



Votre conseiller : Karim BENABELLA
42eme Avenue Saint-Étienne
 1 Cours Victor Hugo
 42000 ST ETIENNE
 ✉ karim.benabella@42emeavenue.com
 ☎ 04 82 82 65 80
 ☎ 06.12.49.76.37
 🌐 www.42emeavenue.com

A VENDRE IMMEUBLE DE RAPPORT - 340 m² env. - LA RICAMARIE - 295 000 €



En plein cœur de La Ricamarie, découvrez cet immeuble entièrement rénové, idéal pour un investisseur. La réfection complète permet d'acquérir un bien sans travaux à prévoir. Au rez-de-chaussée, deux locaux commerciaux entretenus avec soin (34 m² et 68 m²) bénéficient d'une visibilité depuis la rue et d'un accès indépendant. Leur état général permet une mise en exploitation rapide, que ce soit pour une activité de commerce, de services ou de professions libérales. L'étage propose quatre appartements bien agencés, lumineux et répartis comme suit : deux T2 de 50 m² chacun, un T4 en duplex développant 116 m² au sol (dont 68 m² en loi Carrez) et un appartement de 75 m². Les volumes du T4 en duplex offrent une distribution propice à la création d'un espace de vie convivial sur deux niveaux, tandis que les T2 et le 75 m² conviennent aussi bien à la location qu'à une occupation personnelle. Situé en centre-ville, l'immeuble profite d'un environnement pratique avec commerces et services à proximité, facilitant le quotidien des occupants. La luminosité naturelle dans chaque logement favorise une atmosphère accueillante et permet de multiples agencements intérieurs selon les usages souhaités.

Tous les appartements sont loués ainsi que les 2 locaux.

Très bonne rentabilité supérieur à 11 % brut..

Pour plus d'informations ou pour planifier une visite, contactez Karim BENABELLA au 06 12 49 76 37, agent commercial indépendant.

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 : 4026 à 5446 euros (année 2025).

CARACTERISTIQUES

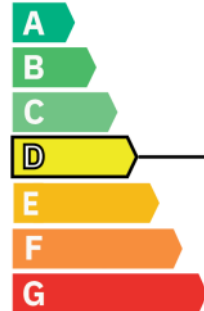
📏 Surface de 340 m²

🏠 10 pièces

🛏 7 chambres

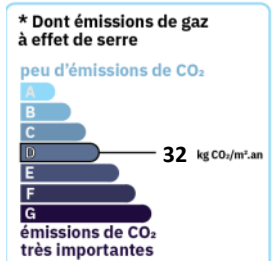
CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



consommation (énergie primaire) émissions
163 | **32** *
 kWh/m².an | kg CO₂/m².an

logement extrêmement consommateur d'énergie



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **295 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

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

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **3 980 €/an**

CONNEXION INTERNET

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

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche collège
- Proche école primaire

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **3 980 €/an**

