



**Votre conseiller : Jerome ZEBBOUJJI**  
**42eme Avenue Saint-Étienne**  
 1 Cours Victor Hugo  
 42000 ST ETIENNE  
 jerome.zebboudji@42emeavenue.com  
 Tél : 04 82 82 65 80  
 Tél : 06.50.43.97.91  
 www.42emeavenue.com

## A VENDRE MAISON - 67 m<sup>2</sup> env. - ST GENEST LERPT - 199 900 €



Idéalement située à proximité immédiate du centre-ville de Saint-Genest-Lerpt, découvrez cette maison individuelle de 66,83 m<sup>2</sup> habitables profitant d'un environnement paisible sur une belle parcelle de 692 m<sup>2</sup> environ. Le terrain, totalement plat et exposé plein Ouest, constitue un véritable atout pour profiter d'un espace extérieur facile d'entretien et baigné de lumière en fin de journée.

La maison est édifiée en 1962 est élevée sur un sous-sol complet qui se compose d'un garage avec porte motorisée, d'un espace atelier idéal pour le stockage ou le bricolage, ainsi que d'une petite cuisine d'été. À l'étage, l'habitation s'ouvre sur une entrée menant à une cuisine actuellement indépendante, mais qui peut être aisément ouverte sur le séjour pour créer un espace de vie. Le salon-salle à manger accède directement à un balcon. La partie nuit dispose de deux chambres, dont l'une est équipée d'un placard double, d'une salle de bain complète avec baignoire et douche, ainsi que d'un WC indépendant.

Côté technique, la construction repose sur une charpente traditionnelle et présente un état général sain, tout en nécessitant un rafraîchissement global pour révéler tout son potentiel. Le bien est équipé de menuiseries en double vitrage PVC installées il y a une dizaine d'années, de volets roulants électriques, de la fibre optique et d'une cheminée fonctionnelle. Le chauffage est assuré par une chaudière de plus de dix ans, d'une cheminée et la maison est reliée au réseau de tout-à-l'égout.

Cette maison allie le confort d'un terrain plat et la proximité des commodités du centre-ville, offrant un cadre de vie équilibré et un fort potentiel de mise au goût du jour.

DPE nouvelle version  
 Taxe foncière 1300€  
 AUDIT ENERGETIQUE DISPONIBLE

Pour plus de renseignements Jerome ZEBBOUJJI 06 50 43 97 91 Agence 42ème Avenue Immobilier agent commercial indépendant

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 : 2600 à 3580 euros (année 2025).  
 Logement à consommation énergétique excessive : classe G.

### CARACTERISTIQUES

- Surface de 67 m<sup>2</sup>
- Terrain de 700 m<sup>2</sup>
- 3 pièces
- 2 chambres
- 1 salle
- 1 balcon
- 1 stationnement

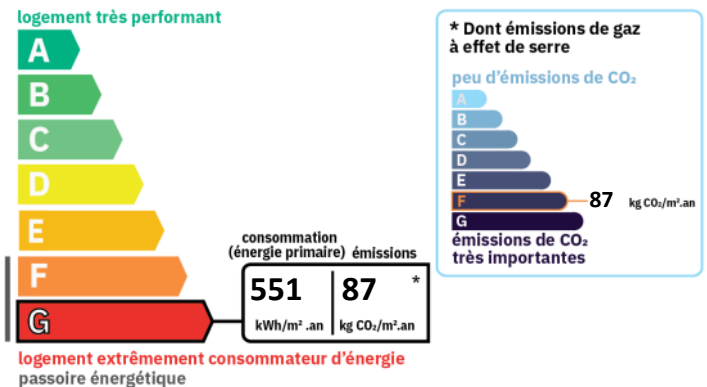
### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Ouest
Construit en :	1962
Toiture :	Tuiles
Huisseries :	PVC

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles de bains :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/
Eau froide :	INDIVIDUEL

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	199 900 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 300 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

### CONNEXION INTERNET

- DSL : de 6 à 25 Mbit/s
- 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

## STATIONNEMENT

---

Box/garages : **1**

---

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

---

Proche de :  
- Proche bus  
- Proche centre-ville  
- Proche commerces

---

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

---

Taxe foncière : **1 300 €/an**

---

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

---





