



**Votre conseiller : Catherine PERRIER**  
**42eme Avenue Saint-Étienne**  
 1 Cours Victor Hugo  
 42000 ST ETIENNE  
 catherine.perrier@42emeavenue.com  
 Tél : 04 82 82 65 80  
 Tél : 06.03.09.56.77  
 www.42emeavenue.com

## A VENDRE Appart T3 - 63 m<sup>2</sup> - ST ETIENNE CENTRE VILLE - 68 000 €



Photo non contractuelle, à caractère d'ambiance uniquement

Appartement type 3 - Centre-ville, quartier du Palais de Justice (63 m<sup>2</sup>)

Situé au 2<sup>e</sup> étage d'une petite copropriété sans ascenseur, cet appartement de 63 m<sup>2</sup> bénéficie d'une belle hauteur sous plafond qui accentue la sensation d'espace et de luminosité. La pièce de vie, dotée d'un parquet chaleureux, s'ouvre sur une vue dégagée sur le monument du Palais de Justice, offrant un cadre de vie urbain et agréable au quotidien. Un meuble de cuisine est déjà en place dans la pièce principale; il laisse la possibilité d'aménager facilement un coin cuisine plus complet selon vos besoins.

L'appartement dispose de deux chambres, elles aussi revêtues d'un parquet, et l'une d'entre elles conserve une cheminée ancienne qui apporte du caractère et une touche d'authenticité à la pièce. La salle de bain est fonctionnelle et complète l'agencement. Les huisseries en PVC avec double vitrage et stores manuels garantissent une isolation phonique et thermique appréciable en centre-ville.

La copropriété de 7 lots est plutôt bien tenue : l'appartement représente 992/10 000èmes des parties communes avec 115€/mois de charges. Aucune procédure en cours ni travaux votés à ce jour, ce qui sécurise l'investissement. Confort supplémentaire, un interphone équipe l'immeuble et des caves communes sont à disposition pour le rangement.

Le diagnostic de performance énergétique est classé D. Ce bien conviendra aussi bien à un couple qu'à une petite famille ou à un investissement locatif, grâce à sa situation centrale et à ses volumes lumineux.

Pour découvrir ce bien et apprécier sur place la hauteur sous plafond, la vue sur le Palais de Justice et le potentiel d'aménagement, contactez-moi pour organiser une visite. Catherine PERRIER Agent Immobilier Indépendant 06 03 09 56 77.

Pour plus d'informations sur les risques auxquels ce bien est exposé, rendez-vous sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1140 à 1600 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES

2ème étage	Surface de 63 m <sup>2</sup>
3 pièces	2 chambres
1 salle	

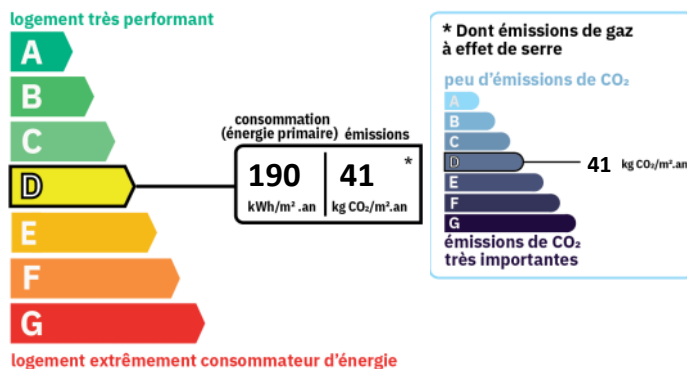
### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Interphone :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout
Porte droite	

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles de bains :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	68 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Charges mensuelles :	70 €/mois

### COPROPRIETE

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	7 lots
Charges courantes :	1 389 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non

**ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT**

---

- Proche de :
- Proche bus
  - Proche centre-ville
  - Proche collège
  - Proche commerces
  - Proche école primaire
  - Proche lycée
- 

**IMPOTS / TAXES / TRAVAUX**

---

Taxe foncière :	<b>794 €/an</b>
Dernière AG :	<b>28/10/2025</b>

---

