



VENDEUR.S

VALEUR DU BIEN :

**340 200 €**

SURFACE :

**203 M2**

ORDURE MÉNAGÈRE :

**502 €**

APPORT INITIAL :

**99 000 €**

NOMBRE DE PIÈCE.S :

**6**

DPE :

**C**

MENSUALITÉ :

**1 675 €**

TAXE FONCIÈRE :

**1 409 €**

GES :

**A**DURÉE DU PAIEMENT  
MENSUEL :**144 €**

## Maison en vente à terme libre près de Coutras

Univers Viager vous propose cette maison située à Lagorce, au bord de la ville de Coutras. Située au carrefour de la Gironde, Coutras allie le charme d'une petite ville à une offre complète de commodités. Vous y trouverez des écoles, des commerces, des services de santé, ainsi qu'un riche patrimoine historique et culturel. Son cadre verdoyant, avec la confluence de l'Isle et de la Dronne, offre de belles possibilités de promenades et d'activités en plein air. Côté transport, Coutras bénéficie d'une gare SNCF desservie par des trains reliant Bordeaux, Périgueux et Angoulême. La proximité des grands axes routiers, comme l'autoroute A89, en fait un lieu idéal pour les déplacements professionnels ou les escapades. Une destination de choix pour conjuguer qualité de vie et accessibilité ! Découvrez cette magnifique maison de 1998 offrant de multiples possibilités d'aménagement, située dans un cadre calme et agréable. Idéale pour une grande famille ou pour un projet de chambres d'hôtes. Rez-de-chaussée Cuisine spacieuse de 25 m<sup>2</sup>. Entrée accueillante de 10 m<sup>2</sup>, équipée d'un WC et du compteur Linky. Salon lumineux de 33 m<sup>2</sup>. Deux studios indépendants (33 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup>) avec salle d'eau, WC, espace salon et kitchenette, pouvant également redevenir deux chambres parentales reliées à la maison. 1er étage Palier de 8 m<sup>2</sup> avec un charmant escalier en bois. Suite parentale de 35 m<sup>2</sup> (actuellement divisée en 4 chambres) avec dressing de 7 m<sup>2</sup>, salle d'eau avec douche italienne et WC. Deux chambres de 11 m<sup>2</sup> partageant une salle d'eau avec cabine de douche et lavabo. Combles aménageables de 70 m<sup>2</sup> (dont 45 m<sup>2</sup> en loi Carrez). Extérieur Piscine idéale pour profiter des beaux jours. Cuisine d'été parfaitement équipée pour vos réceptions. Deux dépendances : Une de 25 m<sup>2</sup> pour ranger le matériel d'extérieur. Une autre de 15 m<sup>2</sup> servant d'atelier et de stockage pour le linge des chambres d'hôtes. Points forts Volumes généreux et nombreux espaces à aménager selon vos envies. Fort potentiel pour une activité de location ou de chambres d'hôtes. Extérieurs parfaitement conçus pour la détente et le rangement. Vente à terme libre, paiement pendant 12 ans

- Valeur du bien : 340.200 €

- Apport initial : 99.000 €

- Mensualités : 1.675€ pendant 12 ans (soit 144 mois)

- Taxe foncière : 1.409 € DPE : C (138 kWh/m<sup>2</sup>/an)

GES : A (4 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1.991 € et 2.693 €. Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2021 (abonnements compris). Consommation énergie primaire : 25 991 kWh

Consommation énergie finale : 11 266 kWh Honoraires charge vendeur. 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) Pour en savoir plus, contactez votre spécialiste Univers Viager Gironde :

Emma SACHOT - 07 63 42 79 74



Une question sur ce bien ?  
Contactez Emma SACHOT votre experte viager en Gironde :

**07 63 42 79 74**

✉ [e.sachot@univers-viager.fr](mailto:e.sachot@univers-viager.fr)  
🌐 [www.univers-viager.fr](http://www.univers-viager.fr)

f in y