



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 MAISON - 93 m² env. - UNIEUX - 219 000 €



Exclusivité 42ème Avenue Immobilier. secteur hauteur d'Unieux.

Coup de cœur assuré pour cette maison individuelle de 1991, idéalement située dans un secteur résidentiel particulièrement calme et recherché. Parfaitement à l'abri des regards et sans aucun vis-à-vis, elle s'établit sur une belle parcelle close de 918 m² disposant déjà d'un bel espace potager pour les amoureux de nature et d'une agréable terrasse aménagée pour vos repas d'été en toute intimité. Si des travaux de rafraîchissement global sont à prévoir pour la remettre entièrement à votre goût, sachez que le gros œuvre est quant à lui parfaitement sain, offrant une base technique rassurante et de qualité.

Développant environ 110m² habitables, la maison propose une configuration très fonctionnelle avec une vie de plain-pied sur sa partie principale. Dès l'entrée, vous découvrirez une chaleureuse pièce de vie dotée d'une cheminée d'agrément, ouverte sur une cuisine de type américaine aménagée et équipée. Le coin nuit de ce même niveau dessert enfin avec 3 petites marches, vous trouverez trois chambres confortables, une salle de bains ainsi qu'un WC indépendant.

Le véritable atout de cette villa réside également dans son sous-sol complet qui offre de formidables surfaces annexes. Vous y trouverez un grand garage fermé simple, une buanderie, une seconde salle d'eau avec douche, un deuxième WC, ainsi que des espaces de stockage (cave et chaufferie). Un espace bureau y a également été aménagé, idéal pour le télétravail ou pour créer une salle de jeux.

Côté prestations et confort, le bien est équipé d'un chauffage central au gaz par radiateurs, de menuiseries double vitrage bois avec volets roulants électriques, d'un portail motorisé avec interphone et d'un raccordement à la fibre optique. La maison est reliée au tout-à-l'égout. Le diagnostic amiante est vierge. Des travaux de mise en sécurité standards sur l'électricité et le gaz sont à prévoir. La taxe foncière est de 1 900 euros par an.

L'emplacement est idéal pour le quotidien d'une famille : les écoles maternelle et élémentaire sont à 500 mètres à pied, les premiers commerces et boulangeries se situent entre 350 et 400 mètres, tandis que l'arrêt de bus (Ligne 30) est à 100 mètres et la gare SNCF de Firminy à seulement 900 mètres.

Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, contactez votre conseiller Jérôme Zebboudji au 06 50 43 97 91 ou par email à jerome.zebboudji@42emeavenue.com. Agence 42ème Avenue Immobilier, 1 Cours Victor Hugo, 42000 Saint-Étienne.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2110 à 2920 euros (année 2025).

CARACTERISTIQUES



Surface de 93 m²



5 pièces



4 chambres

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Chauffage :

GAZ

Eau chaude :

Chaudière/

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant

A

B

C

D

E

F

G

logement extrêmement consommateur d'énergie

consommation
(énergie primaire) émissions

245 38 *

kWh/m² .an kg CO₂/m².an

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂

A

B

C

D

E

F

G

émissions de CO₂ très importantes

38 kg CO₂/m².an

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 219 000 €

Honoraires à charge : du vendeur

Statut : Non soumis au statut de la copropriété

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : Rafraîchissement

CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 0,5 à 3 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	93 m²
Jardin :	918 m² environ

ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

- Proche de :
- Proche école primaire
 - Proche université

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**





