



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

## Saint-Genest-Lerpt, maison 263m2 sur parcelle de 1008m2



Saint-Genest-Lerpt - élégante maison familiale de 263 m<sup>2</sup> sur parcelle de 1 008 m<sup>2</sup>, baignée de lumière naturelle et organisée sur plusieurs niveaux pour offrir confort et flexibilité.

Au premier niveau depuis l'entrée, un hall distribue des espaces jour bien pensés : un salon TV convivial, une grande salle à manger idéale pour recevoir, une cuisine équipée semi-ouverte qui s'ouvre sur un balcon et favorise les petits déjeuners en plein air. Deux chambres complètent ce niveau ainsi qu'un salle d'eau et des toilettes séparées. Le sol chauffant au premier étage apporte une agréable sensation de chaleur diffuse et de confort.

En enfilade, vous découvrirez un vaste salon aux charpentes apparentes, ponctué d'une cheminée qui crée un point focal chaleureux et authentique. Un bar aménagé prolonge cet espace de vie et s'ouvre sur l'extérieur où une piscine 8 x 4 m au sel chauffée, installée sous abri, permet de profiter de la baignade en toute saison ; un espace douche et des toilettes attenants renforcent la fonctionnalité de cet ensemble.

Le deuxième étage propose une grande chambre avec son propre point d'eau et toilettes, ainsi qu'un volume de combles importants encore non aménagés, offrant de belles possibilités d'extension ou d'aménagement selon vos besoins.

Le sous-sol regroupe un vaste garage pouvant accueillir 3 véhicules, ainsi qu'une pièce de vie carrelée avec cuisine ouverte équipée, une buanderie, une chambre supplémentaire, une salle d'eau et un bureau - parfait pour une activité indépendante, des invités ou un logement séparé.

Les prestations techniques comprennent un chauffage individuel au gaz, des ouvertures en aluminium et PVC double vitrage, une alarme et la fibre, assurant confort, sûreté et connectivité. L'ensemble du terrain de 1 008 m<sup>2</sup> entoure la maison et propose des espaces extérieurs aménageables selon vos envies. DPE D.

Pour visiter et vous projeter dans cette maison lumineuse et fonctionnelle à Saint-Genest-Lerpt, contactez-nous afin de convenir d'un rendez-vous, Catherine Perrier 06 03 09 56 77, Agent Immobilier Indépendant

Pour plus d'informations sur les risques auxquels ce bien est exposé, rendez-vous sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2670 à 3660 euros (année 2021).

### CARACTERISTIQUES

|  |                                  |  |          |
|--|----------------------------------|--|----------|
|  | Surface de 263.42 m <sup>2</sup> |  | 9 pièces |
|  | 5 chambres                       |  | 3 salles |
|  | 2 terrasses                      |  | Piscine  |
|  | 1 stationnement                  |  |          |

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Construit en :   | 1984           |
| Vitrage :        | Double         |
| Huisseries :     | PVC            |
| Interphone :     | Oui            |
| Assainissement : | Tout à l'égout |

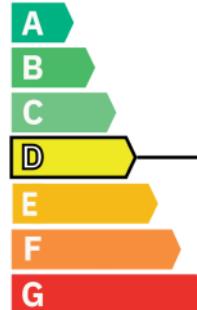
### AMENAGEMENTS INTERIEURS

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Pièces :       | 9                           |
| Chambres :     | 5 dont 2 au rez-de-chaussée |
| Cuisine :      | AMENAGEE                    |
| Salles d'eau : | 3                           |

Principal revêtement de sol : Carrelage

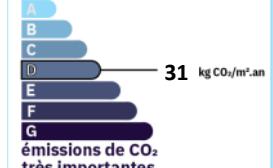
### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



logement extrêmement consommateur d'énergie

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 447 000 €

Honoraires à charge : du vendeur

Statut : Non soumis au statut de la copropriété

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 2 804 €/an

### CONNEXION INTERNET

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

**STATIONNEMENT**Box/garages : **1****ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT**

Proche de :

- Proche bus
- Proche collège
- Proche sortie autoroute

**IMPOTS / TAXES / TRAVAUX**Taxe foncière : **2 804 €/an**



Vous souhaitez plus de  
renseignements et de  
photos ?



**Catherine PERRIER**  
commercial indépendant  
09 56 77  
[catherine.perrier@42emeavenue.com](mailto:catherine.perrier@42emeavenue.com)  
0583867 - CPI : 42022017000018068



[www.42emeavenue.com](http://www.42emeavenue.com)

06 03 09 56

