



Votre conseiller : Thomas GIANFURCARO
42eme Avenue Saint-Étienne
 1 Cours Victor Hugo
 42000 ST ETIENNE
 g.thomas@42emeavenue.com
 Tél : 04 82 82 65 80
 Tél : 06.88.46.86.06
 www.42emeavenue.com

A VENDRE MAISON - 81.85 m² env. - ST MARCELLIN EN FOREZ - Pont du Diable - 139 000 €



À vendre charmante maison de 82 m² habitables, située dans un environnement paisible et verdoyant, en bord de rivière 'La Mare'. Vous serez séduit par le chant des oiseaux et le doux bruit de l'eau, un cadre rare et ressourçant.

Descriptif du bien :

Cette maison, bâtie sur un sous-sol complet, se compose :

À l'étage (niveau principal) :

Une cuisine aménagée ouverte sur un séjour lumineux, donnant accès à une grande terrasse en bois sur pilotis, idéale pour vos repas en extérieur.

Une chambre confortable

Une salle d'eau avec WC et fenêtre

En rez-de-jardin (sous-sol aménagé) :

Une chambre supplémentaire, un WC indépendant et un garage avec portail motorisé

Équipements et prestations :

Chauffage au fioul (chaudière ancienne – consommation environ 600L/an)

Climatisation réversible

Double vitrage PVC avec volets roulants électriques

Cumulus récent (3 ans)

Charpente traitée, laine isolante posée dans les combles

Terrasse sur pilotis en bois : un véritable atout charme

Environnement :

Maison nichée dans un secteur très calme, entouré de verdure, à deux pas d'une rivière. Un lieu de vie apaisant et proche de la nature, tout en restant accessible.

➕ En option : possibilité d'acquérir en sus 2000 m² de terrain agricole attenant, idéal pour un potager, des animaux ou un projet de loisirs.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

www.georisques.gouv.fr

Votre contact Thomas GIANFURCARO 0688468606

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1740 à 2430 euros (année 2023).

CARACTERISTIQUES

Surface de 81.85 m ²	Séjour de 43.85 m ²
3 pièces	2 chambres
1 salle	1 balcon
1 terrasse	1 stationnement

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

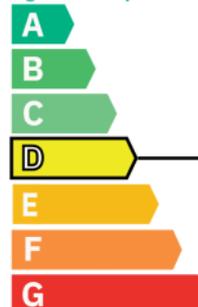
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Tout à l'égout

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	3
Chambres :	2 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	AMENAGEE
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant

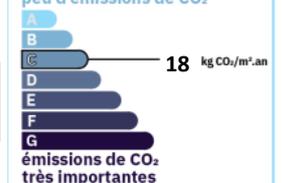


consommation (énergie primaire) émissions
247 kWh/m².an | **18** kg CO₂/m².an *

logement extrêmement consommateur d'énergie

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	139 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	576 €/an
-----------------	----------

CONNEXION INTERNET

Fibre : plus de 1 Gbit/s
 DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s





