



**Votre conseiller : Catherine PERRIER**  
**42eme Avenue Saint-Étienne**  
 1 Cours Victor Hugo  
 42000 ST ETIENNE  
 ✉ catherine.perrier@42emeavenue.com  
 ☎ 04 82 82 65 80  
 ☎ 06.03.09.56.77  
 🌐 www.42emeavenue.com

## A VENDRE TYPE 4 - 80 m<sup>2</sup> - ST ETIENNE FACULTÉ CENTRE 2 - 70 000 €



▣ TYPE 4 - 80 m<sup>2</sup> - ST-ÉTIENNE CENTRE / FACULTÉ - FORT POTENTIEL INVESTISSEUR

▣ Idéal colocation / ou famille / valorisation après travaux  
 80 m<sup>2</sup> lumineux - exposition Nord / Sud  
 Double séjour avec balcon  
 Cuisine séparée + loggia  
 2 chambres + possibilité 3 ou 4 (voire optimisation colocation)  
 Salle de bains + WC séparé

▣ Potentiel locatif :  
 Secteur très recherché étudiants / faculté  
 Forte demande locative  
 Possibilité d'optimisation du rendement après rénovation

▣ Travaux à prévoir :  
 Cuisine + salle de bains  
 Rafraîchissement général  
 ▣ Idéal pour création de valeur

▣ Copropriété :  
 Résidence avec ascenseur  
 126 lots  
 80/400èmes des parties communes générales.  
 Pas de procédure en cours  
 Pas de gros travaux votés

▣ Charges maîtrisées :  
 Chauffage + eau collectifs (gaz)  
 Charges : 3 456 €/an

▣ Emplacement stratégique :  
 Centre Doux / centre-ville  
 Université à proximité immédiate  
 Commerces + transports

▣ Bonus :  
 Cave  
 Possibilité garage (jusqu'à 3 voitures) en supplément

▣ INVESTISSEMENT À FORT POTENTIEL APRÈS TRAVAUX  
 ▣ Idéal marchand de biens / investisseur locatif

▣ Catherine PERRIER  
 06 03 09 56 77  
 Agent Immobilier indépendant

Pour plus d'informations sur les risques auxquels ce bien est exposé, rendez-vous sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1580 à 2190 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES

- 2ème étage
- Ascenseur
- Surface de 80 m<sup>2</sup>
- 4 pièces
- 2 chambres
- 1 salle
- 2 balcons
- 1 stationnement

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

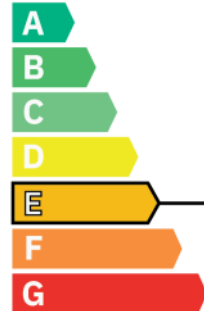
- Exposition : Nord-sud
- Vitrage : Double
- Huisseries : PVC
- Caves : 1
- Interphone : Oui
- Assainissement : Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

- Salles de bains : 1
- Principal revêtement de sol : Parquet
- Chauffage : COLLECTIF/GAZ
- Eau chaude : COLLECTIF/Collective gaz

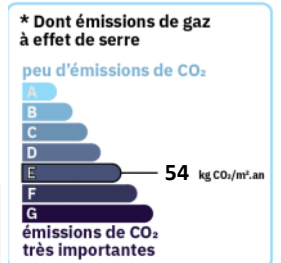
### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



consommation (énergie primaire) émissions  
**247 kWh/m<sup>2</sup> .an** | **54 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an** \*

logement extrêmement consommateur d'énergie



### INFORMATIONS FINANCIERES

- Prix de vente : 70 000 €
- Honoraires à charge : du vendeur
- Charges mensuelles : 288 €/mois

### COPROPRIETE

- Statut : Soumis au statut de la copropriété
- Copropriété de : 128 lots
- Charges courantes : 3 456 €/an en moyenne
- Procédure en cours : Non

## STATIONNEMENT

Box/garages : 1

## ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

Proche de :

- Proche centre commercial
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche université

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 1 737 €/an

Dernière AG : 20/05/2025

Travaux à prévoir : Gros travaux



