

Viager libre

83400 HYÈRES

REF PH83-1033



VENDEUR.S



74 ANS



92 ANS

VALEUR DU BIEN :

695 000 €

BOUQUET :

195 000 €

RENTE :

2 833 €

SURFACE :

202 M2

NOMBRE DE PIÈCE.S :

8

TAXE FONCIÈRE :

0 €

ORDURE MÉNAGÈRE :

0 €

DPE :

E

GES :

E

Contactez votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF PH83-1033

Univers Viager 83 - HOLUB PASCAL - 0685963320 - p.holub@univers-viager.fr

Imprimé via le site univers-viager.fr

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

Viager semi occupé à Hyères Les Palmiers

Univers Viager vous propose cette opportunité patrimoniale en viager semi-occupé, composée de deux lots d'habitation indépendants, édifiés sur un terrain d'une contenance de 437 m². Ce bien présente la particularité de permettre à l'acquéreur de bénéficier immédiatement des revenus locatifs d'un des deux lots, tandis que le second lot est vendu en viager occupé. ? LOT A – VIAGER OCCUPÉ Situé à l'étage d'une maison d'habitation, ce lot comprend : une cuisine ; un WC ; un dégagement ; un séjour-salon ; trois chambres ; une réserve ; une terrasse. Ce logement est actuellement occupé par une dame âgée de 92 ans, qui conserve un droit d'usage et d'habitation sur son logement. L'acquéreur devient propriétaire du lot dès la signature de l'acte, mais la jouissance de cette partie du bien sera récupérée au décès de l'occupante, selon les conditions prévues dans l'acte de vente. ? LOT B – VIAGER LIBRE Situé au rez-de-chaussée, ce second logement comprend : une cuisine-séjour ; deux chambres ; un WC ; une salle de douche ; un garage ; un cellier ; une cave ; un jardin. Ce lot est vendu libre de toute occupation au titre du viager et est actuellement donné en location. Il génère actuellement un loyer mensuel de 1 350 €, soit 16 200 € de revenus locatifs annuels. L'acquéreur bénéficie donc immédiatement des revenus locatifs du rez-de-chaussée, tout en constituant progressivement son patrimoine immobilier avec le lot occupé à l'étage. ? UN INVESTISSEMENT PATRIMONIAL ORIGINAL Ce viager semi-occupé offre une combinaison particulièrement intéressante : Un logement occupé à l'étage ? récupération de la pleine jouissance au décès de l'occupante. Un logement loué au rez-de-chaussée ? 1 350 € de loyers mensuels immédiatement. Un terrain de 437 m² ? présence d'espaces extérieurs et de dépendances. Cette configuration permet à l'acquéreur de percevoir des revenus pendant la période d'occupation du lot A, tout en bénéficiant à terme de la pleine propriété et de la jouissance de l'ensemble immobilier. ? CONDITIONS DU VIAGER Lot A : viager occupé – dame de 92 ans

Lot B : viager libre – actuellement loué 1 350 €/mois

Terrain : 437 m²

Composition : deux logements indépendants 2 têtes : Monsieur 74 ans et Madame 92 ans Lot n°1 : viager occupé Abandon de jouissance du lot n°1 : 10 % Lot n°2 : viager libre, actuellement loué 1 350 €/mois Bouquet : 195 000 € Rente : 2 833 €/mois Terrain : 437 m² ? Données énergétiques : DPE : 192 kWhEP/m²/an (Classe E) GES : 51 kgéqCO₂/m²/an (Classe E) Estimation des coûts annuels : entre 14710 € et 6450 € par an, prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023. ?? Informations complémentaires :

Les risques auxquels ce bien est exposé sont consultables sur le site : www.georisques.gouv.fr Pascal HOLUB ? : 06 85 96 33 20 ? : p.holub@univers-viager.fr

