

Votre conseiller : Karim BENABELLA
42eme Avenue Saint-Étienne
1 Cours Victor Hugo
42000 ST ETIENNE
karim.benabella@42emeavenue.com
04 82 82 65 80
06.12.49.76.37
www.42emeavenue.com

Appartement 6 pièces, grande terrasse, 2 garages...



En exclusivité au cœur du Chambon-Feugerolles appartement de caractère de 115 m² avec terrasse 35 m² couverte, il bénéficie d'une cour isolée qui lui confère une tranquillité rare tout en étant à deux pas de toutes les commodités : commerces, mairie, écoles, poste, piscine, Carrefour, stade Gaffard et sentiers de randonnées. Gare SNCF direction St Etienne où Lyon à 5 min.
Dans un petit immeuble des années 50 bien entretenu, cet appartement au 1er étage (sur 2) offre un cadre de vie privilégié avec les équipements de grand confort.
Possibilité de créer un studio supplémentaire avec entrée independante.
Soumis au régime de la copropriété 5 lots principaux), il détient les 444/1000 des charges des parties communes générales soit 128€/trimestre de charges
Appartement de 6 pièces est agencé de manière très fonctionnelle : - Un hall d'entrée de distribution spacieux.
- Une pièce de vie double, lumineuse de plus de 30 m².
- Une cuisine fermée de 13 m² entièrement équipée.
- 4 chambres entre 10 et 13 m².
- Une salle de bain, une salle d'eau et deux WC indépendants.
Son exposition Sud et Est garanti une belle luminosité tout au long de la journée, sans subir les fortes chaleurs estivales.
Points forts du bien :
- Terrasse privative couverte de 35 m² idéale pour profiter en toute saison
- Partiellement rénové en 2023 avec factures.
- Chaudière neuve de 2025
- Fenêtres PVC et bois double vitrage
- Mise en conformité électricité avec remise à neuf compteur en 2024.
- Salle de bain avec baignoire balnéo de 2023
- Nombreux placards + dressing
- Entrée sécurisée par digicode
- 2 garages séparés dont 1 avec porte motorisée
- 2 caves pour un espace de stockage supplémentaire
Copropriété saine et avantageuse :
- Micro copropriété de seulement 3 copropriétaires et 5 lots principaux
- Gestion assurée par un syndic bénévole
- Charges annuelles très faibles : 512 €/an
- Aucun appel de charges à régler pendant 2 ans grâce à une avance de trésorerie
- Pas de travaux à prévoir prochainement.
Pour plus de renseignements veuillez contacter Karim BENABELLA au 06 12 49 76 37 agent commercial indépendant. « 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 : 3220 à 4420 euros (année 2025).

CARACTERISTIQUES

- 1er étage
- Surface de 115 m²
- 5 pièces
- 4 chambres
- 2 salles

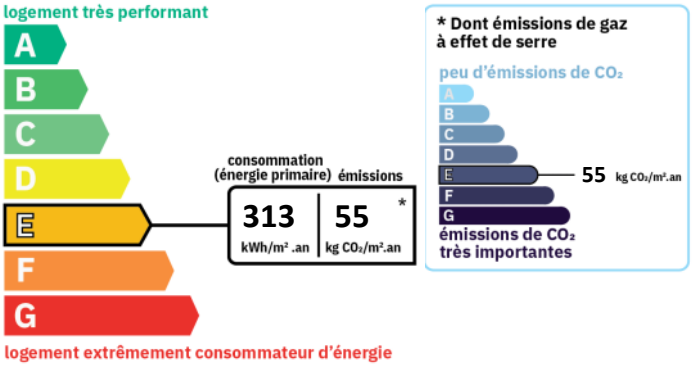
AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Caves :	**2**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles de bains :	**2**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GAZ**
Eau chaude :	**Gaz/Chaudière mixte**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**159 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**

COPROPRIETE

Statut :	**Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de :	**3 lots**
Charges courantes :	**512 €/an en moyenne**
Procédure en cours :	**Non**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

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

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 438 €/an**

