

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 - 106.61 m<sup>2</sup> env. - AUREC SUR LOIRE - 230 000 €



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

AUREC-SUR-LOIRE..., secteur convoité pour cette belle maison, offrant plus de 106m<sup>2</sup> habitables ! Au niveau principal, la maison se compose d'une entrée, d'une jolie cuisine meublée et équipée ouverte sur la pièce vie en accès direct sur le jardin et d'un wc indépendant. En dessous, de deux chambres. Au dernier niveau, d'une chambre, d'une salle d'eau avec wc, d'un cellier/buanderie et d'un espace chaufferie. Parcelle de terrain de 505m<sup>2</sup> entièrement clôturée et aménagée. Carport pour deux véhicules avec portail motorisé. Chauffage par une pompe à chaleur (2020). Gros œuvre en bon état. Huisseries : Double vitrage PVC avec volets roulants électriques. DPE nouvelle version C CES A. Idéal primo-accédants ou investissement locatif. À 2 minutes du centre d'Aurec-sur-Loire, et à 25 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 : 900 à 1260 euros (année 2021).

### CARACTERISTIQUES

	Surface de 106.61 m <sup>2</sup>		Terrain de 505 m <sup>2</sup>
	5 pièces		3 chambres
	1 salle		1 terrasse
	3 stationnements		

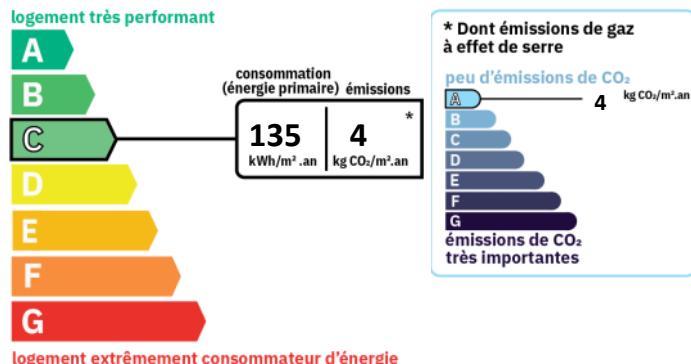
### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	5
Chambres :	3 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	AMERICAINE
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR
Greniers :	1

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	230 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	894 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

### CONNEXION INTERNET

Fibre : plus de 1 Gbit/s  
DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s

## **STATIONNEMENT**

---

Parkings intérieurs : **2**

Box/garages : **1**

## **ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT**

---

Proche de :

- Proche centre-ville
- Proche collège

## **IMPOTS / TAXES / TRAVAUX**

---

Taxe foncière : **894 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**







**43<sup>e</sup>Avenue**  
IMMÉOBLIER  
*l'adresse de tous vos projets*

Vous souhaitez plus de  
renseignements et de  
photos ?

Yohan SAURON  
Médiateur en Immobilier

13 29 42

.sauron@43emeavenue.com

5246770 - CPI : 42022017000018068

[www.43emeavenue.com](http://www.43emeavenue.com)

06 01 13 29 42

