



VENDEUR.S



78 ANS

VALEUR DU BIEN :

190 000 €

BOUQUET :

46 150 €

RENTE :

545 €

SURFACE :

104 M2

NOMBRE DE PIÈCE.S :

6

TAXE FONCIÈRE :

725 €

ORDURE MÉNAGÈRE :

0 €

DPE :

D

GES :

B

Viager occupé à La Ménitré

VIAGER OCCUPE BORD DE LOIRE Faire vite ! ? 07.44.41.81.51 Vente en viager occupé avec réserve de droit d'usage et d'habitation pour le vendeur. Bouquet : 46 150 Euros - Rente mensuelle : 545 Euros – Homme 78 ans POINTS FORTS : A seulement 11 minutes d'Angers par le train Décote de 39.10 % (valeur du bien : 190 000 Euros) Frais de notaire réduits, idéal pour la location ou résidence principale Aucun travaux à prévoir Au fond d'une impasse et au calme, son emplacement constitue un véritable atout : la maison est située à proximité de la gare de La Ménitré, permettant de rejoindre Angers en seulement 11 minutes en train. Une situation idéale pour profiter d'un cadre de vie paisible en bord de Loire tout en restant rapidement connecté à Angers. Parfaitement entretenue et ne nécessitant aucun travaux, la maison offre un beau salon-séjour traversant, particulièrement lumineux, ainsi qu'une cuisine entièrement aménagée et équipée. L'espace nuit se compose de trois chambres, complétées par un bureau, idéal pour le télétravail ou pouvant répondre à différents besoins. À l'extérieur, vous profiterez d'une belle parcelle soigneusement arborée, offrant un cadre verdoyant et agréable. La propriété dispose également de nombreuses dépendances, d'un grand garage et d'un atelier, apportant de belles possibilités de rangement, de bricolage ou d'aménagement complémentaire. LES + DU BIEN ? Fort potentiel locatif proche de la gare à 11 min d'Angers par le train

? Commune agréable et dynamique en bord de Loire

? Quartier calme au fond d'une impasse

? Belle pièce de vie traversante ? Parcelle arborée et clôturée

? Garage

? Aucun travaux à prévoir Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1 740 € et 2 420 €/an Honoraires charge vendeur. ? À découvrir sans tarder ! Laurent IZAR : 07.44.41.81.51 - www.univers-viager.fr
Votre spécialiste Viager Maine et Loire : Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site géorisques: www.georisques.gouv.fr

