



Votre conseiller : Virginie BEAUSSUZEL  
42eme Avenue Plaine du Forez  
10 rue Aristide Briand  
42160 ANDREZIEUX BOUTHEON  
virginie.beaussuzel@42emeavenue.com  
Tél : 04.82.82.65.80  
Tél : 06.82.39.45.96  
www.42emeavenue.com

## A VENDRE MAISON - 173.45 m<sup>2</sup> env. - SURY LE COMTAL - 249 000 €



Maison de ville avec jardin à Sury le Comtal

Découvrez en exclusivité cette charmante maison de ville de 173 m<sup>2</sup> habitables, bâtie sur une parcelle de 311 m<sup>2</sup> et située proche de toutes les commodités. Elle offre un agencement fonctionnel et agréable.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une cuisine ouverte sur un vaste séjour de 73 m<sup>2</sup>, parfait pour des moments conviviaux en famille ou entre amis, avec accès direct au jardin, une buanderie, un garage spacieux de 31 m<sup>2</sup> et un WC indépendant.

À l'étage, les deux chambres bénéficient d'une belle luminosité, dont une avec une terrasse de 14.60 m<sup>2</sup>, idéale pour profiter des journées ensoleillées. Vous disposerez également d'une salle d'eau moderne et d'un second WC indépendant.

Les combles de 64 m<sup>2</sup> sont aménageables et vous offre un potentiel supplémentaire pour créer d'autres chambres, ainsi qu'une 2ème salle de bains.

La maison a été récemment rénovée en 2023, utilisant des matériaux de qualité. Le chauffage est individuel au gaz, et l'eau chaude est fournie par un chauffe-eau électrique.

DPE : D et GES : D

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

N'attendez plus pour visiter ce bien qui pourrait parfaitement correspondre à vos attentes. Contactez Virginie Beaussuzel Agent Mandataire Indépendant au 06.82.39.45.96 pour organiser une visite.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2550 à 3500 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES

Surface de 173.45 m <sup>2</sup>	Séjour de 73 m <sup>2</sup>
Terrain de 311 m <sup>2</sup>	4 pièces
2 chambres	1 salle
1 terrasse	1 stationnement

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction : **Maison de ville**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine : **OUVERTE**

Salles d'eau : **1**

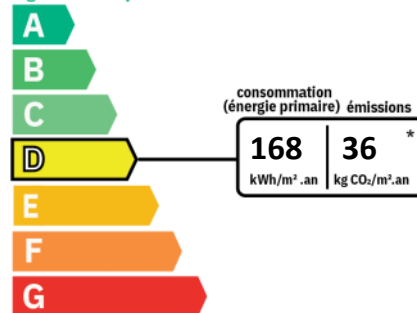
Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Chauffe eau électrique**

Année de rénovation : **2023**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

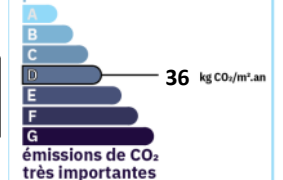
logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **249 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 589 €/an**

### CONNEXION INTERNET

DSL : de 6 à 25 Mbit/s  
4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

## SURFACES PRINCIPALES

Dépendances :	22 m <sup>2</sup> environ
Terrasse :	14.6 m <sup>2</sup> environ

## SURFACES DETAILLEES

Buanderie :	22.3 m <sup>2</sup>
Sejour double :	73 m <sup>2</sup>
Cuisine :	35.6 m <sup>2</sup>
Degagement :	23 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	15.1 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	18.1 m <sup>2</sup>
Salle de douche :	7 m <sup>2</sup>
Combles :	66 m <sup>2</sup>
Garage :	29.1 m <sup>2</sup>
Terrasse :	14.6 m <sup>2</sup>

## STATIONNEMENT

Box/garages :	1
---------------	---

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :  
- Proche centre-ville  
- Proche commerces  
- Proche école primaire  
- Proche lycée

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 589 €/an
-----------------	------------











