



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

A VENDRE TYPE 2 - 23.51 m² - ST ETIENNE CENTRE VILLE - 44 500 €



Secteur centre-ville. Pour de l'investissement locatif ou une résidence principale, l'agence 42ème Avenue Immobilier vous propose à la vente cet appartement de type T2, actuellement libre de toute occupation.

Situé en rez-de-chaussée sur cour, cet appartement d'une superficie habitable d'environ 28 m² se compose d'une cuisine aménagée et équipée avec électroménager, ouverte sur la pièce de vie, d'une chambre, d'une salle de bains ainsi que d'un WC indépendant. Le bien bénéficie d'une situation sur cour, à proximité des commodités du centre-ville.

En termes de confort, le logement est équipé de menuiseries double vitrage. Le chauffage est individuel électrique et la production d'eau chaude est assurée par un cumulus électrique récent. Le logement est actuellement libre de toute occupation. Le mandat confirme notamment le double vitrage et le chauffage individuel électrique.

Le bien est soumis au régime de la copropriété. La copropriété comprend 53 lots répartis sur 2 bâtiments, dont 22 lots principaux et 15 lots à usage d'habitation. Le bien représente 9/998 tantièmes pour le lot 47 et 2/998 tantièmes pour le lot 51 des charges générales.

Les charges de copropriété s'élèvent à environ 51,53 € par trimestre, soit environ 206 € par an, sur la base du dernier appel de fonds communiqué. Elles comprennent les charges générales de copropriété ainsi que le fonds travaux ALUR.

Le logement était précédemment loué 390 € hors charges par mois, auxquels s'ajoutaient 30 € de provisions sur charges, soit 420 € charges comprises. Sur la base du prix de vente affiché de 44 500 € HAI, le bien offre une rentabilité brute potentielle d'environ 10,5 %. Le logement est aujourd'hui libre de toute occupation, permettant une remise en location immédiate.

Taxe foncière : 388 € par an.
 DPE nouvelle version.
 Pas de procédure en cours.

Pour plus de renseignements : Jérôme ZEBBOUDJI – 06 47 23 74 55, agence 42ème Avenue Immobilier.

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 : 930 à 1300 euros (année 2025).

CARACTERISTIQUES



Rez-de-chaussée



2 pièces



1 salle



Surface de 23.51 m²



1 chambre

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

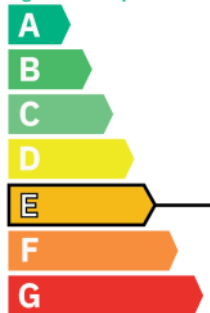
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Rez-de-chaussée :	Oui
Interphone :	Oui

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	Cumulus électrique/

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



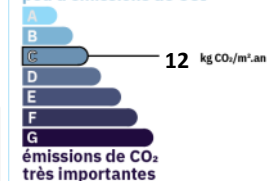
consommation
(énergie primaire) émissions

331	12 *
kWh/m ² .an	kg CO ₂ /m ² .an

logement extrêmement consommateur d'énergie

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



émissions de CO₂
très importantes

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	44 500 €
Honoraires à charge :	du vendeur

COPROPRIETE

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	45 lots
Charges courantes :	206 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

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



