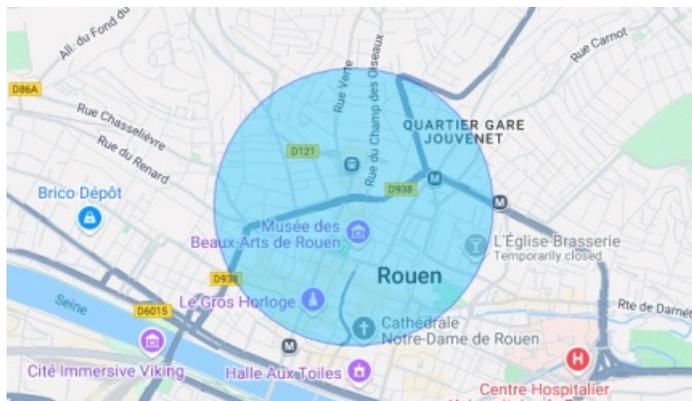
## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1775 €
Nb de lots de la copropriété :	4
Quote-part annuelle :	1680 €

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## 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