



**Votre conseiller : Damien SAURON**  
**43eme Avenue**  
36 avenue de la Libération  
43120 MONISTROL SUR LOIRE  
damien.sauron@43emeavenue.com  
Tél : 04.82.82.65.85  
Tél : 06.01.13.29.42  
www.42emeavenue.com

## A VENDRE MAISON - 201.11 m<sup>2</sup> env. - ST FERREOL D AURORE - 325 000 €



Votre conseiller 43ème Avenue Immobilier, Damien SAURON 06.01.13.29.42 vous propose en exclusivité :

Dans le centre de SAINT-FERRÉOL-D'AURORE..., secteur convoité pour cette maison individuelle, offrant plus de 201m<sup>2</sup> hab !  
La maison se compose d'une cuisine meublée et équipée ouverte sur la salle à manger en accès direct sur le jardin, d'une pièce de vie, d'un espace bar, d'un cellier/buanderie et d'un WC. À l'étage, de trois chambres, d'un bureau et d'une salle d'eau (baignoire + douche) avec WC. Parcelle de terrain de 1030m<sup>2</sup> entièrement clôturée et aménagée avec piscine au sel (sécurisée par une bâche à barre). Deux garages (possibilité de stationner un camping-car). La maison profite d'un environnement résidentiel calme et agréable, tout en étant idéalement située à proximité du centre-ville et des commodités. Chaudière gaz + chaudière bois. Gros œuvre en bon état. Huisseries : Double vitrage PVC avec volets roulants électriques. DPE nouvelle version D GES C. À 10 minutes de Monistrol-sur-Loire, et à 20 minutes de Saint-Etienne. « 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) ». À voir rapidement !!! Visite virtuelle disponible sur demande !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2100 à 2870 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES

|  |                                  |  |                                |
|--|----------------------------------|--|--------------------------------|
|  | Surface de 201.11 m <sup>2</sup> |  | Terrain de 1030 m <sup>2</sup> |
|  | 5 pièces                         |  | 3 chambres                     |
|  | 1 salle                          |  | 1 terrasse                     |
|  | Piscine                          |  | 2 stationnements               |

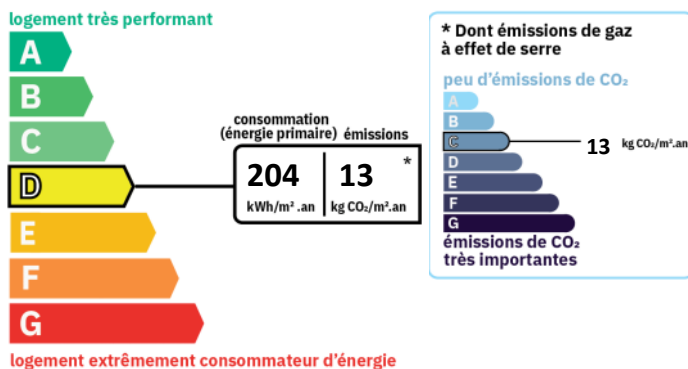
### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Dressings :       | 2                          |
| Cuisine :         | AMERICAINE                 |
| Salles de bains : | 1                          |
| Chauffage :       | MIXTE/GAZ                  |
| Eau chaude :      | INDIVIDUEL/Chauffe eau gaz |
| Caves :           | 1                          |

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### INFORMATIONS FINANCIERES

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Prix de vente :       | 325 000 €                              |
| Honoraires à charge : | du vendeur                             |
| Statut :              | Non soumis au statut de la copropriété |

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Taxe foncière : | 1 683 €/an |
|-----------------|------------|

## STATIONNEMENT

Box/garages : 2

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

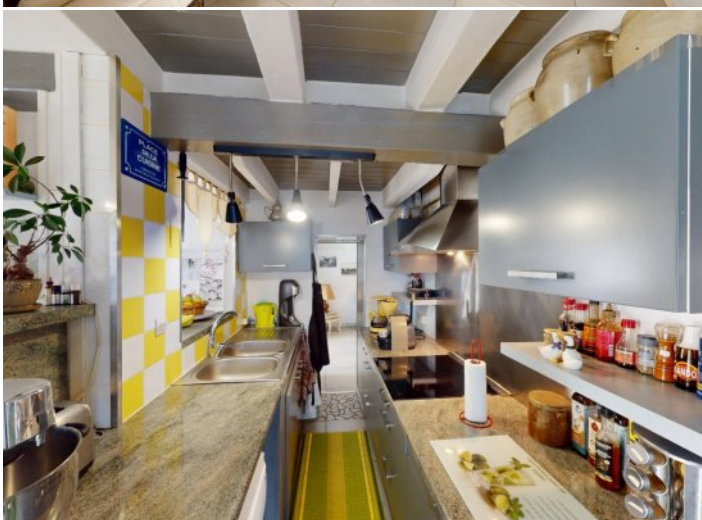
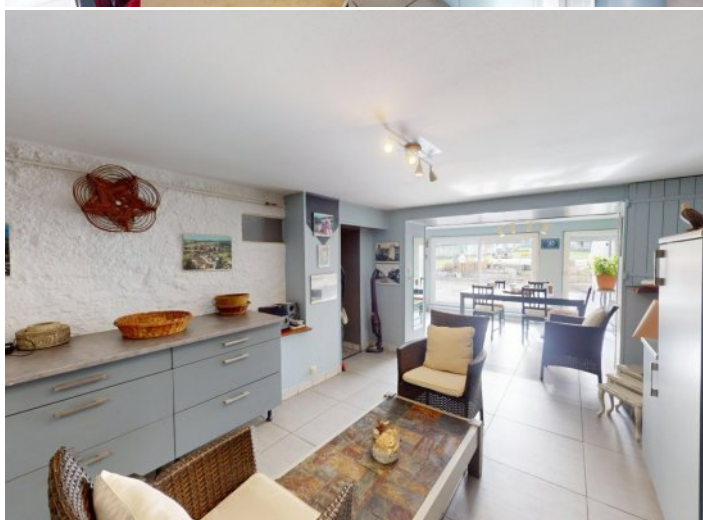
Proche de :

- Proche centre-ville
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche sortie autoroute

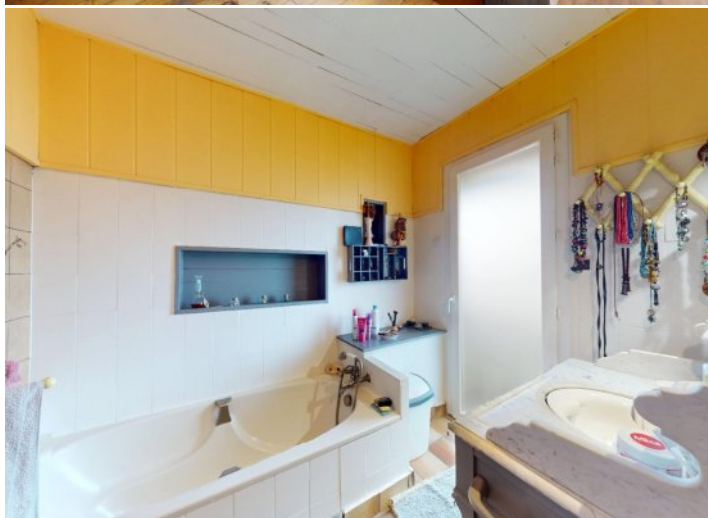
## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 1 683 €/an











us souhaitez plus de  
enseignements et de  
photos ?

rien SAURON

iateur en Immobilier

13 29 42

.sauron@43emeavenue.com

5246770 - CPI : 42022017000018068



www.43emeavenue.com

06 01 13 29 42

