



- Viager libre + Viager occupé
- Revenus locatifs
- Frais de notaires réduits
- Retraite / Transmission
- Valeur refuge  
(diversification, peu sensible aux variations du marché)
- Placement long terme
- Socialement responsable

240 454 €

## MAISON EN VIAGER MIXTE À ILLKIRCH

<https://osez-viager.fr>

### Bases

**Référence:** 240403

**Année de construction:** 1912

**Surface du terrain:** ~ 700 m<sup>2</sup>

**Nombre de pièces:** 10

**Salles d'eau:** 3

**Taxe foncière:** 2 082 € dont 520 € de TEOM

**Type de bien:** Maison individuelle

**Surface:** 210,29 m<sup>2</sup>

**Nombre de niveaux:** 3

**Chambres:** 6

**Date ajoutée:** Ajouté il y a 5 mois

### Modalités d'acquisition



**Type de vente:** Vente en viager mixte

**Valeur libre:** 507 000 €

**Décôte (DUH):** 110 873 €

**Rente mensuelle:** 2 125 €

**Honoraires d'agence:** 36 504 € TTC

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

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

**Durée d'occupation:** A vie

**Nombre de têtes:** 2 - 1 homme de 88 ans & 1 femme de 91 ans

**Bouquet:** 203 950 €

**Honoraires charges acquéreur:** 7,2 %

**Bouquet (FAI):** 240 504 €

**Revalorisation de la rente en cas d'abandon du DUH:** Augmentation de la rente de 35 % si abandon du DUH

---

## Description



## Description du bien: □ Opportunité d'Investissement : Maison bi-famille en viager mixte

□ Localisation géographique :

□ Illkirch (Eurométropole de Strasbourg)

□ Maison constituée d'un appartement « rez-de-chaussée » : 1 appartement de 79,71 m<sup>2</sup> en RDC loué 820 € HC / mois + un appartement en duplex « étage » de 130,58 m<sup>2</sup>

□ Superficie habitable de l'ensemble : 210,29 m<sup>2</sup>

\* Valeur libre du bien : 507 000 €

□ Décote ~22 %

□ 88 ans □ 91 ans

□ Bouquet de 240 454 € (comptant 203 950 € + 36 504 € d'honoraires d'agence / 7,2 % TTC de la valeur libre)

□ Rente mensuelle de 2 125 € (indexée sur le coût de la vie - INSEE)

□ Revalorisation de la rente de 35 % en cas de libération anticipée

□ DPE E / GES E

□ Taxe foncière : 2 005 € dont 501 € de TOM.

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

□ 210 arbres seront plantés suite à la vente de cette maison (en savoir plus :

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

Il s'agit d'une vente en viager mixte : vous achetez la maison au prix de la vente du premier appartement (RDC) et vous percevez une rente mensuelle de 2 125 € (indexée sur le coût de la vie - INSEE) jusqu'à la libération anticipée de la maison. En contrepartie vous bénéficiez d'une décote sur le prix de vente de plus de 110 k€.

□ Localisation géographique :

Découvrez cette grande maison de 1912 au style atypique sur la commune très prisée d'Illkirch. Cette maison se compose de 2 appartements (pas de copropriété) :

- Un premier appartement, actuellement loué, au rez-de-chaussée surélevé de près de 80 m<sup>2</sup>, composé d'un grand salon séjour, de 2 chambres, une salle d'eau avec WC, une cuisine équipée avec véranda, des WC indépendants et une entrée. Le bien est complété par une cave et une place de parking.

- Un deuxième appartement en duplex avec un grand salon séjour, une cuisine avec accès sur une grande terrasse de près de 20 m<sup>2</sup>, 4 chambres, 2 salles d'eau avec WC, et des WC indépendants. L'ensemble est complété d'une très grande cave et d'un garage.

Ne manquez pas cette opportunité unique d'investir à Illkirch, une commune très prisée de l'Eurométropole de Strasbourg.

□ Contactez-nous dès maintenant pour en savoir plus sur cette opportunité d'investissement en viager et organiser une visite (□ rendez-vous □ rendez-vous □ rendez-vous □ rendez-vous) et découvrir par vous-même tous les atouts de cette maison !

□ 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 mixte, un appartement est libre (actuellement loué) et le second est occupé, c'est à dire que les vendeurs pourront rester habiter l'appartement toute leur vie durant.

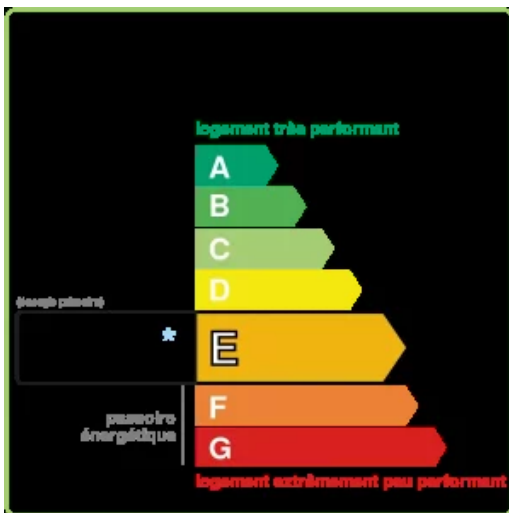
**Diagnostics:** □ Date de réalisation des diagnostics : 31/01/2024.

□ Consommation énergétique : E/ 276 kWh/m<sup>2</sup>/an.

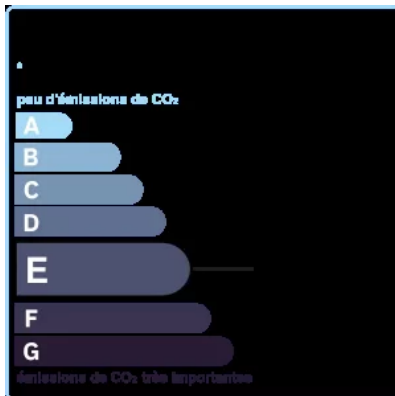
□ Émission de gaz à effet de serre : E/ 60 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

□ Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 3 630 € et 4 950 € 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)



**DPE:**



## Détails du bâtiment

**Equipements:** Terrasse, Cuisine équipée, Véranda, Store banne, Volets électriques, Sous-sol, Garage, Place privative extérieure

**Chauffage:** Gaz



---

## Proximité

**Centre ville:** 750 m

**Collège:** 60 m

**Boulangerie:** 350 m

**Supermarché:** 1 100 m

**Banque:** 650 m

**Centre sportif:** 45 m

**Station de recharge (VE):** 1 400 m  
(Superchargeur Tesla)

**Ecole:** 700 m

**Lycée:** 1 000 m

**Commerces:** 500 m

**Transports en commun:** 240 m (bus) ;  
900 m (tram)

**Pharmacie:** 400 m

**Piscine:** 1 300 m

---

## La localité

### Informations sur la localité:

1. **Proximité de Strasbourg** : Illkirch-Graffenstaden est située à seulement quelques kilomètres au sud de Strasbourg, la capitale de la région Grand Est. Cette proximité offre aux résidents un accès facile à toutes les infrastructures, opportunités d'emploi, institutions éducatives et culturelles de Strasbourg, tout en bénéficiant d'un cadre de vie plus calme et résidentiel.

2. **Transport et accessibilité** : La commune est bien desservie par les transports en commun, notamment le tramway (ligne A) qui relie directement Illkirch-Graffenstaden au centre de Strasbourg. De plus, elle est proche des autoroutes A35 et A352, facilitant les déplacements en voiture vers d'autres régions.

3. **Dynamisme économique** : Illkirch-Graffenstaden accueille plusieurs zones d'activités économiques et technopoles, dont le parc d'innovation d'Illkirch qui abrite de nombreuses entreprises de haute technologie et de biotechnologie. Cela crée une demande constante de logements pour les professionnels travaillant dans ces secteurs.

4. **Infrastructures et services** : La ville dispose de nombreuses infrastructures modernes, telles que des écoles, des centres de loisirs, des complexes sportifs, des commerces et des services de santé. Ces équipements contribuent à la qualité de vie des résidents et rendent la ville attractive pour les familles.

5. **Cadre de vie agréable** : Illkirch-Graffenstaden est réputée pour ses espaces verts, notamment le parc Friedel et le canal du Rhône au Rhin, qui offrent des opportunités de loisirs et de détente en plein air. La présence de ces espaces naturels améliore la qualité de vie et attire les personnes cherchant un environnement plus paisible.

6. **Prix de l'immobilier** : Comparée à Strasbourg, les prix de l'immobilier à Illkirch-Graffenstaden peuvent être plus abordables tout en offrant une bonne perspective de valorisation à long terme en raison de la demande constante et de l'attrait de la région.

7. **Projets de développement urbain** : La commune bénéficie de projets de développement urbain et d'aménagements, ce qui peut augmenter la valeur des propriétés dans le futur. Les initiatives pour améliorer les infrastructures et les services contribuent à rendre la ville plus attractive pour les investisseurs.

