



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

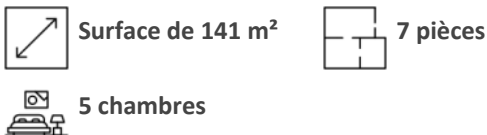
A VENDRE MAISON - 141 m² env. - L ETRAT - 270 000 €



À deux pas du centre de L'Étrat, découvrez cette maison rare de 141 m² implantée sur une parcelle de 685 m², offrant de belles perspectives d'aménagement. Le bien se compose aujourd'hui de deux appartements identiques d'environ 70 m² chacun, disposés de manière indépendante : une configuration qui laisse le choix entre conserver deux lots ou réunir l'ensemble pour créer une seule et vaste habitation familiale. Lumière et volumes se devinent à travers cet agencement modulable. Chaque logement dispose d'un plan fonctionnel propice à une circulation fluide entre les pièces : séjour, chambres et cuisine peuvent être repensés facilement selon vos besoins. La parcelle généreuse entoure la maison et offre un jardin exploitable et 2 garages viennent compléter ce bien. Des travaux de rénovation sont à prévoir : cette maison constitue une base solide pour un projet de remise au goût du jour. Les possibilités sont nombreuses - modernisation des espaces de vie, reconfiguration en une seule demeure contemporaine ou optimisation de deux appartements attractifs . Située à proximité des commerces et des commodités du centre de L'Étrat, cette propriété combine emplacement pratique et cadre de vie agréable. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr » . Pour plus de renseignements veuillez contacter Karim BENABELLA 06.12.49.76.37 mandataire immobilier indépendant. DPE NOUVELLE VERSION.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3150 à 4310 euros (année 2023).

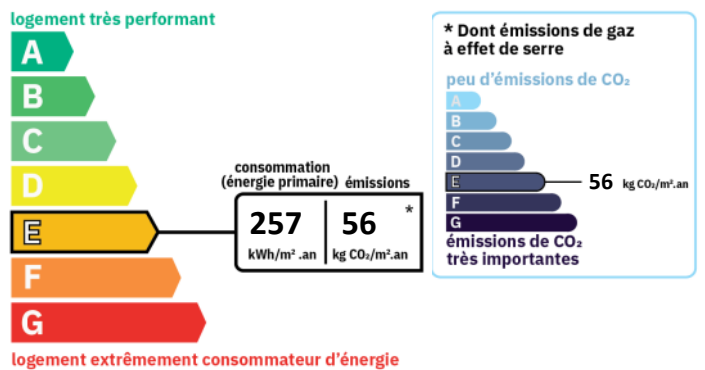
CARACTERISTIQUES



AMENAGEMENTS INTERIEURS

Chauffage : INDIVIDUEL/GAZ

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **270 000 €**
 Honoraires à charge : **du vendeur**
 Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **775 €/an**

CONNEXION INTERNET

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

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche école primaire

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **775 €/an**

