



Votre conseiller : Anais ESSERTEL

42eme Avenue Saint-Étienne

1 Cours Victor Hugo

42000 ST ETIENNE

✉ anais.essertel@42emeavenue.com

☎ 04 82 82 65 80

☎ 06.62.39.99.62

🌐 www.42emeavenue.com

A VENDRE ANCIENNE FERME RENOVEE - 375 m² env. - LARAJASSE - 799 000 €



Ancienne ferme rénovée avec goût de 375 m² habitables et ses dépendances. L'ensemble est édifié sur un terrain paysagé de près de 1,8 hectare.

Situé au calme dans les Monts du Lyonnais (40km de Lyon Perrache), cette charmante demeure offre des volumes d'exception grâce à son vaste double séjour baigné de lumière de 86 m² et sa cheminée. A cet espace de vie doté de belles hauteurs sous plafond s'ajoute une mezzanine composée d'un espace ouvert avec un salon et un coin bureau. La cuisine aménagée et équipée donne accès à une terrasse de 70 m² avec vue dégagée sur la chaîne des Alpes. La maison principale propose 3 chambres spacieuses, un dressing, une salles d'eau et une salles de bains ainsi que deux WC. A cela s'ajoute l'appartement de 51m² qui offre de son coté un séjour avec cuisine équipée, 2 chambres, et une salle d'eau avec WC. L'agencement, pensé lors d'une rénovation achevée en 2012, privilégie confort et convivialité. La bâtisse est en très bon état. Chauffage par chaudière mixte au fuel et cheminée au bois. La fibre est installée, répondant aux usages connectés modernes.

Les dépendances d'un total de 322m² constituent un réel potentiel : un atelier et une cave au rez-de-chaussée, une cave voûtée, un garage avec portail électrique, ainsi qu'un hangar. Le vaste terrain clos et bien entretenu est parsemé d'arbres fruitiers, comporte un potager avec serre, des box à chevaux, deux puits et une partie est piscinable. Les bus scolaires se situent au pieds de l'habitation pour plus de sécurité pour vos enfants.

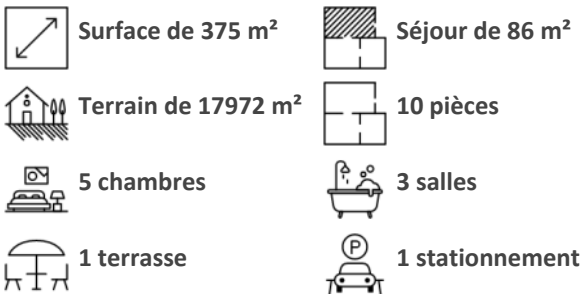
L'assainissement est réalisé par fosse septique. Faible taxe foncière : 1 346 € (2024). DPE : C : 152kWh/m²/an et C : 19kg/Co²/m²/an. Les dépenses annuelles d'énergie estimées se situent entre environ 5 010 € et 6 840 € (référence 2021). Prix de vente : 799 000 € FAI (honoraires à la charge du vendeur). Contacter Anais Essertel : 06.62.39.99.62, agent commercial indépendant inscrit au RSAC de St Etienne n°841943400.

Pour découvrir le charme et le potentiel de cette ancienne ferme rénovée, contactez-nous afin d'organiser une visite !

Les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur www.georisques.gouv.fr

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 5010 à 6840 euros (année 2021).

CARACTERISTIQUES



AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison de caractère
Construit en :	1900
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Caves :	1
Assainissement :	Fosse septique

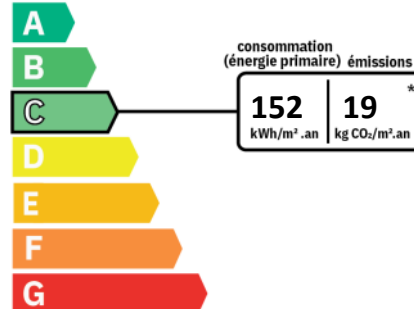
FAUSSE SEPTIQUE AUX NORMES AVEC EPANDAGE A REVOIR (env. 7500€ à prévoir)

AMENAGEMENTS INTERIEURS

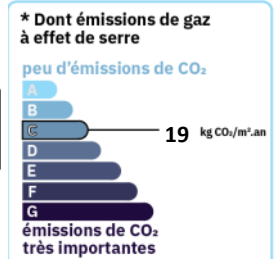
Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	799 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 346 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	375 m²
Dépendances :	262 m² environ
Terrasse :	70 m² environ

LES DEPENDANCES COMPRENENT : L ATELIER 57m², LA CAVE DE LA CUVE A FUEL 59m², LA CAVE VOUTEE 51m², LE HANGAR 94m²

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Transport :
Bus scolaires aux pieds de la maison

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 346 €/an**
Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

SURFACES DETAILLEES

Cave : **utile : 51 m²**
Garage : **utile : 60 m²**

STATIONNEMENT

Box/garages : **1**