



**Votre conseiller : Catherine PERRIER**  
**42eme Avenue Saint-Étienne**  
 1 Cours Victor Hugo  
 42000 ST ETIENNE  
 Email : catherine.perrier@42emeavenue.com  
 Tél : 04 82 82 65 80  
 Tél mobile : 06.03.09.56.77  
 www.42emeavenue.com

## A VENDRE MAISON - 253 m<sup>2</sup> env. - AUREC SUR LOIRE - 360 000 €



Belle Propriété de Caractère à Aurec-sur-Loire

Découvrez cette magnifique propriété de caractère, située en bord de Loire à Aurec-sur-Loire. Nichée dans un parc arboré et clôturé de 1900m<sup>2</sup>, cette maison offre un cadre idyllique avec la possibilité d'agrandir le terrain jusqu'à 3662m<sup>2</sup>, divisibles et constructibles.

En entrant par une lumineuse véranda, vous serez immédiatement charmé par le vaste séjour bourgeois avec cheminée, baigné de lumière naturelle et agrémenté d'un espace salon TV. Une cuisine équipée offre un accès direct à une partie du jardin, complété par un WC indépendant au rez-de-chaussée. À l'étage, un large dégagement mène à quatre chambres spacieuses avec la possibilité d'une cinquième, accompagnées d'une salle de bain, d'une salle d'eau et d'un WC séparé. Les combles aménagés offrent un espace supplémentaire.

Le sous-sol immense comprend un bureau, un atelier, un garage double, une chaufferie, un cellier, une buanderie et une cave à vin. Équipée de fibre optique et de fenêtres double vitrage, cette maison bénéficie d'un confort moderne avec une chaudière individuelle au fioul Wolf.

Idéalement située à proximité immédiate de la gare SNCF et des arrêts de bus, cette propriété bénéficie également de possibilités d'aide d'État pour les travaux, quel que soit le niveau de revenus.

Visite virtuelle disponible sur demande.

Contactez ma collègue (pendant mon absence) dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir tous ses avantages, Catherine PERRIER Agent immobilier Indépendant 06 03 09 56 77 ou par mail catherine.perrier@42emeavenue.com

Cette demeure représente une opportunité rare pour les amateurs de caractère et de confort haut de gamme à Aurec-sur-Loire.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 5990 à 8140 euros (année 2022).  
 Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

### CARACTERISTIQUES

Surface de 253 m <sup>2</sup>	Séjour de 50 m <sup>2</sup>
Terrain de 1900 m <sup>2</sup>	10 pièces
4 chambres	2 salles
3 terrasses	Piscine
8 stationnements	

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

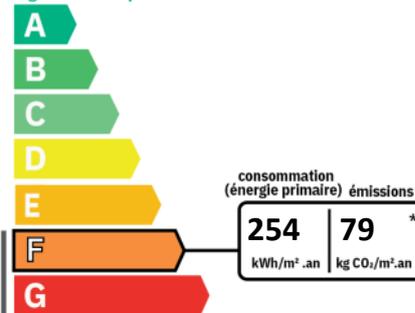
Construit en : 1940

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

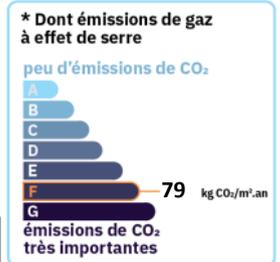
Cuisine :	AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/FUEL
Cheminée :	Oui
Alarme :	Oui
Caves :	3
Greniers :	1

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie  
 passoire énergétique



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 360 000 €

Honoraires à charge : du vendeur

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 2 281 €/an

### CONNEXION INTERNET

Fibre : plus de 1 Gbit/s  
 DSL : de 6 à 25 Mbit/s





