

Viager occupé

31370 RIEUMES

REF MD31-908



VENDEUR.S



79 ANS

VALEUR DU BIEN :

255 000 €

BOUQUET :

104 125 €

RENTE :

520 €

SURFACE :

168,42 M2

NOMBRE DE PIÈCE.S :

7

TAXE FONCIÈRE :

737 €

ORDURE MÉNAGÈRE :

0 €

DPE :

D

GES :

B

Maison en viager occupé à Rieumes

BIEN VENDU OCCUPÉ - Nous vous présentons en **EXCLUSIVITÉ** cette nouvelle opportunité d'investissement patrimonial située à seulement quelques minutes en voiture du centre ville dynamique de RIEUMES. ???? Viager occupé - 1 Tête (Homme 79 ans) Valeur du bien : 255 000€ Bouquet: 104 125€ FAI Rente mensuelle : 520€ (soit 6240€ / an) Taxe Foncière: 737€ / an Au cœur du paisible village de Forgues, découvrez un lieu chargé d'histoire: l'ancien café du village, un lieu de vie tenu pendant de nombreuses années par les grands-parents de l'actuel propriétaire, et qui a depuis été transformé en grande maison familiale! Sur une parcelle close de 705m², elle se compose aujourd'hui 2 espaces de vie indépendants offrant un potentiel locatif supplémentaire à terme. ? De type T4, la maison principale développe une surface habitable de 108m² environ et profite d'une rénovation complète réalisée en 2012- 2014 qui allie charme et authenticité.

Elle se compose au RDC d'une belle pièce de vie donnant sur une cuisine ouverte équipée avec cheminée, d'un cellier, d'un WC avec lave-mains indépendant. A l'étage, un dégagement distribue 3 chambres, une salle d'eau et un second WC indépendant. Côté extérieur, un garage de 55m² attenant à la maison avec WC indépendant offre également un potentiel supplémentaire. ? De type T3, un second logement fonctionnel développe une surface habitable complémentaire de 60m² environ. Bénéficiant d'un accès indépendant, il se compose au RDC d'une entrée, d'un salon / salle à manger avec cheminée, d'une cuisine donnant sur la terrasse avec barbecue, une salle d'eau avec WC. A l'étage, vous trouverez l'espace nuit avec un petit palier qui distribue 2 chambres dont une avec placard. ?Les atouts de cet investissement: Le potentiel du bien > 2 logements indépendants offrant un double potentiel d'investissement locatif à terme Un grand garage de 55m² donnant la possibilité d'aménagements supplémentaires La distribution du bien et la qualité de la rénovation de la maison principale. La forte attractivité locale du secteur. La situation géographique optimale : Une maison de campagne qui profite de toutes les commodités de Rieumes à seulement 6 minutes A seulement 25mn de Muret (sous préfecture du département) et 45mn des portes de Toulouse => ?DPE : D (217kWh/m²/an) GES : B (8 CO₂/m²/an) Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 3320€ et 4530€ par an - prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) Consommation énergie primaire : 217kWh/m²/an

Consommation énergie finale : 114 kWh/m²/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. Honoraires à la charge du vendeur Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : 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. Pour en savoir plus, contactez votre Experte immobilier en viager :

Céline SAMSON - 06 64 53 72 75 ou c.samson@univers-viager.fr



Contactez votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF MD31-908
 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](#)



Une question sur ce bien ?
Contactez Céline SAMSON votre
experte viager en Haute-Garonne

06 64 53 72 75

✉ c.samson@univers-viager.fr

🌐 www.univers-viager.fr

f in y