

Votre conseiller : Yohan PEYRARD
42eme Avenue Saint-Étienne
 1 Cours Victor Hugo
 42000 ST ETIENNE
 yohan.peyrard@42emeavenue.com
 Tél : 04 82 82 65 80
 Tél : 06.32.90.04.04
 www.42emeavenue.com

IMMEUBLE POUR INVESTISSEUR



42eme Avenue Immobilier vous propose en exclusivité 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 en meublé) et un T1 bis de 39,58 m² (loué nu). Le deuxième étage abrite un studio de 29,49 m² actuellement loué en meublé. Le troisième étage comprend deux logements en duplex - un T1 de 34,05 m² et un T2 de 44,85 m² - loués nus. 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 commerciale et résidentielle, ou restructuration selon projet d'investisseur. Les revenus locatifs actuels s'élèvent à 27 067,20 € hors charges par an, donnant une base financière claire pour une acquisition patrimoniale.

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 m ²		9 pièces
	5 chambres		5 salles

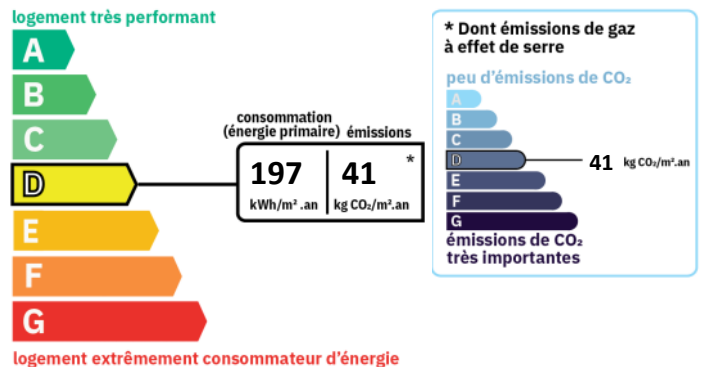
AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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



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

- Fibre : plus de 1 Gbit/s
- Câble : 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
-----------------	------------

