



## Opportunité Viager occupé



### Ügynök információ

Név:	ArKadia
Cégnév:	
Ország:	United Kingdom
Telefon:	
Languages:	Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

### Hirdetés részletei

Ingatlan:	Eladó
Ár:	USD 81,256.65

### Elhelyezkedés

Ország:	France
Állam/Régió/Tartomány:	Nouvelle-Aquitaine
Város:	Surgeres
Irányítószám:	17700
Feladta:	2026. 02. 23.

### Leírás:

Investissement Exclusif à Surgères : Opportunité Viager occupé avec réserve de droit d'usage et d'habitation au profit d'un homme de 79 ans et une femme de 76 ans.<br /><br />MODALITES D'ACQUISITION :<br />Valeur du bien : 398 000 € <br />Bouquet : 68 950 € Honoraires inclus.<br />Rente : 796 €<br />Taxe foncière : 2 133 €<br /><br />Plus-value garantie à l'achat, en effet l'évolution du prix au m<sup>2</sup> de l'ancien à Surgères est de + 37 % sur les 5 dernières années (Source Le Figaro Immobilier au 01/11/2024).<br /><br />Acheter en Viager reste un investissement serein durant lequel vous capitalisez sans aucune gestion locative, vous éviterez ainsi les loyers impayés, de plus vous profiterez d'un cadre fiscal très favorable avec la possibilité de revendre à tout moment.<br />Autre avantage, la configuration et le potentiel de ce bien permettent d'envisager tous les projets sur un secteur porteur et touristique.Découvrez une perle rare sur le marché immobilier de Surgères à seulement 2h30 de Paris en TGV et tout proche du centre-ville et de ses nombreux services de proximités.<br /><br />Une opportunité d'investissement qui allie élégance, potentiel et emplacement de choix. Cette maison, idéalement située proche de la façade atlantique est une véritable trouvaille pour les investisseurs avertis à la recherche de leur future résidence principale.<br /><br />LE BIEN : Maison de 200 m<sup>2</sup>, construite en 2000, sur une parcelle de 791 m<sup>2</sup> entièrement clos avec grand garage, atelier, cave, terrasse, piscine et annexe.<br />Un cadre de vie unique où chaque détail respire l'élégance et le confort, où chaque pièce est une invitation à la sérénité :<br />• Un espace de vie lumineux : Dès l'entrée, après avoir traversé le vestibule avec placard, découvrez un vaste séjour salle à manger- salon traversant de 57,35 m<sup>2</sup>, baigné de lumière grâce à ses grandes ouvertures. Cet espace chaleureux, véritable cœur de la maison, s'ouvre sur une terrasse, idéale pour profiter du soleil, d'un café en matinée ou d'un déjeuner ou dîner en plein air face au jardin et à la piscine exposés plein sud.<br />• Une cuisine toute équipée et aménagée à la fois



conviviale & spacieuse de 20,88 m<sup>2</sup> avec coin repas, dotée d'une loggia cosy pour vos plantes aromatique. La proximité de la véranda garantit des moments de partage et de gourmandise autour de la table, toujours face au jardin et à la piscine.

- Espaces nuit et bureau : Avec ses 3 grandes chambres (de 12,1 m<sup>2</sup> à 13,83 m<sup>2</sup>), cette maison offre un espace personnel à chacun. La chambre parentale avec salle d'eau privative s'accompagne d'un dressing spacieux.
- Un bureau de 13,85 m<sup>2</sup> sera parfait pour le télétravail, la lecture ou même un atelier créatif.
- Une salle de bains indépendante équipée d'un double vasque, baignoire et douche (8,13 m<sup>2</sup>)
- Deux WC indépendants dont un avec lave-mains à l'entrée garantissent un confort optimal, même pour les familles nombreuses.
- Une grande buanderie à proximité de la cuisine, et du garage (13,63 m<sup>2</sup>)
- Garage de 37,6 m<sup>2</sup> avec un coin atelier.
- Une annexe de 22,09 m<sup>2</sup> sur la façade avant offrant des possibilités infinies : bureau, chambre supplémentaire, salle de sport, etc..
- Une vraie cave fraîche et spacieuse de 15,13 m<sup>2</sup>, parfaite pour conserver vos meilleurs crus ou stocker en toute sérénité.

Avec ses volumes généreux, ses espaces optimisés et sa terrasse accueillante, cette propriété invite à rêver et à concrétiser vos projets de vie.

**COTES TECHNIQUES**

Un diagnostic de performance énergétique plus que correct

Portes et fenêtres en PVC double vitrage avec lame d'argon et volets Pvc (aucun entretien à prévoir)

Baies coulissantes en Alu avec rupteur de pont thermique et volets roulants aluminium.

Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière à gaz installée en 2020 (Gaz de ville).

Ventilation par VMC Auto réglable installée en 2020.

Isolation des combles refaite en 2020 (R=7)

Maison raccordée au tout à l'égout.

Maison sous alarme et raccordable à la fibre.

Pré-installation pour un futur adoucisseur.

Aspiration centralisée.

**SITUATION GEORGRAPHIQUE DE LA COMMUNE :**

- à 30 minutes de La Rochelle,
- à 30 minutes de Niort et du Marais Poitevin,
- à 30 minutes de l'autoroute A10 (sortie Saint Jean d'Angély),
- à 30 minutes de l'autoroute A837 (sortie Tonnay-Charente),
- à 45 minutes de l'Ile de Ré,
- à 3h en TGV de Paris.

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)

Prix de vente honoraires d'agence inclus : 68 950 €

Prix de vente hors honoraires d'agence : 49 000 €

Honoraires charge acquéreur : 19 950 € soit 40,71 % TTC de la valeur du bien hors honoraires

Built: 2000

## Gyakori

Hálószobák:	4
Fürdőszobák:	1
Kész négyzetméter:	208 nm
Telekméret:	791 nm

## Room details

Total rooms:	9
--------------	---

## Energy efficiency

Energy Use (kWh/m <sup>2</sup> /year):	103
--	-----

## Building details



Parking: Yes

## Lease terms

Date Available:

## További információ

Weboldal URL:

[http://www.arkadia.com/AGHX-T711771/?utm\\_campaign=multicast&utm\\_medium=web&utm\\_source=IMLIX.COM](http://www.arkadia.com/AGHX-T711771/?utm_campaign=multicast&utm_medium=web&utm_source=IMLIX.COM)

## Contact information

IMLIX ID:

1602154

