



**Votre conseiller : Adeline CHEVROLAIS**  
**42eme Avenue Saint-Étienne**  
 1 Cours Victor Hugo  
 42000 ST ETIENNE  
 ✉ adeline.chevrolais@42emeavenue.com  
 ☎ 04 82 82 65 80  
 ☎ 06.63.20.96.36  
 🌐 www.42emeavenue.com

## A VENDRE TYPE 6 - 96.74 m<sup>2</sup> - ST ETIENNE - Saint - Etienne Badouillere - 99 000 €



Situé rue Désiré Claude, au 2<sup>e</sup> étage sans ascenseur d'un immeuble ancien, cet appartement présente une configuration rare et évolutive de 96,74m<sup>2</sup> carrez.

Initialement composé de 3 studios indépendants, ils ont été réunis pour former un seul et même appartement. Possibilité de rediviser facilement selon votre projet (investissement locatif, colocation, location étudiante, déficit foncier...).

Description & configuration actuelle :  
 Appartement actuellement réuni en un seul lot  
 Petit balcon

Double vitrage PVC/Volets bois/Chauffage collectif gaz/Cumululus individuel pour l'eau chaude/2 compteurs électriques existants/1 compteur d'eau.

Configuration idéale pour envisager une redivision optimisée.

Travaux & copropriété  
 Chaudière collective remplacée en 2014.

Les + du bien

Potentiel de division  
 Rentabilité optimisable  
 Secteur universitaire / emplacement stratégique, à proximité immédiate de la Faculté Jean Monnet, secteur recherché pour de la location étudiante/colocation  
 Forte demande locative  
 Double vitrage déjà installé

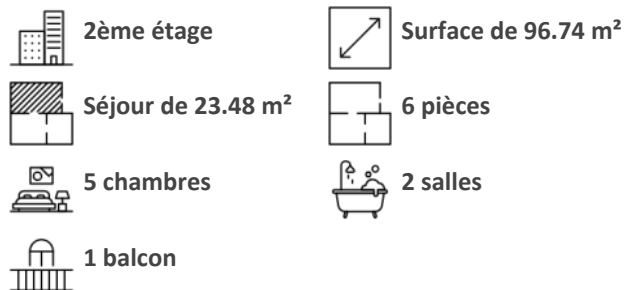
Copropriété de 39 lots représentant les 395 /10 000èmes des charges des parties communes générales soit 196€ de charges / mois.

Idéal investisseur recherchant un bien à potentiel d'optimisation.

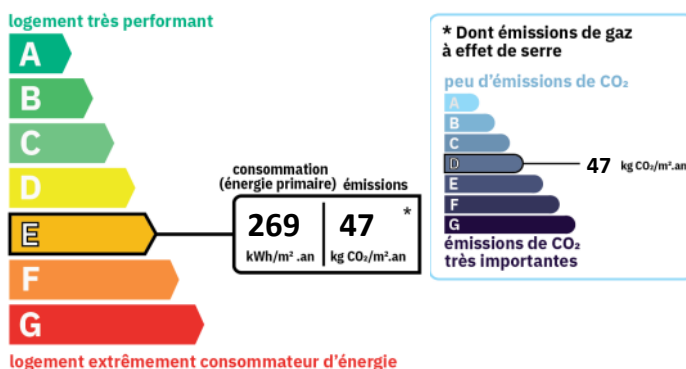
Contactez-moi pour étudier ensemble le projet et organiser une visite Adeline Chevrolais au 0663209636.  
 Les risques auxquels le bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr  
 Pas de procédure en cours.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2120 à 2940 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES



### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Caves :	3
Digicode :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	99 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Charges mensuelles :	192 €/mois

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles d'eau :	2
Chauffage :	COLLECTIF/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumululus électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL

### COPROPRIETE

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	39 lots
Charges courantes :	2 304 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non

## **ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT**

Proche de :

- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche lycée
- Proche tram

## **IMPOTS / TAXES / TRAVAUX**

Taxe foncière : **1 485 €/an**



