

**Viager occupé**

**31240 L'UNION**

**REF MD31-907**



**VENDEUR.S**



68 ANS

**VALEUR DU BIEN :**

**320 000 €**

**SURFACE :**

**109.97 M<sup>2</sup>**

**ORDURE MÉNAGÈRE :**

**205 €**



70 ANS

**BOUQUET :**

**62 000 €**

**NOMBRE DE PIÈCE.S :**

**4**

**DPE :**

**D**



70 ANS

**RENTE :**

**415 €**

**TAXE FONCIÈRE :**

**1 482 €**

**GES :**

**A**

Contacter votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF MD31-907

Univers Viager 31 - Céline SAMSON - 06.64.53.72.75 - c.samson@univers-viager.fr

Imprimé via le site univers-viager.fr

[VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE](#)

## Maison T4 en viager occupé à L'UNION

BIEN VENDU OCCUPÉ à l'UNION (31240) - Viager 2 têtes: Homme 68 ans et Femme 70 ans => Conditions économiques: Bouquet FAI: 62 000€ + Rente annuelle\*: 4980€ soit 415€ / mois à verser jusqu'à l'extinction du Droit d'Usage et d'Habitation (DUH) des crédirentiers. => Descriptif de votre prochain investissement patrimonial proposé sur l'UNION, commune au NORD-EST de Toulouse Métropole Située dans une impasse sur une parcelle de 326m<sup>2</sup>, découvrez cette maison individuelle de plain-pied de type T4. Elle développe une surface habitable de près de 110m<sup>2</sup> et se compose d'une entrée avec placard, d'une belle pièce de vie avec cheminée fonctionnelle et climatisation, d'une cuisine avec coin repas et d'un WC séparé. L'espace nuit distribue 3 chambres parquetées et une salle d'eau avec double vasque. L'ancien garage a été aménagé en buanderie équipée de nombreux rangements et en cuisine d'été qui s'ouvre directement sur une grande terrasse carrelée. Un atelier d'environ 15m<sup>2</sup> complète ce bien. Eléments de confort: Portail électrique avec vidéophone. Performances énergétiques : DPE réalisé le 05/02/2026 : 193 kWhEP/m<sup>2</sup>/an (Classe D) / GES : 7 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an (Classe B) => Estimation des dépenses énergétiques : entre 1370 € et 2430€/an => Pourquoi investir en viager? Investir en viager dans un ou plusieurs biens immobiliers permet d'augmenter son patrimoine sans avoir la contrainte de la gestion locative et de préparer sa retraite ou anticiper la transmission. Le viager est un investissement éthique et responsable qui permet à des personnes âgées d'avoir une fin de vie de meilleure qualité en leur faisant bénéficier de revenus supplémentaires. Investir sur un support non fiscalisé (ce qui est de plus en plus rare), en bénéficiant de frais de notaire réduits grâce à une acquisition à un prix réduit. \* A noter que la rente viagère sera indexée chaque année, en proportion de l'indice national des prix à la consommation des ménages urbains hors tabac dont le chef est employé ou ouvrier, Série France Entière, tel que publié mensuellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques. Le DUH est un droit réel à caractère personnel, cela signifie que les vendeurs ne pourront pas céder ce droit, ni louer le bien. Cependant ils auront la possibilité de continuer à vivre dans le bien et recevoir famille et ses amis autant qu'ils le souhaitent. En tant qu'investisseur, vous devenez propriétaire le jour de la signature de l'acte authentique chez le notaire mais ne disposerez du bien qu'au jour de l'abandon de jouissance ou du décès du survivant des vendeurs. Les charges et travaux sont partagés entre les parties. Pour l'investisseur: taxe foncière (hors TEOM), gros travaux et assurance propriétaire non occupant. Pour le vendeur : charges de consommations et travaux d'entretien courant, ainsi que l'assurance locative. ?? Informations complémentaires :

Les risques auxquels ce bien est exposé sont consultables sur le site : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Annonce rédigée par Céline SAMSON (E.I.), agissant en qualité d'Agent commercial immatriculé au RSAC de NANTERRE, sous le numéro 931492318, et agissant pour le compte de la société UNIVERS VIAGER HAUTE GARONNE, titulaire de la Carte professionnelle CPI 3101 2024 000 000 089 délivrée par la Chambre de commerce de TOULOUSE. Notre agence ne détient aucun fonds pour le compte de ses clients.

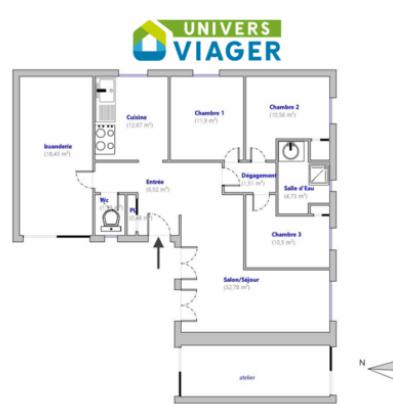


Tableau des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Nom de l'immeuble bâti(s) visité(s)	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaire
séé - Entrée	5,02	5,02	
séé - PL	0,48	0,48	
séé - Wc	1,39	1,39	
séé - Cuisine	12,67	12,67	
séé - Dégagement	32,78	32,78	
séé - Chambre 1	11,9	11,9	
séé - Chambre 2	10,56	10,56	
séé - Chambre 3	10,5	10,5	
séé - Salle d'eau	4,73	4,73	
séé - Buanderie	18,43	18,43	

Surface loi Carrez totale : 109,97 m<sup>2</sup> (cent neuf mètres carrés quatre-vingt-dix-sept)  
Surface au sol totale : 109,97 m<sup>2</sup> (cent neuf mètres carrés quatre-vingt-dix-sept)

Contactez votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF MD31-907  
Univers Viager 31 - Céline SAMSON - 06.64.53.72.75 - c.samson@univers-viager.fr  
Imprimé via le site univers-viager.fr

[VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE](#)