



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

## A VENDRE IMMEUBLE - 427 m<sup>2</sup> env. - ST ETIENNE FACULTE CENTRE DEUX - 550 000 €



42eme Avenue Immobilier vous propose un immeuble en mono-propriété, idéalement situé en hyper-centre, à deux pas de la faculté. Ce bâtiment, élevé sur trois niveaux et réparti sur plus de 470 m<sup>2</sup> 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 deux appartements donnant sur une rue loué 327€ hors charges pour chaque appartements et d'une surface de 35m<sup>2</sup> chacun.

Coté cours, une appartement de 58m<sup>2</sup> avec 200m<sup>2</sup> de jardin actuellement loué 560€ HC.

Les étages proposent une répartition optimisée des logements. Au premier étage se trouvent un appartement T3 loué pour un montant de 560€ par mois HC, un T2 de 70m<sup>2</sup> loué pour un montant de 479€ par mois HC, un T2 de 32m<sup>2</sup> loué 400€ par mois HC.

Au deuxième étage, un T2 de 32m<sup>2</sup> loué 400€ HC, un deuxième T2 de 51m<sup>2</sup> loué 380€ HC, et un troisième T2 de 38m<sup>2</sup> loué 400€ HC.

Pour le troisième et dernier étage, un T3 de 35m<sup>2</sup> loué 400€ HC et un T2 de 36m<sup>2</sup> loué 350€ HC.

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 28€ de charges par logement.

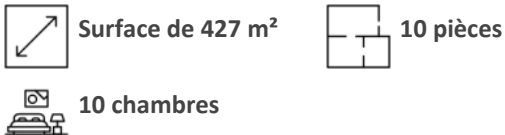
Les revenus locatifs actuels s'élèvent à environ 51 000€ hors charges annuel.

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](http://www.georisques.gouv.fr).

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 10270 à 13960 euros (année 2026).

### CARACTERISTIQUES



### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Assainissement : **Tout à l'égout**

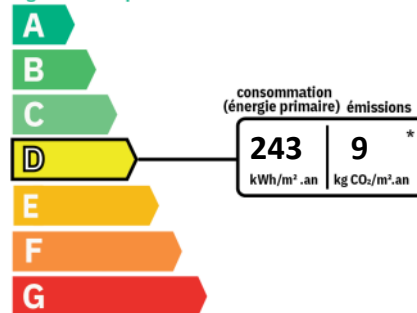
### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Chauffe eau électrique**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

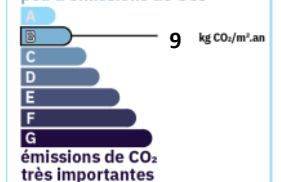
logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **550 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **7 200 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

### CONNEXION INTERNET



Fibre : plus de 1 Gbit/s

Câble : plus de 1 Gbit/s

## **ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT**

---

Proche de :

- Proche collège
  - Proche école primaire
- 

## **IMPOTS / TAXES / TRAVAUX**

---

Taxe foncière : **7 200 €/an**

---

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

---



