

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

L'Étrat - Exclusivité - Appart Duplex d'exception 191m2 au coeur d'un environnement préservé, terrasse et jardin



Niché dans un cadre rare et privilégié, au sein d'un domaine de caractère offrant une atmosphère empreinte d'élégance et de sérénité, ce remarquable duplex de 191m2 séduit immédiatement par son architecture atypique, ses volumes spectaculaires et ses prestations de qualité.

Dès l'entrée, la vaste pièce de vie de réception dévoile toute sa singularité du lieu. Sublimée par une authentique cheminée, de magnifiques parquets en chêne massif et de généreuses ouvertures avec vitraux anciens, elle bénéficie d'une luminosité remarquable et d'une atmosphère chaleureuse, où charme de l'ancien et confort contemporain se rencontrent harmonieusement.
Dans le prolongement des espace de vie, une superbe terrasse de 65m2 offre une vue dégagée et un cadre idéal pour recevoir ou profiter de moments de détente.
La cuisine ouverte, entièrement aménagée et équipée avec des équipements haut de gamme, a été pensée comme un véritable espace de convivialité, alliant esthétisme, fonctionnalité et raffinement. Un WC invités complète ce niveau.

À l'étage inférieur, un escalier contemporain dessert un vaste hall pouvant accueillir un espace bureau ou bibliothèque vue sur le jardin. L'espace nuit se compose actuellement de trois chambres, avec la possibilité d'aménager une quatrième chambre selon vos besoins. Deux salles d'eau, un WC indépendant ainsi qu'une chaufferie viennent parfaire ce niveau.

À l'extérieur, un jardin privatif paysager de près de 100m2 constitue un véritable écrin de verdure rare et recherché dans un parc clos. Une place de stationnement couverte ainsi qu'une cave complète les prestations de ce bien.

Ce bien en copropriété de 8 lots représente 223 / 1099èmes de la propriété de sol et des parties communes générales. Charges 279€/mois. Pas de travaux prévus ni de procédure en cours. DPE E.

Par son caractère unique, ses volumes exceptionnels, ses espaces extérieurs calmes, généreux et son environnement privilégié, cette propriété singulière s'adresse aux amateurs de biens de charme à la recherche d'un lieu de vie hors du commun.

Une visite s'impose pour découvrir toute l'âme et le potentiel de cette adresse d'exception, Catherine PERRIER 06 03 09 56 77 Agent Immobilier Indépendant.

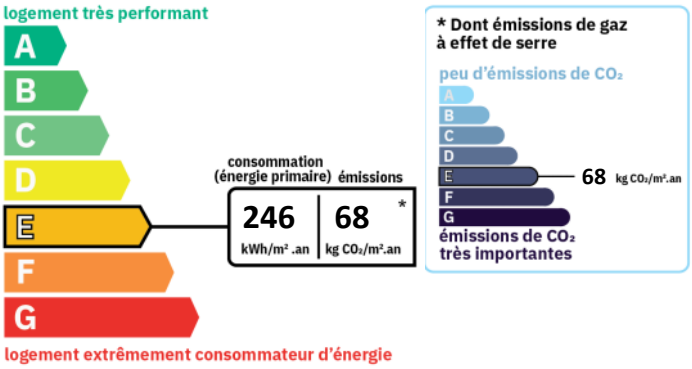
Pour plus d'informations sur les risques auxquels ce bien est exposé, rendez-vous sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 5770 à 7840 euros (année 2025).

CARACTERISTIQUES

- 1er étage
- Surface de 191 m²
- 7 pièces
- 3 chambres
- 2 salles
- 2 terrasses
- 1 stationnement

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	**Sud**
Caves :	**1**
Interphone :	**Oui**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	**AMENAGEE**
Salles d'eau :	**2**
Principal revêtement de sol :	**Parquet massif**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/FUEL**
Cheminée :	**Oui**
Eau chaude :	**Ballon/**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**399 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Charges mensuelles :	**279,33 €/mois**

COPROPRIETE

Statut :	**Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de :	**8 lots**
Charges courantes :	**3 352 €/an en moyenne**
Procédure en cours :	**Non**

STATIONNEMENT

Parkings extérieurs : **1**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche centre commercial
- Proche commerces
- Proche hôpital
- Proche sortie autoroute
- Proche université

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**2 477 €/an**
Dernière AG :	**26/03/2026**
Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**







