



## Bien proposé à 192 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

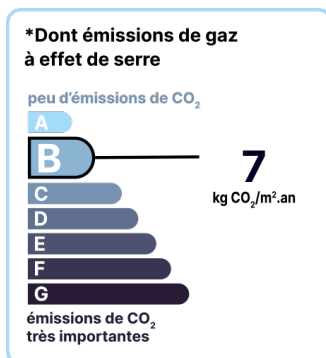
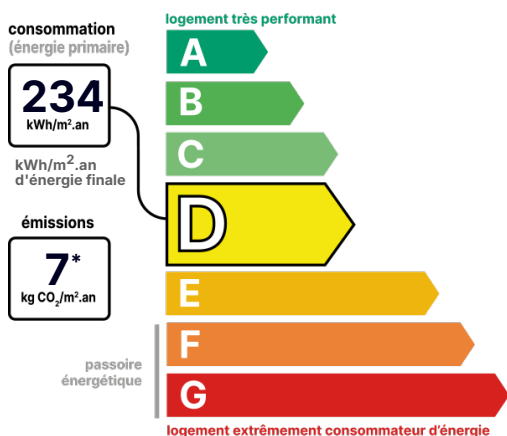
#### Vente en viager occupé, Maison Merville (31) 180m<sup>2</sup> au calme.

Viager occupé Merville (31). Délégation de mandat n° TV-09-2023. Dans un environnement très calme et paisible. Modalités financières : Bouquet : 192 000 € versés à l'acte incluant les honoraires agence suivant la délégation de mandat N° TV-09-2023. Rente mensuelle : 558€/mois Valeur vénale (libre) de la maison : 600 000 €. Décote immédiate de 52 % à l'achat. Frais de notaire réduits calculés sur la valeur occupée du bien. Vendeurs : couple Homme 81 ans et femme 73 ans. Descriptif du bien : Toulousaine à l'esprit maison de maître de 180m<sup>2</sup> sur une parcelle de 1500m<sup>2</sup> : Le rez-de-chaussée est composé d'un hall d'entrée de 10m<sup>2</sup>, d'un salon de 40m<sup>2</sup> avec cheminée et sol en châtaigner avec accès direct à la terrasse et la piscine, d'un salon de 17m<sup>2</sup>, d'une cuisine de 17m<sup>2</sup> de 2 chambres (20 et 10m<sup>2</sup>), d'une salle de bains de 10m<sup>2</sup>, d'une salle de douche de 6m<sup>2</sup>. L'étage se compose quant à lui de 2 chambres de 17m<sup>2</sup>, d'un grenier en partie isolé aménageable de 36m<sup>2</sup>, ainsi que de combles aménageables de 63m<sup>2</sup>. Il est à noter la qualité de l'ensemble : bibliothèque sur mesure encastrée, cornières et rosace en staff, parquet en châtaigner, tour de cheminée en chêne. Deux entrées indépendantes permettant de pouvoir créer un studio indépendant. La maison est dotée d'un système de chauffage climatisation (PAC air/air) installé en 2020. Un garage et une piscine de 9.5x 4.5m complètent l'ensemble. Une terrasse totale de 100m<sup>2</sup> en moquette de pierre réalisée au printemps 2023, et la pose d'une pergola adossée à venir. La maison est raccordée au tout à l'égout. Les plus du bien : Emplacement très calme. A 15 minutes de l'aéroport. Maison de caractère. Avantages de l'investissement en viager : Achat d'un bien à prix réduit Achat d'un bien sans recours au crédit bancaire Frais de notaire réduits Pas de gestion locative, pas de soucis locatif, pas de vacance locative. Les garanties pour l'investisseur : Pas de dégradation du bien Possibilité de revendre le viager à tout moment Investissement maîtrisé dans la pierre Ce qu'il faut savoir : En viager occupé ; le vendeur reste vivre chez lui jusqu'à son départ en maison de retraite ou son décès. L'investisseur bénéficie d'une décote importante à l'achat. La décote s'apparente à la perception de tous les loyers sans fiscalité au moment de l'achat. Le viager sans rente réduit l'aléa relatif à la durée de paiement. L'acheteur ne paie qu'une seule fois à l'acte. Honoraires charge vendeurs selon délégation de mandat TV-09-2023 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 :  
10/03/2023

## CONTACT



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

Référence : 45352\_31\_121

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1994</b>
Surface habitable :	<b>180m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>6</b>
Vie de plain-pied :	<b>Oui</b>
Exposition :	<b>SO</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Climatisation réversible :	<b>Oui</b>
Pièces climatisées :	<b>4</b>

## SURFACES

Cuisine :	<b>17m<sup>2</sup></b>
Salon avec cheminée :	<b>40m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>17m<sup>2</sup></b>
Salon avec cheminée :	<b>40m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>15m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Salle de bains :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>20m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>17m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>17m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>6m<sup>2</sup></b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>500m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Aucune</b>
Piscine :	<b>Oui</b>
Longueur piscine :	<b>9</b>

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	<b>Oui</b>
--------------------------	------------

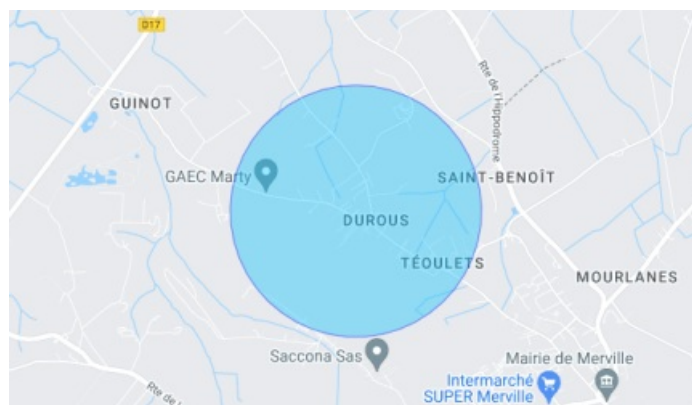
## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	<b>Bois</b>
------------------------	-------------

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	<b>1</b>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**1 400 €**

## CONTACT

---



Agence de Toulouse Nord Ouest

Stephen BOULFROY

06 34 58 46 73

05 61 58 45 51

[toulouse.nordouest@123webimmo.com](mailto:toulouse.nordouest@123webimmo.com)