



Notre conseiller : Pierre GENTIANE
42eme Avenue Saint-Étienne
 1 Cours Victor Hugo
 42000 ST ETIENNE
 ✉ pierre.gentiane@42emeavenue.com
 ☎ 04 82 82 65 80
 ☎ 06 27 27 18 25
 🌐 www.42emeavenue.com

A VENDRE IMMEUBLE - 360 m² env. - ST ETIENNE CENTRE VILLE - 480 000 €



42eme Avenue Immobilier vous propose un immeuble en mono-propriété, idéalement situé en hyper-centre, à deux pas de la Cours Fauriel. Ce bâtiment, élevé sur deux niveaux et réparti sur plus de 360 m² au sol, bénéficie d'un emplacement privilégié proche de toutes les commodités et des transports, offrant une véritable facilité de gestion locative ou une opportunité d'investissement en cœur de ville.
 Le rez-de-chaussée accueille un local commercial d'environ 77 m², actuellement loué pour un montant de 680€ par mois, ainsi qu'un studio de 25m² loué pour un montant de 360€ par mois.
 Les étages proposent une répartition optimisée des logements. Au premier étage se trouvent un appartement T2 anciennement loué pour un montant de 480€ par mois, un studio de 17m² anciennement loué pour un montant de 310€ par mois, un second studio de 25m² loué 362€ par mois et pour finir un T2 de 33m² loué 430€ par mois.

Le deuxième étage abrite deux studios de 25m² carrez et 40m² au sol actuellement loué 370€ et 380€/ mois et pour finir un T2 de 33m² loué 450€ par mois.



L'ensemble est en très bon état, ce qui traduit un entretien régulier et limite les travaux à prévoir. La luminosité des logements, liée aux façades dégagées en centre-ville, et la diversité des surfaces offrent des possibilités d'exploitation flexibles : locations meublées ou non.
 Les loyers comprennent 15€ de charges par logement.
 Les revenus locatifs actuels s'élèvent à environ 46 100€ hors charges.

Pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite, contactez Pierre Gentiane au 06 27 27 18 25. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

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 : 4670 à 6370 euros (année 2025).

CARACTERISTIQUES

Surface de 360 m²  8 pièces
 8 chambres

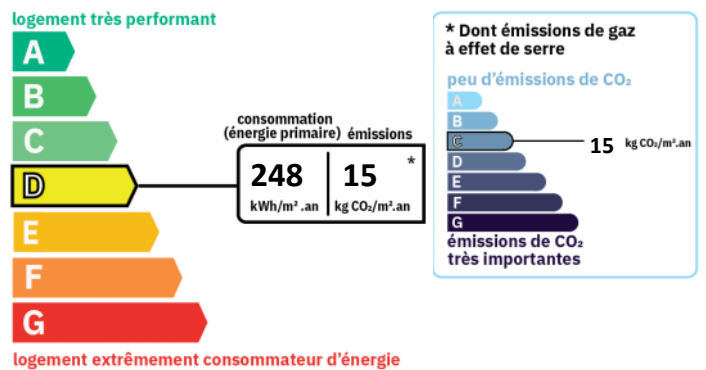
AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Assainissement : Tout à l'égout

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Chauffage : INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
 Eau chaude : INDIVIDUEL/Cumulus électrique

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **480 000 €**
 Honoraires à charge : **du vendeur**
 Charges mensuelles : **83,33 €/mois**
 Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **4 590 €/an**
 Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche collège
- Proche école primaire
- Proche lycée
- Proche université

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **4 590 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

