Viager occupé

17120 FLOIRAC

REF MD17-013



VENDEUR.S

80 ANS

82 ANS

VALEUR DU BIEN :
397 532 €

SURFACE :
188 M2

ORDURE MÉNAGÈRE :
0 €

BOUQUET :
117 000 €

NOMBRE DE PIÈCE.S :
6

DPE :
D

RENTE :
865 €

TAXE FONCIÈRE :
1 450 €

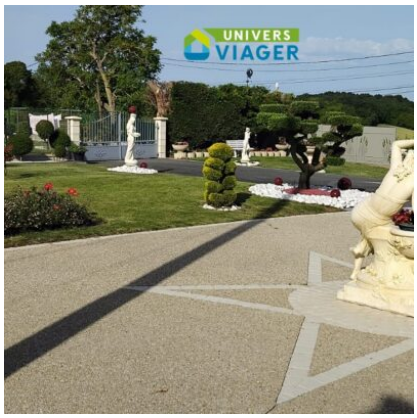
GES :
D

Contacter votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF MD17-013
Univers Viager Charente-Maritime - Marc DOMERGUE - 06 75 11 54 83 - m.domergue@univers-viager.fr
Imprimé via le site univers-viager.fr

VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE

Maison entièrement rénovée avec garages, dépendances, hangar et annexes en Viager Occupé à FLOIRAC (17)

UNIVERS-VIAGER Charente-Maritime vous propose cette grande propriété entièrement rénovée à FLOIRAC (17) en VIAGER OCCUPÉ. Nichée entre les rives de l'estuaire de la Gironde (visible depuis la propriété, non loin de Mortagne-sur-Gironde) et les terres viticoles de la Haute Saintonge, Floirac, petite commune charentaise est un havre de calme et d'air pur. La propriété est située sur les hauteurs de la colline et ne souffre d'aucun vis-à-vis. La propriété datant de 1886 comprend une habitation principale de 188 m2 habitables avec un grenier de 60 m2 aménageables, des garages, des dépendances, des annexes, un grand hangar agricole de 70 m2 et une maison charentaise sur deux niveaux à rénover entièrement, le tout face à un beau terrain. L'habitation principale est sur deux niveaux. Elle possède de grands volumes : une belle entrée très lumineuse, 3 grandes chambres (de 12 à 15 m2), 2 salles d'eau, un salon de 34 m2, un salon-cuisine de 26 m2, un bureau, une véranda de 20 m2. Le grenier de plus de 60 m2 offre un potentiel d'aménagement exceptionnel. La maison est reliée à une immense dépendance contenant deux grands garages, un atelier, un chai, un appentis, un local cellier et chaufferie, une salle d'eau et un wc de service. Sur le côté vous trouverez un hangar agricole en bon état, une grande dépendance, des annexes d'élevage de petits animaux et ce superbe terrain plat, non labouré, idéal pour des chevaux, chiens… Les Prestations de ce bien : puit, exposition sud, assainissement collectif, double vitrage, bonne isolation (constat du DPE), absence de termites, d'amiante et de plomb, des perspectives d'agrandissement conséquentes (création de chambres supplémentaires) dans le grenier et le chai. DPE à jour (10/11/2026) : classé DPE D et GES D. Le classement du DPE en D est consécutif du classement du GES en D. Le GES D est consécutif du chauffage au fuel et d'une cheminée à foyer ouvert qui impactent le résultat mais pas la performance. Le passage à une pompe à chaleur améliorerait le classement du GES et donc du DPE. Des travaux estimés entre 2900 euros et 4300 euros visant à isoler le toit par l'extérieur et fermer le foyer de la cheminée permettraient de passer le DPE de D à C (indications fournies dans le DPE) Important : le classement indiqué par le DPE est le résultat de calculs utilisant les données relevées par un professionnel. Celles-ci sont intégrées à un logiciel produisant une estimation des dépenses énergétiques annuelles dans des conditions d'utilisation maximale des éléments de chauffage, d'eau chaude, d'éclairage et de refroidissement. Il ne s'agit en aucun cas des dépenses énergétiques réelles du bien.Dépenses énergétiques annuelles estimées entre 3140 € et 4300 €. Dépenses réelles (facture en notre possession) : 939 euros sur un an. Les données relatives à la vente Mandat de vente exclusif en VIAGER OCCUPÉ sur deux têtes : un homme de 80 ans et une femme de 82 ans. Valeur du bien : 397 532 euros / Décote de 43 % Valeur d'achat : 226 000 euros Bouquet : 117 000 euros Rente mensuelle : 865 euros Revalorisation de la rente si abandon du Droit d'Usage et d'Habitation : 15 % Taxes foncières : 1450 euros Honoraires à charge vendeur Bien visitable immédiatement Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site GÉORISQUES. Pour tout renseignement à propos de ce bien et des modalités de vente contactez votre expert immobilier, Marc DOMERGUE au 06 75 11 54 83 ou 05 46 73 47 88 Ou à l'adresse suivante : m.domergue@univers-viager.fr Réponse rapide Cette annonce est rédigée sous la responsabilité éditoriale de la société MP DOMERGUE, SARL au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé 27 chemin Jean Thibaudeau, 17260 Gémozac. Immatriculée au RCS de Saintes sous le numéro 108 677 618. Titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 1701 2026 000 000 012 délivrée par la CCI de Charente-Maritime, portant la mention « sans détention de fonds ». Assurance responsabilité civile professionnelle n° 108677618 auprès de Galian-Smabtp. Médiateur de la consommation : Avenir Conso, www.avenir-conso.com. Membre du réseau Univers Viager, dont le siège social est situé 58 rue Fondaudège, 33000 Bordeaux (honoraires selon le barème du réseau en vigueur). Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante.







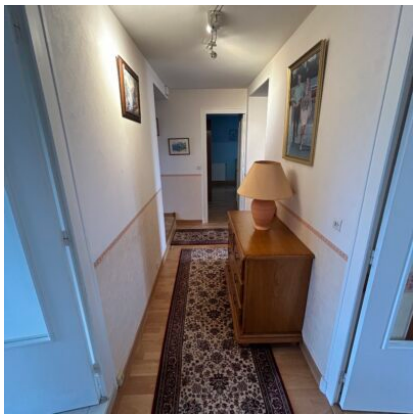


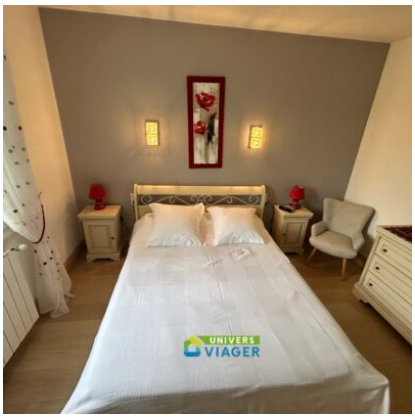


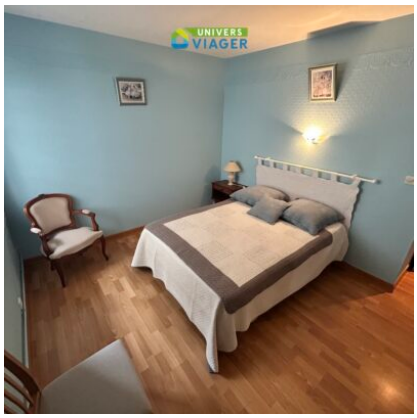
Contacter votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF MD17-013
Univers Viager Charente-Maritime - Marc DOMERGUE - 06 75 11 54 83 - m.domergue@univers-viager.fr
Imprimé via le site univers-viager.fr

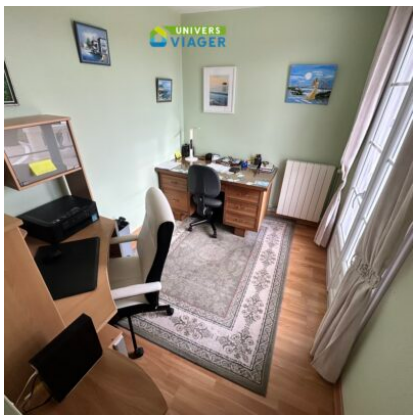
VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE





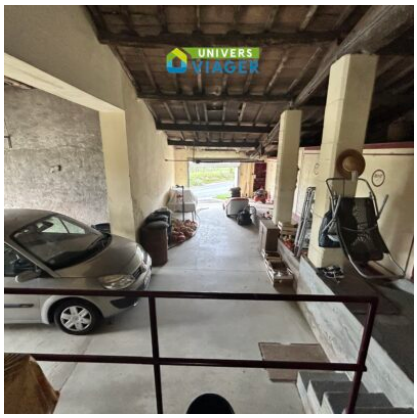






Contacter votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF MD17-013
Univers Viager Charente-Maritime - Marc DOMERGUE - 06 75 11 54 83 - m.domergue@univers-viager.fr
Imprimé via le site univers-viager.fr

VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE





Contacter votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF MD17-013
Univers Viager Charente-Maritime - Marc DOMERGUE - 06 75 11 54 83 - m.domergue@univers-viager.fr
Imprimé via le site univers-viager.fr

VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE