



**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 - 207.87 m<sup>2</sup> env. - AUREC SUR LOIRE - 374 000 €












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

AUREC-SUR-LOIRE..., secteur convoité pour cette jolie maison individuelle, offrant plus de 207 m<sup>2</sup> hab ! Construite en 77, elle offre de beaux volumes et un agencement idéal pour une famille.  
La maison se compose d'une entrée, d'une belle pièce de vie / salle à manger en accès direct sur l'extérieur, d'une cuisine indépendante meublée et équipée, d'un bureau et d'un wc indépendant. À l'étage, de trois chambres en accès direct sur un balcon commun, d'un petit salon (possibilité de faire une quatrième chambre), d'une salle de bain (baignoire + douche) et d'un wc indépendant. Cave, espace chaufferie et garage en sous-sol. Parcelle de terrain entièrement clôturée et aménagée, d'une superficie de 5190m<sup>2</sup> avec piscine au sel (sécurisée par une bache à barre), terrasse et dépendances... Située dans un cadre exceptionnel, cette propriété bénéficie d'un environnement calme et verdoyant, idéalement conçu pour allier sérénité et qualité de vie. Chaudière fioul + 2 poêles à bois. Gros œuvre en très bon état. Huisseries : Double vitrage bois. DPE nouvelle version E GES E. À proximité du centre d'Aurec-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) ». A voir!!! Visite virtuelle disponible sur demande !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 5450 à 7440 euros (année 2022).

### CARACTERISTIQUES

	Surface de 207.87 m <sup>2</sup>		Terrain de 5190 m <sup>2</sup>
	8 pièces		4 chambres
	1 salle		1 balcon
	1 terrasse		Piscine
	3 stationnements		

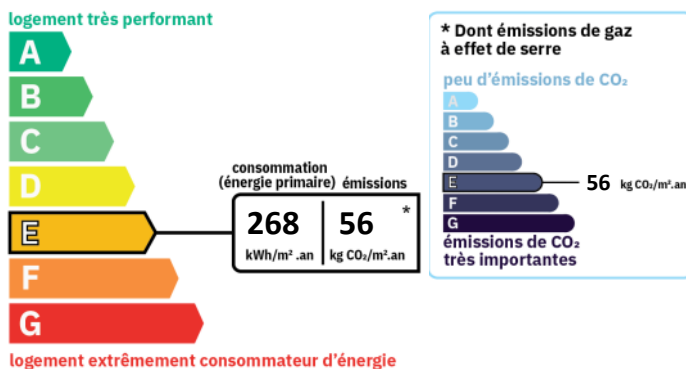
### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construit en :	1977
Vitrage :	Double
Huisseries :	Bois
Assainissement :	Fosse septique

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	AMENAGEE
Salles de bains :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/FUEL
Eau chaude :	Cumulus électrique/
Caves :	1

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	374 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	2 235 €/an
Travaux à prévoir :	Rafrâichissement

## STATIONNEMENT

Parkings intérieurs : **2**

Box/garages : **1**

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

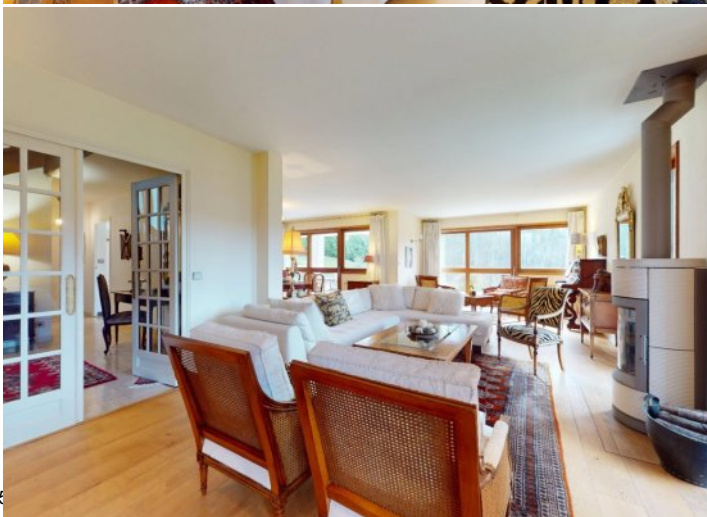
- Proche bus
- Proche collège
- Proche commerces

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **2 235 €/an**

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**













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

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

06 01 13 29 42



Vous souhaitez plus de  
enseignements et de  
photos ?

→  
**Nicolas SAURON**  
Médiateur en Immobilier

06 01 13 29 42

[n.sauron@43emeavenue.com](mailto:n.sauron@43emeavenue.com)

5246770 - CPI : 42022017000018068

