



**Votre conseiller : Thomas GIANFURCARO**

**42eme Avenue Saint-Étienne**

1 Cours Victor Hugo

42000 ST ETIENNE

✉ g.thomas@42emeavenue.com

☎ 04 82 82 65 80

☎ 06.88.46.86.06

🌐 www.42emeavenue.com

## A VENDRE Sury Le Comtal Maison 265 m2 sur 1200 m2 de terrain - 265 m<sup>2</sup> env. - SURY LE COMTAL - 430 000 €



Située dans un environnement résidentiel calme de Sury-le-Comtal, à proximité des commerces, des écoles et des axes permettant de rejoindre rapidement Montbrison et Saint-Étienne, cette maison familiale développe environ 265 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain plat, clos et bien exposé de 1 200 m<sup>2</sup>.

Le niveau principal, entièrement rénové avec goût, offre un espace de vie lumineux comprenant une cuisine équipée ouverte sur une salle à manger de 31 m<sup>2</sup> et un séjour salon de 38 m<sup>2</sup> donnant accès à une terrasse plein sud de 20 m<sup>2</sup>. Deux chambres complètent ce niveau, dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing, ainsi qu'un dégagement avec rangements et un WC indépendant.

À l'étage, une grande pièce de 45 m<sup>2</sup> avec balcon, trois chambres et une salle d'eau offrent de nombreuses possibilités d'aménagement selon les besoins.

La maison dispose également d'un sous-sol complet de 177 m<sup>2</sup> comprenant plusieurs espaces exploitables, dont une pièce de 29 m<sup>2</sup> idéale pour une salle de jeux ou de sport, un espace aménageable, une buanderie chauffée équipée d'une chaudière à granulés avec silo, une cave et un garage de 50 m<sup>2</sup>.

L'ensemble bénéficie d'un bon ensoleillement et de prestations confortables : double vitrage, volets roulants électriques, portail et porte de garage motorisés. La maison affiche de très bonnes performances énergétiques avec un classement B.








Une maison offrant de beaux volumes et un fort potentiel, idéale pour une grande famille.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site : Géorisques.  
www.georisques.gouv.fr

Pour plus d'informations ou organiser une visite, contactez  
Thomas Gianfurcaro – 06 88 46 86 06, agent commercial indépendant.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2540 à 3500 euros (année 2023).

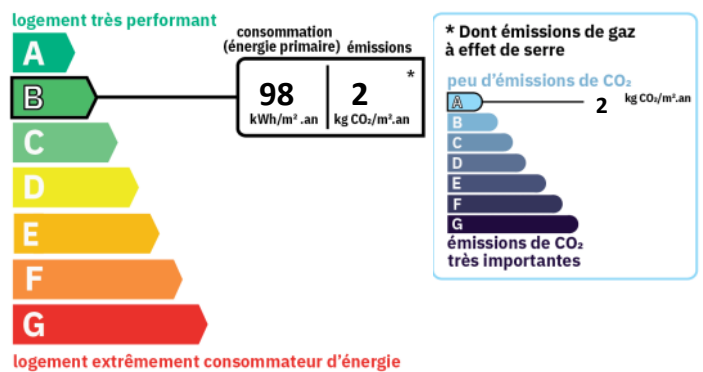
### CARACTERISTIQUES

 Surface de 265 m <sup>2</sup>	 6 pièces
 5 chambres	 2 salles
 1 balcon	 1 terrasse
 7 stationnements	

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Exposition :	<b>Sud-ouest</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Couverture :	<b>Tuile</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Caves :	<b>1</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>430 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>2 490 €/an</b>
-----------------	-------------------

## **STATIONNEMENT**

Parkings intérieurs :	<b>2</b>
Parkings extérieurs :	<b>4</b>
Box/garages :	<b>1</b>

## **ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT**

Proche de :

- Proche centre-ville
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche lycée

## **IMPOTS / TAXES / TRAVAUX**

Taxe foncière : **2 490 €/an**







