



132 200 €

VIAGER OCCUPE : Maison Morancé -  
Lumineuse - Terrain - Calme - Garage -  
Sous-sol -

04 28 29 96 00

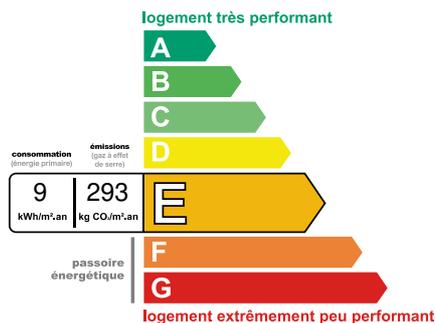
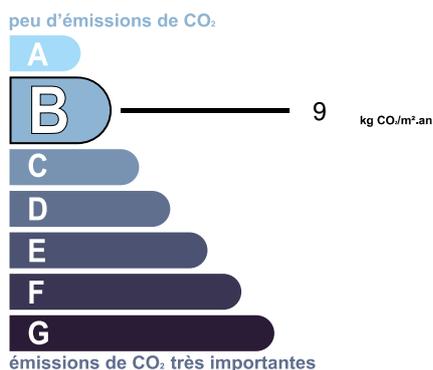
Nestenn Chazay d Azergues  
31 Rue des Varennes  
69380 Chazay d Azergues

## N° Mandat : 1143 / Réf : 1143

Exclusivité Nestenn Chazay : Maison - 76 m<sup>2</sup> - 3 pièces Age : Femme de 87 ans Bouquet : 132 200€\* Rente : 1 480€ / mois Prix d'achat : 251 970€ Pour rappel, en viager occupé, le vendeur reste chez lui et vous ne pouvez pas y habiter jusqu'à son départ en maison de retraite ou son décès. Le viager occupé permet de développer son patrimoine sans risque, sans gestion locative et à moindre frais. Ses principaux avantages sont l'acquisition d'un bien décoté (valeur vénale déduite de la valeur d'occupation), le paiement sous forme de mensualités (pas de recours au prêt bancaire, pas besoin de disposer de l'ensemble des fonds au moment de la vente), un investissement socio responsable (permettre à une personne âgée de percevoir un complément de revenus tout en restant vivre chez elle).

L'environnement : Limitrophe de Chazay d'Azergues, Morancé est un charmant village en pierres dorées situé aux portes du Beaujolais à seulement 23 km de Lyon et 11km de Villefranche sur Saône. Il offre toutes les commodités : commerces de proximité, écoles maternelle et primaire, médiathèque et autres services. Côté transport, Lyon est accessible facilement par bus (ligne 118 Gare de Vaise - Belleville), par train (gare de Lozanne à 10 mn pour Part Dieu et Perrache) et par la route (accès facile A6 et A89) ; les cars scolaires desservent les collèges et lycées publics et privés du secteur. Le bien : Maison semi-enterrée sur sous-sol complet : - Construction traditionnelle de 1977 bien entretenue ; - 76m<sup>2</sup> habitable sur 1 niveau offrant 1 double séjour, 1 cuisine indépendante et 2 chambres + sous-sol avec entrée, grande pièce, cave et garage ; - Parcelle de 896m<sup>2</sup> ; Prestations : isolation des combles (laine de verre + laine de roche d'origine), fenêtres PVC double vitrage avec volets roulants électriques, radiants, adoucisseur d'eau. Au calme, sur une commune encore rurale de 2020 habitants, cette maison présente un fort potentiel de transformation, d'agrandissement et d'aménagement possible du sous-sol. Votre acquisition : - Décote de 32% soit un gain immédiat de 118 030€ ! - Au comptant, vous versez un bouquet HAI de 132 200€ (\*honoraires 6% à la charge du vendeur (hors mensualités)). - Mensuellement, vous épargnez en versant une rente viagère de 1 480€ ! Horizon d'investissement de 8 ans. Envie d'en savoir plus ? Appelez nous au 04 28 29 96 00 ou écrivez nous à [chazay@nestenn.com](mailto:chazay@nestenn.com).

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)



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 1 220 € et 1 680 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur



**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIERES