



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

## À Aurec sur Loire, belle propriété de caractère de 253m<sup>2</sup>, terrain 3662m<sup>2</sup>



À vendre : Propriété de caractère à Aurec-sur-Loire

Nichée en bord de Loire, cette charmante propriété de caractère vous séduira par son cadre idyllique et son parc arboré de 3 662 m<sup>2</sup>, entièrement clôturé. Offrant la possibilité de parcelliser le terrain, cette maison représente un potentiel immense pour les investisseurs et les amoureux de la nature.

Dès votre entrée dans la lumineuse véranda, vous serez conquis par l'élégance du vaste séjour bourgeois, agrémenté d'une cheminée chaleureuse et baigné de lumière naturelle. Un espace salon TV invite à la détente, tandis qu'une cuisine équipée, dotée d'un accès direct à une partie du jardin, vous permettra de profiter de repas en plein air. Un WC indépendant complète le rez-de-chaussée.

À l'étage, un large dégagement vous conduit vers quatre chambres spacieuses, avec la possibilité d'en aménager une cinquième. Vous y trouverez également une salle de bain, une salle d'eau et un WC séparé. Les combles aménagés offrent un espace supplémentaire pour vos projets.

Le sous-sol immense, véritable atout de cette propriété, abrite un bureau, un atelier, un garage pouvant accueillir jusqu'à trois véhicules, ainsi qu'une chaufferie, un cellier, une buanderie et une cave à vin. Modernité et confort se conjuguent avec la présence de la fibre optique et de fenêtres en double vitrage, ainsi qu'une chaudière Wolf au fioul. DPE F avec audit énergétique.

Profitez également de l'été avec une piscine au chlore de 10,50 x 4 m, située dans un parc verdoyant qui invite à la détente. Idéalement située à proximité immédiate de la gare SNCF et des arrêts de bus, cette propriété bénéficie de possibilités d'aide d'État pour les travaux, quel que soit votre niveau de revenus.

Une visite virtuelle est disponible sur demande pour découvrir ce bien d'exception.

Ne laissez pas passer cette opportunité rare à Aurec-sur-Loire ! Pour organiser une visite ou obtenir plus d'informations, contactez Catherine PERRIER, Agent Immobilier Indépendant, au 06 03 09 56 77 ou par email à catherine.perrier@42emeavenue.com.

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

Venez découvrir cette demeure au charme indéniable et à la qualité de vie inégalée !

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 <sup>2</sup>	Séjour de 50 m <sup>2</sup>
Terrain de 1900 m <sup>2</sup>	10 pièces
4 chambres	2 salles
3 terrasses	Piscine
9 stationnements	

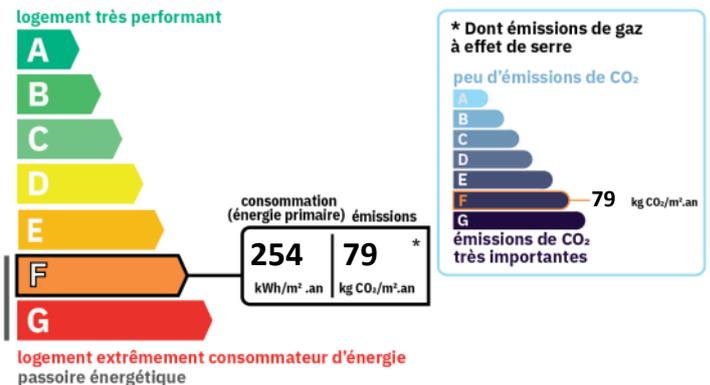
### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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 : 450 000 €

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





