



**Votre conseiller : Jerome ZEBBOUJJI**  
**42eme Avenue Saint-Étienne**  
 1 Cours Victor Hugo  
 42000 ST ETIENNE  
 ✉ jerome.zebboudji@42emeavenue.com  
 ☎ 04 82 82 65 80  
 ☎ 06.50.43.97.91  
 🌐 www.42emeavenue.com

## A VENDRE TYPE 5 - 86.17 m<sup>2</sup> - ST ETIENNE LA METARE - 107 000 €



**Emplacement de choix !** Situé à proximité immédiate de l'Hôpital Privé de la Loire (HPL) et des axes autoroutiers, cet appartement à rénover vous offre la chance de créer votre intérieur idéal dans un secteur recherché.

Votre agence 42ème Avenue vous propose de découvrir le potentiel de cet appartement de 4 pièces, d'une surface de 86.17 m<sup>2</sup> (loi Carrez), au sein d'une petite copropriété. Niché au 2ème étage d'un immeuble de 7 étages avec ascenseur, il constitue une base saine pour votre projet.

Il se compose actuellement d'un hall d'entrée avec placard, d'une cuisine indépendante, et d'un salon-salle à manger qui s'ouvre sur un agréable balcon. L'espace nuit comprend trois chambres, une salle de bain et un toilette indépendant.

Des travaux sont à prévoir pour le moderniser, vous offrant ainsi une superbe opportunité de l'aménager et de le décorer entièrement à votre goût. C'est la page blanche parfaite pour concevoir votre futur chez-vous sur mesure !

Les atouts structurels du bien :

- Une belle luminosité et des volumes intéressants à exploiter.
- Confort de base assuré par le double vitrage PVC et les volets roulants électriques.
- Un chauffage individuel au gaz vous garantit la maîtrise de votre consommation.
- Pour un confort absolu, un garage compris dans le prix et une voirie 2 places de parking privative sont proposés en supplément du prix.

Le bien est soumis au régime de la copropriété (175 lots). Les charges mensuelles de 145€ annuellement 1740€ (représentant les 9350/149060antièmes des charges des parties communes générales). Elles incluent l'entretien des parties communes, l'assurance de l'immeuble et le fond travaux.

Aucune procédure en cours.

La taxe foncière est de 1450€.

Aucune procédure en cours - DPE nouvelle version.

Idéal pour un premier achat ou un investisseur souhaitant réaliser un projet de rénovation. Venez vite découvrir tout son potentiel !

Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, contactez dès aujourd'hui :  
 Jérôme Zebboudji  
 Mandataire immobilier indépendant  
 06.50.43.97.91

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)  
 Suggestion d'aménagement.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2560 à 3510 euros (année 2024).  
 Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

### CARACTERISTIQUES

- 2ème étage
- Ascenseur
- Surface de 86.17 m<sup>2</sup>
- 4 pièces
- 3 chambres
- 1 salle
- 1 balcon
- 3 stationnements

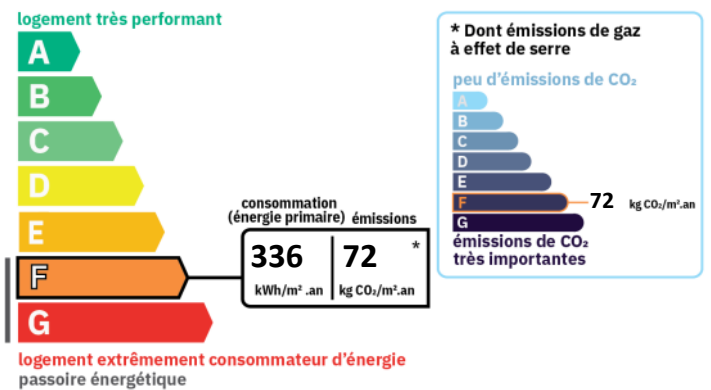
### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Vitrage : Double
- Caves : 1
- Assainissement : Tout à l'égout
- Cave numéro 3
- Parking place du Milieu
- Parking extérieur 4e en partant du fond
- Et garage en face

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

- Salles de bains : 1
- Chauffage : GAZ
- Eau chaude : Gaz/

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### INFORMATIONS FINANCIERES

- Prix de vente : 107 000 €
- Honoraires à charge : du vendeur

### COPROPRIETE

- Statut : Soumis au statut de la copropriété
- Copropriété de : 51 lots
- Charges courantes : 1 305 €/an en moyenne
- Procédure en cours : Non

## **STATIONNEMENT**

Parkings extérieurs : **2**

Box/garages : **1**

## **ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT**

Proche de :

- Proche école primaire
- Proche hôpital
- Proche université



PHOTO NON CONTRACTUELLE - SUGGESTION D'AMENAGEMENT

