

**Votre conseiller : Yohan PEYRARD**  
**42eme Avenue Saint-Étienne**  
 1 Cours Victor Hugo  
 42000 ST ETIENNE  
 yohan.peyraud@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 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 m<sup>2</sup> au sol (dont plus de 210 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (loué 635 €/ mois en meublé) et un T1 bis de 39,58 m<sup>2</sup> (loué 350 €/ mois en nu). Le deuxième étage abrite un studio de 29,49 m<sup>2</sup> actuellement loué 405 €/ mois en meublé. Le troisième étage comprend deux logements en duplex - un T1 de 34,05 m<sup>2</sup> loué 395 €/ mois en nu et un T2 de 44,85 m<sup>2</sup> - 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 commerciale et résidentiel, ou restructuration selon projet d'investisseur. Les revenus locatifs actuels s'élevaient 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](http://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 <sup>2</sup>	 9 pièces
 5 chambres	 5 salles

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

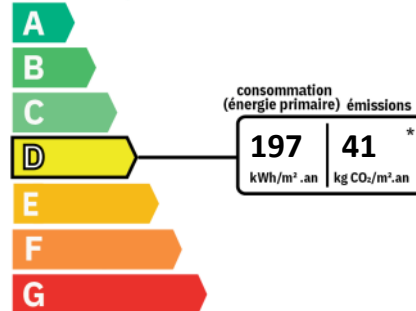
Interphone :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles d'eau :	5
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau chaude :	Chaudière/
Eau froide :	INDIVIDUEL

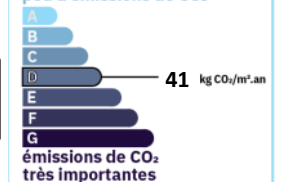
### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



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 : >= 30 Mbit/s
Fibre optique : >= 1 Gbit/s

## **SURFACES PRINCIPALES**

---

Utile : **320 m<sup>2</sup> 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**

---

