

DÉCOTE  
DE 50%



- 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

50 680 €

## APPARTEMENT EN VENTE À TERME OCCUPÉE À COLMAR

<https://osez-viager.fr>

### Bases

**Référence:** 240402

**Année de construction:** 2012

**Nombre de niveaux:** 1

**Chambres:** 2

**Date ajoutée:** Ajouté il y a 3 mois

**Type de bien:** Appartement

**Surface:** 95,83 m<sup>2</sup>

**Nombre de pièces:** 4/5

**Salles d'eau:** 2

**Taxe foncière:** 1 289 € dont 220 € de TOM

### Modalités d'acquisition



**Type de vente:** Vente avec paiement à terme occupée

**Valeur libre:** 383 500 €

**Nombre de têtes:** 2 - 1 homme de 81 ans & 1 femme de 69 ans

**Comptant:** 20 000 €

**Durée des mensualités:** 10 ans (120 mensualités)

**Honoraires d'agence:** 30 680 €

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

**Indexation:** Indice de Référence des Loyers (IRL)

**Durée d'occupation:** A vie

**Valeur locative du bien:** 1 007 €

**Décôte (DUH):** 191 843 €

**Mensualité:** 1 430 €

**Honoraires charges acquéreur:** 8 %

**Comptant (FAI):** 50 680 €

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

---

## Description



## Description du bien: □ Opportunité d'Investissement : Appartement de standing à Colmar

□ □□□□□□ □'□□□□□□□□□□

- Colmar - quartier Sainte Marie
- Vente avec paiement à terme occupée
- 95,83 m<sup>2</sup> Carrez (dernier étage) + Garage double avec cave de 36,18 m<sup>2</sup>
- \* Valeur libre du bien : 383 500 €
- Décote ~ 50 %
- 81 ans □ 69 ans
- Comptant de 50 680 € (20 000 € + 30 680 € d'honoraires d'agence / 8 % TTC de la valeur libre)
- Mensualités de 1 430 € sur 10 ans (indexées sur l'IRL)
- Déclenchement d'une rente de 35 % de la valeur locative en cas de libération anticipée
- DPE D / GES C
- Taxe foncière : 1 289 € dont 220 € de TOM.

Il s'agit d'une vente avec paiement à terme occupée, c'est-à-dire que □□□ □□□□□□□ □□□□□□□ □□□□□□ □□□□□□ □□□□ □'□□□□□□□□□□ □□□□ □□□□ □□□ □□□□□□ □□□ □□□□□□□□□□□□ □□□ □□□ □□□ □□□□□□□□□□ □□□□ □□□ □□□□□□□□□□ □□□□ □□□ □□□□□□□□□□□□. En contrepartie vous bénéficiez d'une décote sur le prix de vente de près de 192 k€.

□ □□□□□ □□□□□□□□□□□□□□ :

Découvrez le charme inégalé de ce magnifique 4/5 pièces d'une superficie de 95,83 m<sup>2</sup> Carrez, idéalement situé dans le quartier Sainte Marie à Colmar. L'appartement se situe au 3<sup>ème</sup> et dernier étage d'un immeuble de 2012 situé au calme, à seulement quelques minutes à pied de la gare de Colmar.

Vous serez séduit par sa luminosité, ses prestations de qualité, sa grande terrasse et ses balcons ainsi que par la vue imprenable sur les Vosges.

L'appartement a une distribution très fonctionnelle et possède de nombreux rangements astucieusement intégrés et de qualité. La cuisine aménagée et les salles d'eau sont modernes et parfaitement entretenues. Une cave et un garage double fermé viennent compléter ce bien.

Ne manquez pas cette opportunité unique d'investir à Colmar.

□ Contactez-nous dès maintenant pour en savoir plus sur cette opportunité d'investissement en vente avec paiement à terme et organiser une visite (□ □□□□□ □□ □□□□□□□ □□□□□□□ □□□□□□□□□□□□) et découvrir par vous-même tous les atouts de cet appartement !

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

□ □□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□□□ :

- Date de réalisation des diagnostics : 25/04/2024.
- Consommation énergétique : D/ 218 kWh/m<sup>2</sup>/an.
- Emission de gaz à effet de serre : C/ 20 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.
- Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 490 € et 2 090 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2021 (abonnements compris).

□ 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 : 31 dont 8 lots principaux (habitations / commerces / bureaux).  
8 lots d'habitation.

□ Charges prévisionnelles annuelles : 3 499 € comprenant chauffage et eau chaude.

□ Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

□□□.□□□□□□□□□□□.□□□□□. □□

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



---

## Informations complémentaires

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

**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 : 31 dont 8 lots principaux (habitations / commerces / bureaux). 8 lots d'habitation. □ Charges prévisionnelles annuelles : 3 499 € comprenant chauffage et eau chaude.

**Diagnostics:** □ Date de réalisation des diagnostics : 25/04/2024. □ Consommation énergétique : D/ 218 kWh/m<sup>2</sup>/an. □ Emission de gaz à effet de serre : C/ 20 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. □ Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 490 € et 2 090 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2021 (abonnements compris).

**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

**Equipements:** Balcon, Terrasse, Climatisation, Cuisine équipée, Volets électriques, Garage double, Cave

**Chauffage:** Gaz

---

## Proximité

**Centre ville:** 1 800 m (Mairie)

**Ecole:** 700 m

**Collège:** 1 100 m

**Lycée:** 1 200 m

**Boulangerie:** 280 m

**Commerces:** 800 m

**Supermarché:** 800 m

**Transports en commun:** 220 m (bus) ; 650 m (gare)

**Banque:** 210 m

**Pharmacie:** 450 m

**Centre sportif:** 850 m

**Piscine:** 1 300 m

**Station de recharge (VE):** 1 300 m



---

# La localité

**Informations sur la localité:** Le quartier Sainte-Marie à Colmar possède de nombreux atouts :

## 1. Proximité avec le centre-ville

- **Accessibilité et commodités** : Sainte-Marie bénéficie d'une situation idéale à proximité immédiate du centre-ville de Colmar. Cela permet aux résidents d'accéder facilement à une multitude de commerces, restaurants, services administratifs et culturels sans avoir à faire de longs trajets.

- **Attractivité touristique** : La proximité avec des sites touristiques majeurs comme la Petite Venise et le musée Unterlinden peut rendre le quartier attractif pour des locations saisonnières ou pour des résidents appréciant un accès facile aux attractions culturelles.

## 2. Qualité de vie

- **Espaces verts et environnement** : Le quartier Sainte-Marie est connu pour ses espaces verts et ses parcs, offrant un cadre de vie agréable et propice à la détente. Les parcs et espaces naturels sont particulièrement appréciés des familles et des personnes cherchant un environnement de vie plus serein.

- **Ambiance résidentielle** : Le quartier combine une atmosphère résidentielle paisible avec les avantages d'une proximité urbaine. C'est un cadre idéal pour les familles, les retraités, et les jeunes professionnels qui recherchent la tranquillité tout en étant proches des commodités.

## 3. Infrastructures et services

- **Éducation et santé** : Le quartier dispose d'excellentes infrastructures éducatives, y compris des écoles primaires et secondaires de qualité, ainsi que de services de santé bien développés avec des cliniques et des pharmacies accessibles.

- **Commerces de proximité** : Sainte-Marie offre une variété de commerces de proximité, supermarchés et services, ce qui rend le quotidien des résidents plus pratique et agréable.

## 4. Potentiel économique et immobilier

- **Développement urbain** : Le quartier est en plein développement avec de nombreux projets de construction et de rénovation, ce qui dynamise le marché immobilier local. Cela offre des opportunités intéressantes pour des investissements à moyen et long terme.

- **Valorisation des biens** : La demande croissante pour des logements de qualité dans un environnement agréable et bien connecté contribue à une valorisation continue des propriétés dans le quartier. C'est un atout important pour les investisseurs cherchant un bon retour sur investissement.

## 5. Accessibilité et transports

- **Transports en commun** : Sainte-Marie est bien desservi par les transports en commun, facilitant les déplacements vers le centre-ville et les autres quartiers de Colmar. Cela rend le quartier attractif pour les personnes qui préfèrent utiliser les transports publics.

- **Accès routier** : Le quartier offre également un bon accès aux principales routes et autoroutes, permettant des déplacements rapides vers les villes voisines et les grands axes de circulation, ce qui est avantageux pour les résidents qui travaillent à l'extérieur de Colmar.

Investir dans le quartier Sainte-Marie à Colmar présente de nombreux avantages. Sa proximité avec le centre-ville et les attractions touristiques, combinée à un cadre de vie agréable avec de nombreux espaces verts, en fait un choix attractif pour divers profils de résidents. Les infrastructures de qualité, les projets de développement immobilier en cours et la bonne accessibilité via les transports en commun et les routes principales renforcent l'attrait de ce quartier. Ces facteurs contribuent à une valorisation immobilière stable et prometteuse, offrant ainsi une excellente opportunité d'investissement pour ceux cherchant à maximiser leur retour sur investissement dans un environnement résidentiel de qualité.

