



DÉCOTE
DE 51%



- 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

31 700 €

APPARTEMENT EN VIAGER OCCUPÉ À MULHOUSE

<https://osez-viager.fr>

Bases

Référence: 240203

Année de construction: 1969

Nombre de niveaux: 1

Chambres: 2

Date ajoutée: Ajouté il y a 6 mois

Type de bien: Appartement

Surface: 90,24 m²

Nombre de pièces: 4

Salles d'eau: 1

Taxe foncière: 1 307 € dont 269 € de TOM

Modalités d'acquisition



Type de vente: Vente en viager occupé

Durée d'occupation: A vie

Valeur libre: 130 000 €

Nombre de têtes: 2 - 1 homme de 87 ans & 1 femme de 79 ans

Décôte (DUH): 65 880 €

Bouquet: 20 000 €

Rente mensuelle: 266 €

Honoraires charges acquéreur: 9 %

Honoraires d'agence: 11 700 €

Bouquet (FAI): 31 700 €

Réversibilité de la rente: Oui à 100 %

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

Description



Description du bien: ☐ **Opportunité d'Investissement : Magnifique appartement de 90 m² avec vue imprenable en viager occupé**

- ☐ **Localisation et caractéristiques de base :**

☐ Mulhouse – rue d’Illzach (proche Kinopolis)

☐ 90,24 m² - dernier étage

* Valeur libre du bien : 130 000 €

☐ Décote ~51 %

☐ 87 ans ☐ 79 ans

☐ Bouquet de 31 700 € (comptant 20 000 € + 11 700 € d’honoraires d’agence / 9 % TTC de la valeur libre)

☐ Rente mensuelle 266 € (indexée sur le coût de la vie – INSEE)

☐ Revalorisation de la rente de 45 % en cas de libération anticipée

☐ DPE D / GES D

☐ Taxe foncière : 1 307 € dont 269 € de TOM.

Il s’agit d’une vente en **propre**, c’est-à-dire que vous achetez l’appartement à son prix réel. En contrepartie vous bénéficiez d’une décote sur le prix de vente de plus de 65 k€.

- ☐ **Le bien à découvrir :**

Découvrez le charme inégalé de ce magnifique 4 pièces d’une superficie de 90,24 m² Carrez, idéalement situé dans le quartier Vauban de Mulhouse. L’appartement se situe au 8^{ème} et dernier étage d’un immeuble de 1969 situé au calme, en deuxième ligne, à seulement quelques minutes du tramway.

Vous serez séduit par sa luminosité et la vue imprenable sur la ville de Mulhouse.

L’appartement a une distribution très fonctionnelle et possède de nombreux rangements astucieusement intégrés. La cuisine intégrée et la salle d’eau sont modernes et parfaitement entretenues. Une cave et un garage fermé viennent compléter ce bien.

Ne manquez pas cette opportunité unique d’investir au cœur de Mulhouse, dans ce quartier en devenir.

☐ Contactez-nous dès maintenant pour en savoir plus sur cette opportunité d’investissement en viager et organiser une visite (☐ **06.99.83.92.53**) 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 :**

☐ Date de réalisation des diagnostics : 26/02/2024.

☐ Consommation énergétique : D/ 203 kWh/m²/an.

☐ Emission de gaz à effet de serre : D/ 44 kg CO2/m²/an.

☐ Montant estimé des dépenses annuelles d’énergie pour un usage standard : entre 970 € et 1 360 € 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 : 68 dont 16 lots principaux (habitations / commerces / bureaux).
16 lots d’habitation.

☐ Charges prévisionnelles annuelles : 3 444 € comprenant chauffage et eau chaude.

☐ Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.gerisques.fr](#).

☐ 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 en viager occupé, 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 : 68 dont 16 lots principaux (habitations / commerces / bureaux). 16 lots d'habitation. Charges prévisionnelles annuelles : 3 444 € comprenant chauffage et eau chaude.

Diagnostics: Date de réalisation des diagnostics : 26/02/2024 Consommation énergétique : D/ 203 kWh/m²/an Emission de gaz à effet de serre : D/ 44 kg CO₂/m²/an Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 970 € et 1 360 € 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

Détails du bâtiment

Equipements: Balcon, Cuisine équipée, Store banne, Garage, Cave

Chauffage: Collectif

Proximité

Centre ville: 1 800 m **Ecole:** 290 m

Collège: 1 000 m **Lycée:** 1 200 m

Boulangerie: 220 m **Commerces:** 450 m

Supermarché: 700 m **Transports en commun:** 400 m (bus) ; 500 m (tram)

Banque: 500 m **Pharmacie:** 800 m

Piscine: 1 900 m

La localité



Informations sur la localité: Mulhouse, une perle méconnue de l'immobilier français, révèle un potentiel d'investissement des plus attrayants. Nichée dans le nord-est de la France, cette ville conjugue subtilement des prix immobiliers abordables avec un potentiel de valorisation remarquable. Imaginez-vous investir dans un marché en plein essor, où l'économie prospère et les opportunités d'investissement abondent. C'est ce que vous offre Mulhouse. Cette ville dynamique, bien que discrète, attire une population variée, des jeunes étudiants aux travailleurs transfrontaliers. La demande locative est un véritable moteur ici. Avec son attractivité croissante, Mulhouse attire non seulement les locataires locaux, mais également ceux en provenance d'outre-frontière, renforçant ainsi le marché de la location et de la propriété. Et parlons de son emplacement stratégique ! Mulhouse est voisine de l'Allemagne et de la Suisse, ce qui en fait une plaque tournante pour les travailleurs transfrontaliers. Cette proximité géographique unique ajoute une valeur considérable à tout investissement immobilier dans la région. Cependant, ce n'est pas tout. La ville de Mulhouse investit massivement dans ses infrastructures, améliorant ainsi la qualité de vie de ses habitants et l'attractivité de ses quartiers. Rénovations urbaines, transports en commun modernisés, tout est mis en œuvre pour rendre Mulhouse encore plus séduisante. Et que dire de son cadre de vie ? Entourée de paysages pittoresques, Mulhouse offre un équilibre parfait entre vie urbaine et nature préservée. C'est un véritable havre pour ceux qui recherchent un style de vie épanouissant. En conclusion, Mulhouse se révèle être une opportunité d'investissement immobilier en plein essor. Que vous soyez un investisseur avisé à la recherche de rendements solides ou un particulier désireux de poser ses valises dans une ville en plein développement, Mulhouse vous tend les bras.

