Viager occupé

17880 LES PORTES-EN-RÉ

REF OP17-1001



VENDEUR.S

74 ANS

VALEUR DU BIEN :	SURFACE :	ORDURE MÉNAGÈRE :
850 000 €	**120 M2**	**0 €**
BOUQUET :	NOMBRE DE PIÈCE.S :	DPE :
250 000 €	**5**	**D**
RENTE :	TAXE FONCIÈRE :	GES :
1 950 €	**1 400 €**	**B**

Contacter votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF OP17-1001
Univers Viager 17 - Puissant - 06 29 64 37 71 - o.puissant@univers-viager.fr
Imprimé via le site univers-viager.fr

VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE

Maison en nue-propriété (vendue en viager) avec réserve d’usufruit

Investissement patrimonial d’exception – Nue-propriété – Île de Ré – Décote 45 % - Prix ajusté Opportunité rare d’investissement sur l’Île de Ré, aux Portes-en-Ré, l’une des communes les plus recherchées du littoral atlantique. Située dans un environnement calme et préservé, à proximité immédiate de la plage de l’Anse du Fourneau et du golf de Trousse Chemise, cette propriété bénéficie d’un emplacement premium, garantissant une forte valeur patrimonialeet un potentiel de revalorisation durable. La maison, d’une surface habitable d’environ 120 m², est implantée sur une parcelle arborée d’environ 1 000 m², à l’abri des regards. Son agencement fonctionnel et ses volumes offrent de réelles possibilités d’optimisation et d’aménagement à terme. Elle se compose : d’une véranda lumineuse ouvrant sur une grande pièce de vie avec cuisine ouverte, salle à manger et salon avec cheminée, de trois chambres, dont une suite parentale, de deux chambres avec accès direct au jardin, d’une mezzanine à l’étage, offrant un fort potentiel d’évolution (espace nuit supplémentaire, bureau, salle de loisirs)(Actuellement espace de jeu pour enfants / une dizaine de couchages d'appoint) Les annexes (buanderie, préau, garage, atelier) renforcent l’intérêt de ce bien en matière de fonctionnalité et de valorisation future. Enfin, il y a la possibilité d'acquérir en complément, une parcelle de 1000 m2, arborée contiguë et non constructible. Analyse financière de l’opération Type de vente : nue-propriété (vendue en viager) sur une tête Âge du vendeur : 74 ans Valeur libre estimée : 850 000 € Décote immédiate d’environ 45 % Bouquet : 250 000 € Rente mensuelle : 1 950 € Honoraires à la charge du vendeur Cet investissement permet : l’acquisition d’un actif immobilier rare à prix décoté, une maîtrise du risque liée à l’occupation, l’absence de gestion locative et de fiscalité sur les loyers pendant la durée du viager, une constitution de patrimoine de qualité sur un secteur à offre extrêmement limitée. Performance énergétique DPE : Classe D – 309 kWh/m²/an GES : Classe B – 10 kg CO?/m²/an Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site www.georisques.gouv.fr ? Vidéos de présentation disponibles sur demande. Pour en savoir plus, contactez votre spécialiste Viager Charente Maritime :

Olivier PUISSANT

06 29 64 37 71

o.puissant@univers-viager.fr

www.univers-viager.fr










Contacter votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF OP17-1001
Univers Viager 17 - Puissant - 06 29 64 37 71 - o.puissant@univers-viager.fr
Imprimé via le site univers-viager.fr

VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE