

**DÉCOTE  
DE 55%**



- Fiscalité avantageuse (IR, IFI)
- Sans surprise, sécurisé
- Frais de notaires réduits
- Retraite / Transmission
- Valeur refuge  
(diversification, peu sensible aux variations du marché)
- Placement long terme
- Socialement responsable

**80 784 €**

## APPARTEMENT EN VIAGER OCCUPÉ SANS RENTE À ORBEY

<https://osez-viager.fr>

### Bases

**Référence:** 240701

**Année de construction:** 1992

**Nombre de niveaux:** 1

**Chambres:** 2

**Date ajoutée:** Ajouté il y a 1 mois

**Type de bien:** Appartement

**Surface:** 80,34 m<sup>2</sup>

**Nombre de pièces:** 3/4

**Salles d'eau:** 1

**Taxe foncière:** 461 €

### Modalités d'acquisition



**Type de vente:** Vente en viager occupé sans rente

**Valeur libre:** 150 000 €

**Nombre de têtes:** 2 - 1 homme de 86 ans & 1 femme de 70 ans

**Bouquet:** 67 284 €

**Honoraires d'agence:** 13 500 €

**Réversibilité de la rente:** Oui à 100 %

**Indexation:** Indice des prix à la consommation des ménages (INSEE)

**Durée d'occupation:** A vie

**Valeur locative du bien:** 595 €

**Décôte (DUH):** 82 716 €

**Honoraires charges acquéreur:** 9 %

**Bouquet (FAI):** 80 784 €

**Déclenchement d'une rente en cas d'abandon du DUH:** Rente de 35 % de la valeur locative

---

## Description



## Description du bien:

### ☐ Amoureux de la nature ? Investissez dans ce magnifique appartement sur les hauteurs d'Orbey

☐ **Carrez** **et** **surface** **de** **plancher** **à** **la** **vente** **:**

☐ Orbey - Pays Welche

☐ 80,34 m<sup>2</sup> - 2<sup>ème</sup> étage

\* Valeur libre du bien : 150 000 €

☐ Décote ~55 %

☐ 86 ans ☐ 70 ans

☐ Bouquet de 80 784 € (comptant 67 284 € + 13 500 € d'honoraires d'agence / 9 % TTC de la valeur libre)

☐ Pas de rente mensuelle

☐ Déclenchement d'une rente mensuelle en cas de libération anticipée (départ définitif)

☐ DPE D / GES B

☐ Taxe foncière : 461 €

☐ Bénéficiez de frais de notaire réduits : les frais de notaire sont calculés sur la valeur décotée du bien.

☐ 80 arbres seront plantés suite à la vente de cet appartement (en savoir plus :

<https://osez-viager.fr/reforestation-viager/>)

Il s'agit d'une vente en **carrez** **et** **surface** **de** **plancher** **à** **la** **vente**, c'est-à-dire que **vous** **payez** **seulement** **la** **surface** **de** **plancher** **à** **la** **vente** **et** **non** **pas** **la** **surface** **de** **plancher** **de** **la** **pièce** **entière**. En contrepartie vous bénéficiez d'une décote sur le prix de vente de près de 83 k€.

☐ **Carrez** **et** **surface** **de** **plancher** **à** **la** **vente** **:**

Découvrez le charme inégalé de ce magnifique 3/4 pièces d'une superficie de 80,34 m<sup>2</sup> Carrez, idéalement situé sur les hauteurs d'Orbey. L'appartement se situe au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de 1992 situé dans un écrin de verdure et avec une vue dégagée.

Vous serez séduit par sa luminosité et sa modernité.

L'appartement a une distribution très fonctionnelle et possède de nombreux rangements. La cuisine intégrée et la salle d'eau sont modernes et parfaitement entretenues. Un garage fermé avec accès direct à la cave vient compléter ce bien.

Ne manquez pas cette opportunité unique d'investir dans cet écrin de verdure.

☐ Contactez-nous dès maintenant pour en savoir plus sur cette opportunité d'investissement en viager et organiser une visite (☐ **Carrez** **et** **surface** **de** **plancher** **à** **la** **vente** **et** **surface** **de** **plancher** **à** **la** **vente**) et découvrir par vous-même tous les atouts de cet appartement !

☐ Envie d'en savoir plus ? Appelez-nous au **06.99.83.92.53**.

---

## Informations complémentaires



**Spécificités de la vente:** Il s'agit d'une vente en viager occupé, c'est à dire que les vendeurs pourront rester habiter l'appartement toute leur vie durant.

**Diagnostics:** □ Date de réalisation des diagnostics : 01/08/2024.

□ Consommation énergétique : D/ 224 kWh/m<sup>2</sup>/an.

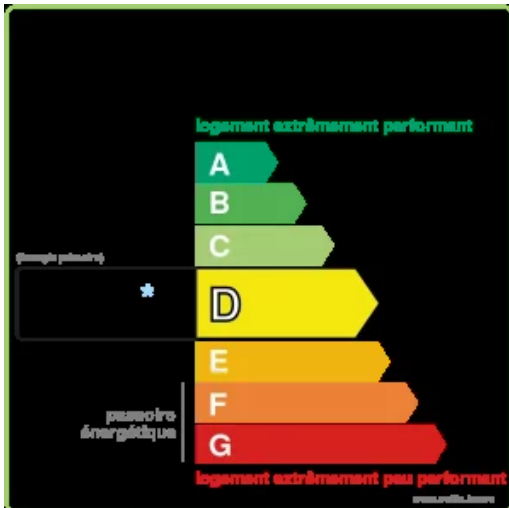
□ Émission de gaz à effet de serre : B/ 7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

□ Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 400 € et 1 930 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris).

**Copropriété:** □ A propos de la copropriété : aucune procédure en cours menée sur le fondement des articles 29-1A et 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L.615-6 du CCH.

□ Nombre total de lots : 46 lots dont 18 lots principaux (habitations / commerces / bureaux). 18 lots d'habitation.

□ Charges prévisionnelles annuelles : 1 067 €.



**DPE:**



**Informations obligatoires:** □ 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)

## Détails du bâtiment



---

## Proximité

**Centre ville:** 1 000 m (Mairie)

**Collège:** 2 100 m

**Boulangerie:** 1 100 m

**Supermarché:** 1 800 m

**Banque:** 750 m

**Ecole:** 1 200 m

**Lycée:** 14 000 m

**Commerces:** 450 m

**Transports en commun:** 270 m (bus)

**Pharmacie:** 900 m

---

## La localité

### Informations sur la localité: Pourquoi investir à Orbey ?

- **Attrait touristique**

Orbey est située dans la région Grand Est, au cœur du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges, ce qui en fait une destination prisée pour le tourisme vert. La présence de sentiers de randonnée (dont des départs de circuits à proximité de l'appartement), de stations de ski et de sites naturels attire de nombreux visiteurs tout au long de l'année.

- **Qualité de vie**

Orbey offre une qualité de vie élevée avec un environnement naturel riche et un cadre de vie paisible, le tout avec tous les services à proximité (maison de la santé, magasins, etc.). Ce facteur attire non seulement les touristes mais aussi les personnes cherchant à s'installer dans des zones moins urbaines et plus tranquilles.

- **Tendance du marché immobilier**

Les prix de l'immobilier à Orbey ont tendance à augmenter. Cette dynamique est favorable pour une plus-value potentielle à long terme.

- **Proximité de centres urbains**

Orbey est située à une distance raisonnable de Colmar, ce qui permet aux résidents de bénéficier des services et infrastructures d'une ville plus grande tout en profitant de la tranquillité de la campagne.

