



VENDEUR.S



85 ANS

VALEUR DU BIEN :

**150 000 €**

CAPITAL :

**117 750 €**

SURFACE :

**73.36 M2**

NOMBRE DE PIÈCE.S :

**4**

TAXE FONCIÈRE :

**201 €**

ORDURE MÉNAGÈRE :

**0 €**

DPE :

**E**

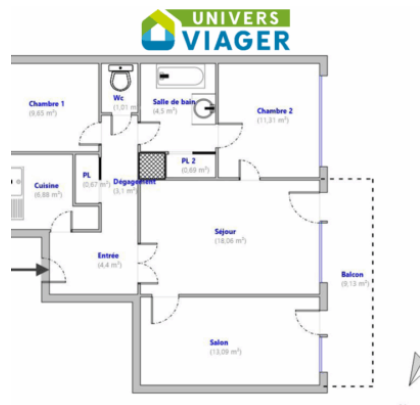
GES :

**E**

## Appartement T4 en Nue Propriété à Pau

Bien vendu Occupé en NUE PROPRIÉTÉ / Homme de 85 ans. Les bonnes raisons d'investir en Nue-propriété Vous développez votre patrimoine en plaçant un capital unique dans l'immobilier. Pas d'aléas, pas de gestion de rente. Vous profitez d'une décote à l'acquisition. Au départ définitif du vendeur, vous récupérez la jouissance du bien pour le louer, le vendre ou y habiter. Pas de fiscalité du fait de l'absence de revenus locatifs durant la période de nue-propriété La taxe foncière reste à la charge du vendeur Situé au premier étage d'un immeuble de 5 étages, cet appartement de type T4, d'une surface habitable d'environ 73.36m<sup>2</sup> se compose; d'une entrée, d'une cuisine indépendante, d'un salon et d'une salle à manger, deux ouvrant sur un balcon filant d'un peu plus de 9m<sup>2</sup>. Le coin nuit propose 2 chambres, une salle d'eau et un WC indépendant. L'actuel salon pouvant évoluer en 3ème chambre, cela en fait un excellent investissement locatif à terme grâce à son potentiel de transformation & de modernisation (projet de colocation par exemple.) Une cave et une place de parking complètent ce bien. Les charges de copropriété: 335€ / trimestre. Performances énergétiques : DPE réalisé le 23/03/2026 : 256kWhEP/m<sup>2</sup>/an (Classe E) / GES : 56 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an (Classe E) => Estimation des dépenses énergétiques : entre 1700€ et 2350€/an 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](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. Pour en savoir plus, contactez votre Experte immobilier en viager :

Céline SAMSON - 06 64 53 72 75 ou [c.samson@univers-viager.fr](mailto:c.samson@univers-viager.fr)



Contactez votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF MD31-911  
 Univers Viager 31 - SAMSON Céline - 06.64.53.72.75 - c.samson@univers-viager.fr  
 Imprimé via le site univers-viager.fr

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



Étatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

| L'immobilier bâti visité | Surface privative au sens Carrez | Surface au sol | Commentaire |
|--------------------------|----------------------------------|----------------|-------------|
| trée                     | 4,4                              | 4,4            |             |
| agement                  | 3,1                              | 3,1            |             |
|                          | 0,67                             | 0,67           |             |
| line                     | 6,88                             | 6,88           |             |
| ambre 1                  | 9,65                             | 9,65           |             |
| :                        | 1,01                             | 1,01           |             |
| le de bain               | 4,5                              | 4,5            |             |
| 2                        | 0,69                             | 0,69           |             |
| ambre 2                  | 11,31                            | 11,31          |             |
| our                      | 18,06                            | 18,06          |             |
| on                       | 13,09                            | 13,09          |             |

ive en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 73,36 m<sup>2</sup> (soixante-treize mètres carrés trente-six)  
Surface au sol totale : 73,36 m<sup>2</sup> (soixante-treize mètres carrés trente-six)

repérage – Parties annexes

| L'immobilier bâti visité | Surface privative au sens Carrez | Surface au sol | Motif de non prise en compte          |
|--------------------------|----------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| con                      | 0                                | 9,13           | Pièce dont la fonction l'exclut de la |



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

**06 64 53 72 75**

✉ [c.samson@univers-viager.fr](mailto:c.samson@univers-viager.fr)

🌐 [www.univers-viager.fr](http://www.univers-viager.fr)

f in