



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

## St Etienne, Belle propriété 355m<sup>2</sup>, terrain 2587m<sup>2</sup>



À vendre : Maison de maître d'exception - 355 m<sup>2</sup> - Terrain de 2587 m<sup>2</sup> - 685 000 € - Saint-Étienne

Découvrez cette magnifique maison de maître, un véritable bijou immobilier, niché dans un quartier paisible et recherché de Saint-Étienne. Alliant parfaitement le charme bourgeois au confort moderne, cette propriété unique s'étend sur un vaste terrain clos de 2587 m<sup>2</sup>.

En entrant, vous serez immédiatement séduit par le hall spacieux et authentique, qui ouvre sur deux salons lumineux, une salle de réception élégante et une cuisine entièrement équipée, dotée de sa propre terrasse, idéale pour des dîners en plein air sous le soleil. À l'étage, un espace nuit parental vous attend avec un grand dressing et une salle de bain, ainsi que deux autres chambres confortables. Le dernier niveau offre la possibilité d'aménager jusqu'à cinq chambres, parfait pour une grande famille ou pour créer un espace de travail, une salle de sport ou une aire de jeux pour les enfants.

Conçu pour la convivialité, le rez-de-chaussée vous accueille chaleureusement, tandis que les étages supérieurs garantissent intimité et sérénité. La maison dispose de deux salles d'eau et d'une salle de bain, ainsi que de trois terrasses et deux balcons, où vous pourrez savourer des moments de détente en plein air. L'intérieur, orné de moulures raffinées et de cheminées authentiques, est rehaussé par un parquet en chêne massif, ajoutant une touche d'élégance à chaque pièce. Les huisseries en bois avec double vitrage assurent un confort thermique optimal, tandis que le chauffage individuel au gaz garantit une efficacité énergétique appréciable (DPE E).

À l'extérieur, un garage séparé facilite le stationnement, et un vaste parc offre un cadre idéal pour la détente et les loisirs. Possible d'acquérir une parcelle constructible supplémentaire de 3865m<sup>2</sup>, soit 6452m<sup>2</sup> au total, garantissant un cadre de vie agréable et sans souci. L'assainissement est raccordé au tout-à-l'égout.

Le quartier, calme et convivial, bénéficie d'un accès facile aux écoles, aux transports en commun et aux autoroutes, vous permettant de profiter d'un cadre de vie idéal.

Ne laissez pas passer cette opportunité unique d'acquérir un bien d'exception qui saura répondre à toutes vos attentes ! Contactez Catherine PERRIER, Agent Immobilier Indépendant, dès maintenant pour organiser une visite au 06 03 09 56 77. Visite virtuelle sur demande.

Pour plus d'informations sur les risques auxquels ce bien est exposé, rendez-vous sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 5900 à 8050 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES

Surface de 355 m <sup>2</sup>	Terrain de 2587 m <sup>2</sup>
12 pièces	8 chambres
3 salles	2 balcons
3 terrasses	1 stationnement

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

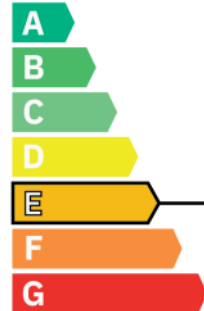
Style de construction :	Bourgeoise
Vitrage :	Double
Huisseries :	Bois
Caves :	1
Interphone :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	2

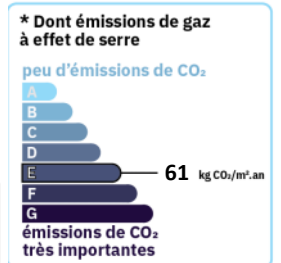
### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



consommation (énergie primaire) émissions  
**291** | **61** \*  
 kWh/m<sup>2</sup> .an | kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

logement extrêmement consommateur d'énergie



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	685 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	5 596 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

## STATIONNEMENT

Box/garages : 1

## ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

Proche de :

- Proche bus
- Proche centre commercial
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche lycée
- Proche sortie autoroute

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 5 596 €/an

Travaux à prévoir : Rafraîchissement



