

Nous contacter

 440 m<sup>2</sup>

 12 pièces

 CARBONNE



Surface	440.00 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	01 a 50 ca
Pièces	12
Niveaux	3
Epoque, année	1650 Ancien
État général	En bon état
Vue	Campagne
Exposition	Sud
Ouvertures	PVC/Aluminium, Double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Ameublement	Non meublé
Stationnement int.	1
Stationnement ext.	5
Diagnostic	Effectué
Consommations énergétiques	E
Emissions GES	C

Référence ST-31-1882-SPAL - Objectif de l'investissement : L'achat de la Nue Propriété d'un bien immobilier permet de vous constituer un patrimoine avec un couple rendement/risque très attractif. Ce bien est finançable par un organisme bancaire.

- Avantages économiques :

Taux de rendement surpassant les alternatives classiques  
Aucune gestion, ni contrainte locative  
Valorisation d'un bien tangible (la pierre)  
Investissement et frais d'acquisitions réduits  
Cadre fiscal favorable  
Investissement éthique, utile et responsable

- Eléments financiers :

Réduction de prix ( Usufruit ) : 24,9 %  
Prix d'achat réduit FAI : 304 125 €  
Age de la Propriétaire : 85 ans  
Honoraires de l'investissement 5,5 %.

- Analyse immobilière :

Idéalement située en coeur de village, cette ancienne demeure bâtie en 1650 mêle les parfums d'antan et revisite l'authenticité et le charme des ravissantes bâtisses de l'époque.

Entièrement rénovée, la demeure est actuellement aménagée en 5 appartements indépendants et un local commercial. Par respect et attachement aux ouvrages du passé, les corniches décoratives, les menuiseries, les cheminées, les parquets, les murs en pierres et briques apparentes ont été conservés et valorisés dans chaque appartement, répartis en :

- 1 appartement T2 au 2ème étage de 50 m<sup>2</sup>, actuellement loué 380 € hors charges
- 1 appartement T3 au 2ème étage de 75 m<sup>2</sup>, actuellement loué 420 € hors charges.
- 1 appartement en duplex au rez-de-chaussée de 80 m<sup>2</sup>, actuellement loué 500 € hors charges
- 1 local commercial (cordonnerie), actuellement loué 500 € hors charges.

Loin d'être aseptisés, l'aménagement et l'agencement participent à l'authenticité de cette ancienne habitation au caractère singulier.

Sont dédiés à l'actuelle propriétaire :

- 1 appartement T2 de 70 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée, avec un garage de 25 m<sup>2</sup>, terrasse de 100 m<sup>2</sup> et véranda de 40 m<sup>2</sup>, valeur locative estimée à 600 € hors charges.
- 1 appartement T4 de 120 m<sup>2</sup> situé au 1er étage, valeur

locative estimée à 700 € hors charges.

Du charmant jardin, se dévoile une vue champêtre et sans vis à vis... Agencé avec goût, il offre un cadre idéal et bénéficie d'une intimité et de calme amplement appréciés en plein cœur de village...

- Environnement du bien :

Carbonne est située à égale distance de la Méditerranée et de l'Atlantique, dans la plaine toulousaine, elle est la ville-centre d'une unité urbaine de l'aire urbaine de Toulouse, dans le pays du Sud Toulousain. Carbonne se trouve dans la zone d'emploi et le bassin de vie de la renommée Ville Rose. Elle accueille une Centrale hydroélectrique et un barrage EDF (barrage de Mancies) sur la Garonne, des gravières qui alimentent les chantiers de toute la région et 3 zones industrielles où de nombreuses filières aluminium et agro-alimentaire sont implantées.

Nos honoraires : <http://annonces.viagercg.com/honoraires> Ce bien vous est proposé par un agent commercial.

Les points forts :

- Gare à proximité
- Immeuble de rapport
- Architecture et aménagement
- Caractère - Belles prestations



**Viager Consulting**  
19 rue Boncenne  
86000 Poitiers  
[www.annonces.viagercg.com](http://www.annonces.viagercg.com)  
[contact@viagercg.com](mailto:contact@viagercg.com)  
08 00 40 02 30

