



## Bien proposé à 106 600 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

#### Maison Auvillar (82) Viager occupé

Viager occupé Auvillar (82) Délégation de mandat n° TV-08-2023 Modalités financières : Bouquet : 106600 € versé à l'acte incluant les honoraires agence suivant la délégation de mandat N° TV-08-2023. Rente viagère mensuelle indexée : 1266 € Valeur vénale (libre) de la maison : 270000€ Décote immédiate de 27 % à l'achat Frais de notaire réduits calculés sur la valeur occupée du bien Autres modalités financières possibles : nous contacter Vendeur : Homme seul 84 ans Descriptif du bien : Maison située au calme et sans vis à vis, avec vue dégagée. D'une surface de 155 m<sup>2</sup>, elle est composée au rez-de-chaussée d'une pièce de vie de 77m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte et accès direct aux terrasses de 40m<sup>2</sup> avec tomettes, d'une chambre de 34m<sup>2</sup> avec charpente apparente, et d'une salle de douche avec toilettes. Cheminée à insert et climatisation réversible. A l'étage, 1 chambre mezzanine de 19m<sup>2</sup>, ainsi qu'une suite parentale de 30m<sup>2</sup> incluant dressing, Salle de douche et toilettes. un sous-sol de 70m<sup>2</sup> complète l'ensemble. L'ensemble bien orienté et au calme. Portail électrique et puits. Un garage privatif complète le tout. Assainissement Tout à l'égout. Les plus de l'emplacement : Environnement très calme A 30 min d'Agen et 45 min de Montauban, et aux portes du Gers Taxe foncière : environ 914 € Honoraires inclus à la charge de l'acquéreur d'un montant de 21600€ Analyse du projet : Viager occupé : les vendeurs restent vivre chez eux jusqu'à leurs départs en maison de retraite ou leurs décès. L'investisseur bénéficie d'une décote importante à l'achat. La décote s'apparente à la perception de tous les loyers au moment de l'achat. Placement dans la pierre avec un rendement attractif sans risque locatif. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement Géorisques.

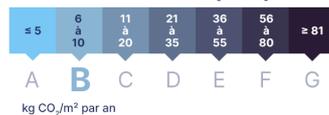
**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE) :  
185



Gaz à effet de serre (GES) : 9



Date de réalisation du DPE :  
26/03/2019

## CONTACT



Agence de Toulouse Nord Ouest  
Stephen BOULFROY  
06 34 58 46 73  
05 61 58 45 51  
toulouse.nordouest@123webimmo.com

Référence : 44498\_82\_121

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Surface habitable : **155m<sup>2</sup>**  
Nombre de pièces : **5**  
Vie de plain-pied : **Oui**  
Exposition : **EO**

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain : **2000m<sup>2</sup>**  
Clôture : **Totale**  
Type de clôture : **Mixte**

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Pas de chauffage  
Aucune climatisation

## SURFACES

Cuisine : **18m<sup>2</sup>**  
Salon-Séjour : **59m<sup>2</sup>**  
Chambre 1 : **34m<sup>2</sup>**  
Chambre 2 : **19m<sup>2</sup>**  
Suite parentale : **30m<sup>2</sup>**  
sous-sol : **70m<sup>2</sup>**  
Abri voiture : **34m<sup>2</sup>**  
terrasse : **40m<sup>2</sup>**

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **914 €**

## CONTACT



Agence de Toulouse Nord Ouest  
Stephen BOULFROY  
06 34 58 46 73  
05 61 58 45 51  
toulouse.nordouest@123webimmo.com