

**Votre conseiller : Jerome 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 3 - 64 m² - ST ETIENNE FAURIEL - 85 000 €



Secteur Vivaraize, à deux pas du Cours Fauriel, découvrez cet appartement T3 de 63,80 m² situé au 4e et dernier étage d'une copropriété sécurisée sans ascenseur.

Le logement se compose d'une entrée avec rangements, d'un séjour lumineux ouvrant sur un balcon avec vue dégagée, d'une cuisine indépendante, de deux chambres, d'une salle de bains et d'un WC séparé. Une cave privative complète le bien. L'appartement dispose de menuiseries en double vitrage PVC, d'un chauffage individuel au gaz par chaudière murale et d'une installation électrique ayant fait l'objet d'une mise à niveau. La copropriété bénéficie d'espaces communs entretenus et d'un stationnement collectif.

Idéal pour un investisseur à la recherche d'une rentabilité immédiate et sécurisée sans vacance locative, l'appartement est vendu avec des locataires en place dans le cadre d'un bail d'habitation nu en cours. Le loyer s'élève à 568,60 € hors charges par mois (soit 6 823,20 € HC par an), auquel s'ajoutent 58,50 € de provisions sur charges mensuelles. Déduction faite des charges de copropriété non récupérables (1 722 €/an) et de la taxe foncière (976 €/an), le revenu locatif net s'établit à 4 125,20 € par an, offrant un rendement brut de 8,64 % et un rendement net de 5,22 % (sur la base d'un prix de 79 000 €).

À proximité immédiate des commerces, des transports, des établissements scolaires et des axes majeurs, ce logement profite d'un environnement calme, d'une exposition sud-est et d'une vue dégagée sur la ville et la verdure.

Le bien est soumis au statut de la copropriété (196 lots au total) et détient les 45/14087 tantièmes des charges générales, soit 202 € de charges par mois incluant le ménage des parties communes et l'assurance de l'immeuble. La taxe foncière est de 976 €.

Pas de procédure en cours.

Pour plus de renseignements, contactez Jérôme ZEBBOUDJI au O6 50 43 97 91, mandataire immobilier indépendant pour l'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 : 1540 à 2130 euros (année 2023).

## CARACTERISTIQUES

- Ascenseur
- Surface de 64 m²
- 3 pièces
- 2 chambres
- 1 salle

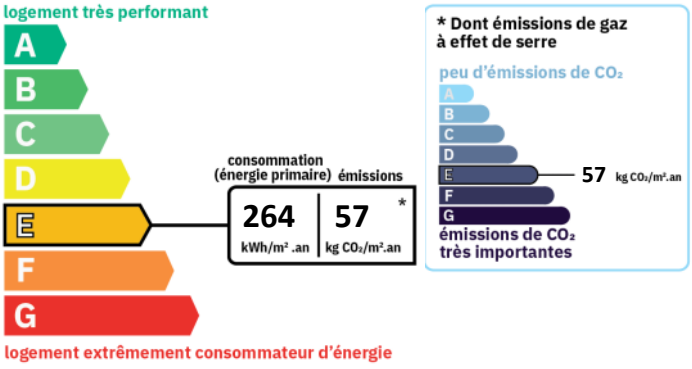
## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

| | |
|---|---|
| Caves : | **1** |
| Interphone : | **Oui** |

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

| | |
|---|---|
| Salles de bains : | **1** |

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT




## INFORMATIONS FINANCIERES

| | |
|---|---|
| Prix de vente : | **85 000 €** |
| Honoraires à charge : | **du vendeur** |

## COPROPRIETE

| | |
|---|---|
| Statut : | **Soumis au statut de la copropriété** |
| Copropriété de : | **80 lots** |
| Charges courantes : | **2 424 €/an en moyenne** |
| Procédure en cours : | **Non** |

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

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

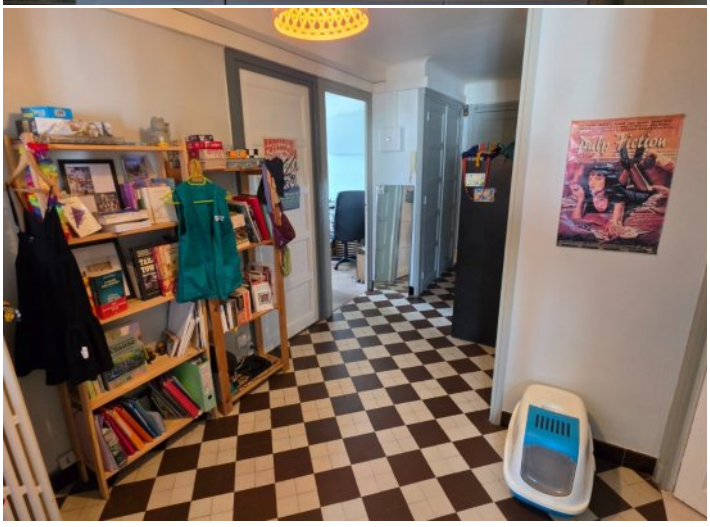
## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **979 €/an**







MADRES
PARALELAS




TECHNICAL


B



