



Votre conseiller : Yohan PEYRARD

42eme Avenue Saint-Étienne

1 Cours Victor Hugo

42000 ST ETIENNE

✉ yohan.peyrard@42emeavenue.com

☎ 04 82 82 65 80

☎ 06.32.90.04.04

🌐 www.42emeavenue.com

IMMEUBLE POUR INVESTISSEUR



42eme Avenue Immobilier vous propose un immeuble en mono-propriété, idéalement situé en hyper-centre, à deux pas de la place Dorian et du Square Violette. Ce bâtiment, élevé sur trois niveaux et réparti sur plus de 320 m² au sol (dont plus de 210 m² habitables), bénéficie d'un emplacement privilégié proche de toutes les commodités et des transports, offrant une véritable facilité de gestion locative ou une opportunité d'investissement en cœur de ville.

Le rez-de-chaussée accueille un local commercial d'environ 110 m², anciennement exploité en restaurant et aujourd'hui libre. Sa surface généreuse et sa situation en front de rue permettent des usages variés (commerce, restauration, showroom) et une belle visibilité sur le quartier.

Les étages proposent une répartition optimisée des logements. Au premier étage se trouvent un appartement T3 complètement rénové de 69,57 m² (loué 635 €/ mois en meublé) et un T1 bis de 39,58 m² (loué 350 €/mois en nu). Le deuxième étage abrite un studio de 29,49 m² actuellement loué 405 €/ mois en meublé. Le troisième étage comprend deux logements en duplex - un T1 de 34,05 m² loué 395 €/ mois en nu et un T2 de 44,85 m² - loués 470 €/ mois en nu. L'ensemble est en très bon état, ce qui traduit un entretien régulier et limite les travaux à prévoir.

La luminosité des logements, liée aux façades dégagées en centre-ville, et la diversité des surfaces offrent des possibilités d'exploitation flexibles : locations meublées ou non, gestion mixte commercial et résidentiel, ou restructuration selon projet d'investisseur. Les revenus locatifs actuels s'élèvent à environ 38 000€ hors charges par an avec le commerce loué.

Pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite, contactez Yohan PEYRARD au 06 32 90 04 04. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 880 à 1240 euros (année 2023).

CARACTERISTIQUES

📏 Surface de 320 m²

🏠 9 pièces

🛏 5 chambres

🚿 5 salles

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Interphone : **Oui**

Assainissement : **Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles d'eau : **5**

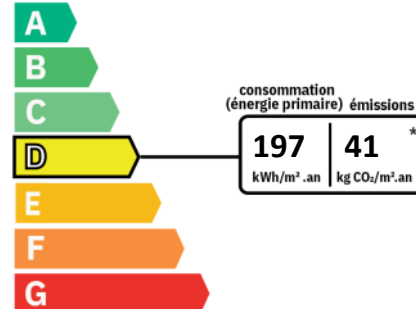
Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**

Eau chaude : **Chaudière/**

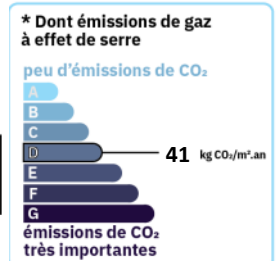
Eau froide : **INDIVIDUEL**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **450 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **6 014 €/an**

CONNEXION INTERNET

📶 Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

SURFACES PRINCIPALES

Utile :

320 m² environ

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche bus
- Proche centre-ville
- Proche commerces
- Proche gare
- Proche lycée
- Proche tram

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :

6 014 €/an

