



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 m² env. - ST ETIENNE BELLEVUE - 775 000 €



Situé dans le secteur calme et résidentiel de La Jonayère, 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 m²
- 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)

État 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 du 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

Rentabilité & revenus locatifs :

- Loyer annuel non meublé net hors charges : 59 734 € (lorsque tout est loué)
- Rentabilité 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

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 15410 à 20290 euros (année 2023).

CARACTERISTIQUES

	Surface de 746 m ²		31 pièces
	17 chambres		14 salles

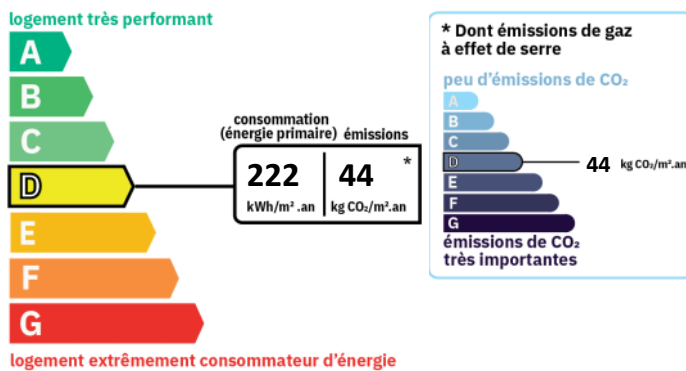
AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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**

