



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

## A VENDRE IMMEUBLE - 150 m<sup>2</sup> env. - ST GALMIER - 160 000 €



**POTENTIEL EXCEPTIONNEL** Située au cœur de Saint-Galmier, découvrez cette maison individuelle de caractère offrant un volume rare de 150 m<sup>2</sup> habitables répartis sur trois niveaux.

Ce bâtiment, chargé d'histoire et anciennement utilisé comme cabinet médical, constitue une opportunité unique pour les amateurs de rénovation globale ou les investisseurs à la recherche d'un projet atypique sans entretien extérieur.

Architecture en pierre de taille et moellons de cette bâtisse d'avant 1948, témoignant d'un cachet authentique. L'intérieur, totalement modulable, se déploie sur deux étages principaux complétés par des combles offrant des possibilités d'aménagement supplémentaires. Bien que le bien ne dispose pas de terrain, il inclut un garage spacieux d'environ 50 m<sup>2</sup>, un atout majeur en centre-ville. Ce projet de réhabilitation vous permettra de repenser intégralement les espaces : création d'une vaste pièce de vie lumineuse, aménagement de plusieurs suites ou transformation des combles sous solives bois en un espace de vie original. Un audit énergétique complet est déjà disponible pour vous guider dans l'amélioration de la performance thermique du bâtiment (actuellement classé G) et valoriser ainsi votre patrimoine.

Ce bien fait partie ne fait pas partie d'une copropriété.

DPE Nouvelle Version disponible. AUDIT ENERGETIQUE DISPONIBLE.

Taxe foncière 1100€ (823€ en 2023)

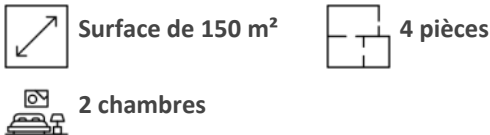
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Ce bien vous est proposé par l'agence 42ème Avenue Immobilier.

Pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite de ce bien à fort potentiel, contactez votre mandataire indépendant Jérôme Zeboudji au 06 50 43 97 91.

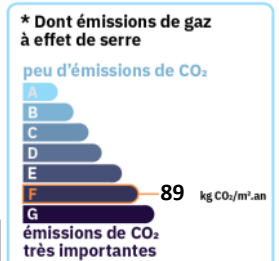
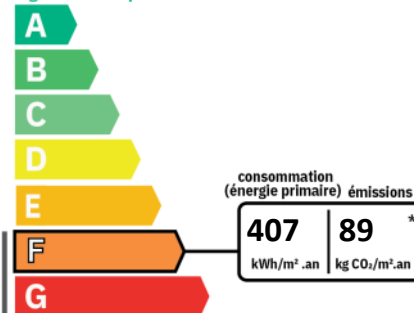
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2890 à 3940 euros (année 2023).  
 Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

### CARACTERISTIQUES



### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie  
 passoire énergétique

### INFORMATIONS FINANCIERES

Honoraires à charge : de l'acquéreur 3 % TTC

Statut : Non soumis au statut de la copropriété

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 867 €/an

Travaux à prévoir : Gros travaux

### CONNEXION INTERNET



Fibre : plus de 1 Gbit/s

DSL : de 20 à 100 Mbit/s

## **ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT**

---

Proche de :

- Proche collège
  - Proche école primaire
- 

## **IMPOTS / TAXES / TRAVAUX**

---

Taxe foncière : **867 €/an**

---

Travaux à prévoir : **Gros travaux**

---



