



Votre conseiller : Catherine PERRIER
42eme Avenue Saint-Étienne
 1 Cours Victor Hugo
 42000 ST ETIENNE
 Email : catherine.perrier@42emeavenue.com
 Tél : 04 82 82 65 80
 Tél mobile : 06.03.09.56.77
 www.42emeavenue.com

À Aurec sur Loire, belle propriété de caractère de 253m², terrain 3662m²



Belle Propriété de Caractère à Aurec-sur-Loire

Découvrez cette magnifique propriété de caractère, située en bord de Loire à Aurec-sur-Loire. Nichée dans un parc arboré et clôturé de 3662m², cette maison offre un cadre idyllique avec la possibilité de parcelliser le terrain, divisible et constructible.

En entrant par une lumineuse véranda, vous serez immédiatement charmé par le vaste séjour bourgeois avec cheminée, baigné de lumière naturelle et agrémenté d'un espace salon TV. Une cuisine équipée offre un accès direct à une partie du jardin, complété par un WC indépendant au rez-de-chaussée. À l'étage, un large dégagement mène à quatre chambres spacieuses avec la possibilité d'une cinquième, accompagnées d'une salle de bain, d'une salle d'eau et d'un WC séparé. Les combles aménagés offrent un espace supplémentaire.

Le sous-sol immense comprend un bureau, un atelier, un garage 3 véhicules et autre dépendance, une chaufferie, un cellier, une buanderie et une cave à vin. Équipée de fibre optique et de fenêtres double vitrage, cette maison bénéficie d'un confort moderne avec une chaudière Wolf au fioul. Piscine au chlore 10,50x4m. Idéalement située à proximité immédiate de la gare SNCF et des arrêts de bus, cette propriété bénéficie également de possibilités d'aide d'État pour les travaux, quel que soit le niveau de revenus.

Visite virtuelle disponible sur demande.

Contactez ma collègue (pendant mon absence) dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir tous ses avantages, Catherine PERRIER Agent immobilier Indépendant 06 03 09 56 77 ou par mail catherine.perrier@42emeavenue.com plus d'informations ou pour planifier une visite,

Cette demeure représente une opportunité rare pour les amateurs de caractère et de confort haut de gamme à Aurec-sur-Loire.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 5990 à 8140 euros (année 2022). Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

CARACTERISTIQUES

Surface de 253 m ²	Séjour de 50 m ²
Terrain de 1900 m ²	10 pièces
4 chambres	2 salles
3 terrasses	Piscine
9 stationnements	

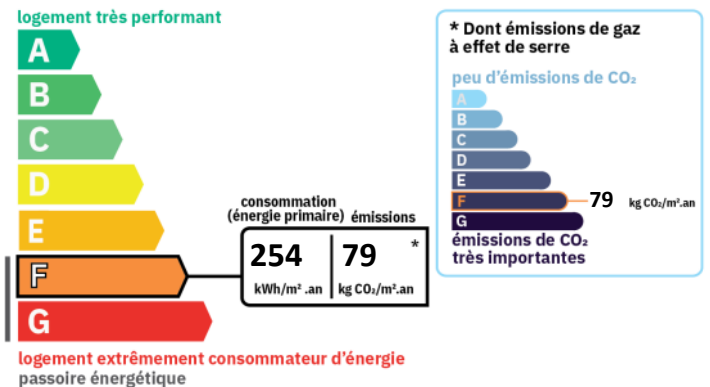
AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construit en : 1940

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/FUEL
Cheminée :	Oui
Alarme :	Oui
Caves :	3
Greniers :	1

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 460 000 €

Honoraires à charge : du vendeur

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 2 281 €/an

CONNEXION INTERNET

Fibre : plus de 1 Gbit/s
 DSL : de 6 à 25 Mbit/s

