



## Bien proposé à 99 900 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

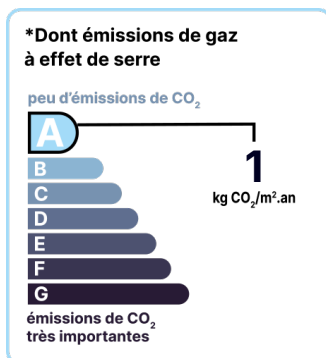
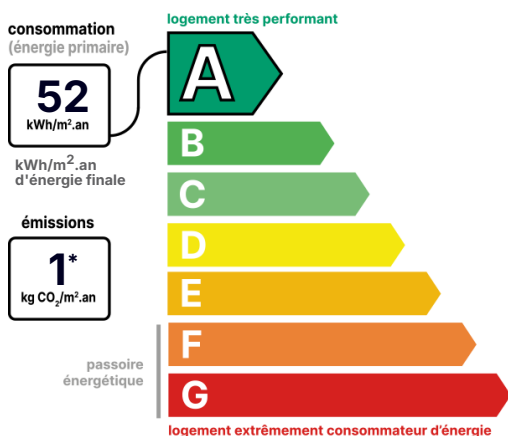
#### Maison 5 pièces très basse consommation, Viager occupé, Montégut (32) proche Auch.

Viager occupé Montégut (32), proche Auch Délégation de mandat n° TV-09-2023 Modalités financières : Bouquet : 99900 € versé à l'acte incluant les honoraires agence suivant la délégation de mandat N° TV-09-2023. Rente viagère mensuelle indexée : 199 € Valeur vénale (libre) de la maison : 260000€ Décote immédiate de 54 % à l'achat Frais de notaire réduits calculés sur la valeur occupée du bien Autres modalités financières possibles : nous contacter Vendeur : Homme seul 66 ans Descriptif du bien : Maison basse consommation, DPE A Elle est située au calme et sans vis à vis, avec vue dégagée. Construite en 2014, d'une surface de 120 m<sup>2</sup>, elle a été conçue pour être la plus en autonomie et écologique possible. Elle est composée au rez-de-chaussée d'un sous-sol (isolé au plafond) d'une surface de 65m<sup>2</sup>, ainsi que d'une cave de 35m<sup>2</sup>. A l'étage, la partie vie se trouve de plain pied avec une pièce de vie de 60m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte déplafonnée faisant apparaître la charpente traditionnelle et avec des accès directs aux terrasses de plus de 70m<sup>2</sup> avec double exposition, de deux chambre de 11m<sup>2</sup> avec placard, d'une salle de bains avec avec baignoire d'angle, d'un bureau-mezzanine de 14m<sup>2</sup> et d'une suite parentale de 15m<sup>2</sup>. Les combles aménagés font apparaître une chambre de "poupée" de 12m<sup>2</sup>. La maison est construite en brique monomur de 400mm, et panneaux sandwich de 180mm pour l'isolation de la toiture. Elle est équipée de 30 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques, ainsi que de panneaux solaires pour le chauffage au sol et l'ECS, ainsi que d'une ventilation mécanique par insufflation pour un apport d'air frais l'été. Un système de récupération des eaux de pluie est prévu (à terminer) avec un réservoir de 23m<sup>3</sup> et un décanteur de 10m<sup>2</sup> L'ensemble lumineux, bien orienté et au calme. Assainissement autonome. Les plus de l'emplacement : Environnement très calme A 15 min d'Auch et 1H de Toulouse. Taxe foncière : 850 € Honoraires inclus à la charge du vendeur suivant délégation de mandat N° TV-09-2023. 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)



Date de réalisation du DPE :  
30/06/2023

## CONTACT



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

Référence : 44819\_32\_121

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	2014
Surface habitable :	120m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	3000m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Pas de chauffage

Aucune climatisation

## SURFACES

Cuisine :	9m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	11m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11m <sup>2</sup>
Suite Parentale :	15m <sup>2</sup>
Salle de Bain :	4m <sup>2</sup>
Pièce de vie :	50m <sup>2</sup>
Bureau mezzanine :	14m <sup>2</sup>
Chambre poupée :	10m <sup>2</sup>
Terrasse :	100m <sup>2</sup>
Sou-sol :	65m <sup>2</sup>
Cave :	35m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	850 €
-----------------	-------

## CONTACT



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