



**Votre conseiller : Solange ROMERA**  
**43eme Avenue**  
36 avenue de la Libération  
43120 MONISTROL SUR LOIRE  
solange.romera@43emeavenue.com  
Tél : 04.82.82.65.85  
Tél : 06.31.23.93.57  
www.43emeavenue.com

## A VENDRE Immeuble - 162 m<sup>2</sup> env. - MONISTROL SUR LOIRE - 252 000 €

### DESCRIPTION

Votre conseillère 43ème Avenue Immobilier, Solange ROMERA 06.31.23.93.57 vous propose en exclusivité;

Idéal investissement locatif, Avenue de la Libération, tènement immobilier, composé d'un immeuble de trois niveaux, et d'une dépendance avec accès direct sur la rue du Coutelier.

L'immeuble se compose au rdc et en accès direct sur l'Avenue de la Libération, d'un local commercial d'une superficie de 50m<sup>2</sup>, actuellement loué 400€ (bail août 2024). Au premier étage, d'un appartement libre d'occupation, d'env. 56m<sup>2</sup> habitables, offrant une cuisine indépendante, un séjour, une salle à manger, une chambre, une salle de douche et un wc indépendant. Au deuxième et dernier étage, d'un appartement de type 2, d'env. 56m<sup>2</sup> habitables, offrant une cuisine indépendante, une salle à manger, un séjour, une chambre, une salle de douche et un wc indépendant. Combles au dessus.

A noter: Gros oeuvre en bon état, isolation à améliorer, installation électrique récente, menuiseries PVC DV avec volets bois et volets PVC, chauffage électrique par convecteurs au premier étage.

Non attenante, petite maison avec accès rue du Coutelier de 50m<sup>2</sup> avec caves en dessous.

Petit jardins, dont un en rdc entre l'immeuble et l'accès aux caves et un autre au premier niveau et en accès direct sur la rue du Coutelier.

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)

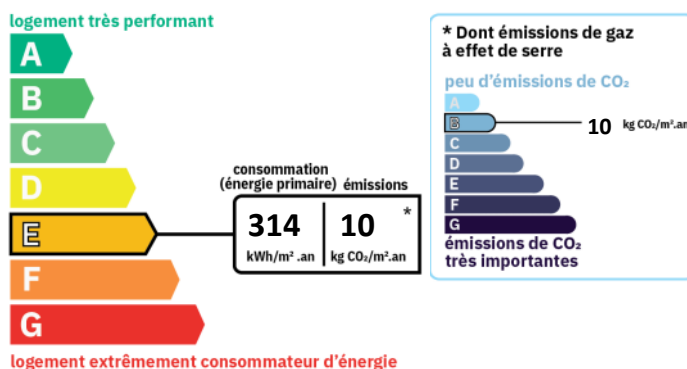
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1060 à 1490 euros (année 2021).

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)

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Assainissement : **Tout à l'égout**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	12
Chambres :	5
Salles d'eau :	2
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Caves :	1

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	252 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété