



Votre conseiller : Adeline CHEVROLAIS  
42eme Avenue Saint-Étienne  
1 Cours Victor Hugo  
42000 ST ETIENNE  
adeline.chevrolais@42emeavenue.com  
Tél : 04 82 82 65 80  
Tél : 06.63.20.96.36  
www.42emeavenue.com

## A VENDRE IMMEUBLE DE RAPPORT - 746 m<sup>2</sup> env. - ST ETIENNE BELLEVUE - 775 000 €



Situé dans le secteur calme et résidentiel de La Jomaière, cet immeuble de rapport élevé sur caves propose une belle opportunité d'investissement sur la ville de Saint-Étienne. Il comprend :  
14 appartements répartis sur 4 niveaux (3 F1, 6 F2, 4 F3, 1 F4)  
Superficie totale de 717 m<sup>2</sup>  
5 logements actuellement libres, à rénover (travaux à prévoir)  
Caves en sous-sol  
Grand parking privatif à l'arrière du bâtiment (fort potentiel locatif ou revalorisation)  
Etat général & équipements :  
Chaudières individuelles au gaz dans chaque logement (changées entre 2010 et 2020)  
Fenêtres en double vitrage PVC pour la majorité  
DPE global : D (bonne performance énergétique pour le locatif ancien)  
Travaux de remise en état à prévoir sur les 5 logements vacants  
2 logements encore sous convention, le reste libre ou bientôt libre de toute convention  
Rentalité & revenus locatifs :  
Loyer annuel non meublé net hors charges : 59 734 € (lorsque tout est loué)  
Rentalité brute estimée : 7,71 %  
Potentiel d'augmentation des loyers après rénovation des logements vacants  
Atouts :  
Secteur calme avec une bonne demande locative  
Stationnement privatif rare sur le marché  
Gros potentiel de valorisation post-travaux  
Bonne performance énergétique pour l'ensemble DPE à l'immeuble en D.  
Immeuble complet, bien structuré, avec individualisation des compteurs  
#128222; Contact & visites :  
Pour plus d'informations n'hésitez pas à contacter Adeline Chevrolais au 0663209636. 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)  
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 15410 à 20290 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES

	Surface de 746 m <sup>2</sup>		31 pièces
	17 chambres		14 salles

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Assainissement : Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

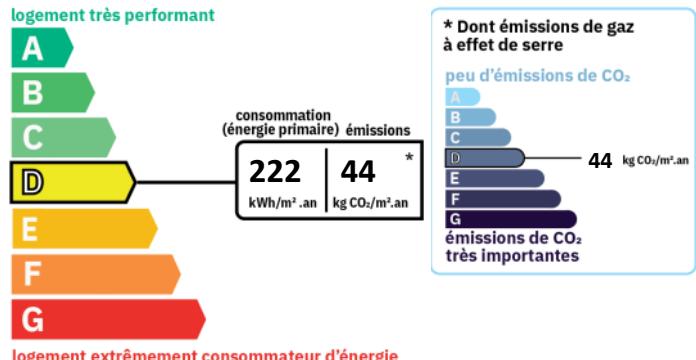
Salles de bains : 14

Chauffage : INDIVIDUEL/GAZ

Eau chaude : INDIVIDUEL/

Eau froide : INDIVIDUEL

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 775 000 €

Honoraires à charge : du vendeur

Statut : Non soumis au statut de la copropriété

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 11 833 €/an

### CONNEXION INTERNET

Fibre : plus de 1 Gbit/s  
Câble : plus de 1 Gbit/s

## **ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT**

---

Proche de :

- Proche collège
  - Proche école primaire
  - Proche lycée
  - Proche université
- 

## **IMPOTS / TAXES / TRAVAUX**

---

Taxe foncière :

**11 833 €/an**

---



