



**Votre conseiller : Damien SAURON**  
**43eme Avenue**  
36 avenue de la Libération  
43120 MONISTROL SUR LOIRE  
damien.sauron@43emeavenue.com  
Tél : 04.82.82.65.85  
Tél : 06.01.13.29.42  
www.42emeavenue.com

## A VENDRE MAISON - 178.28 m<sup>2</sup> env. - AUREC SUR LOIRE - 288 500 €










Votre conseiller 43ème Avenue Immobilier, Damien SAURON 06.01.13.29.42 vous propose en exclusivité :

Dans le centre d'AUREC-SUR-LOIRE..., secteur convoité pour cette maison individuelle, offrant plus de 178m<sup>2</sup> hab !  
La maison se compose d'une entrée, d'une cuisine meublée et équipée ouverte sur une belle pièce de vie avec accès direct sur le balcon, de deux chambres dont une avec bureau, d'une salle de bain et d'un wc indépendant. À l'étage, de deux chambres en enfilade.  
Au sous-sol, d'une cuisine d'été, d'une salle à manger en accès direct sur l'extérieur, d'une salle d'eau avec wc, d'un garage et d'une cave. Parcelle de terrain entièrement clôturée et aménagée, d'une superficie de 1415m<sup>2</sup>.  
La maison profite d'un environnement résidentiel calme et agréable, tout en étant idéalement située à proximité du centre-ville et des commodités.  
Chaudière gaz + poêle à bois. Gros œuvre en bon état. Huisseries : Double vitrage PVC. Excellent DPE nouvelle version C GES C. À 2 minutes du centre, et à 20 minutes de Saint-Etienne. « 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) ». À voir rapidement !!! Visite virtuelle disponible sur demande !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1810 à 2520 euros (année 2021).

### CARACTERISTIQUES

	Surface de 178.28 m <sup>2</sup>		Terrain de 1415 m <sup>2</sup>
	10 pièces		4 chambres
	2 salles		1 balcon
	1 stationnement		

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

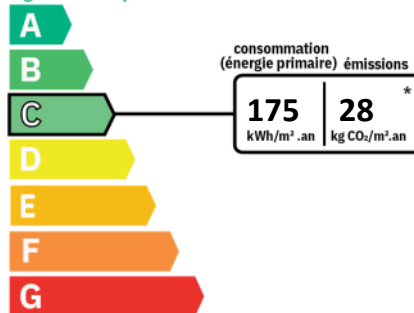
Interphone :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

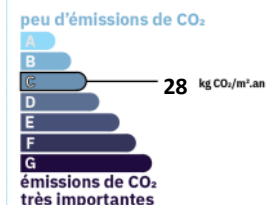
Cuisine :	AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Caves :	1

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



\* Dont émissions de gaz à effet de serre



logement extrêmement consommateur d'énergie

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	288 500 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 524 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

## STATIONNEMENT

---

Box/garages : **1**

---

## ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

---

Proche de :  
- Proche centre-ville  
- Proche collège  
- Proche commerces  
- Proche école primaire  
- Proche gare

---

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

---

Taxe foncière : **1 524 €/an**

---

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

---

