



**DÉCOTE  
DE 44%**



- 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

**156 191 €**

## MAISON EN VIAGER OCCUPÉ SANS RENTE À ORSCHWILLER

<https://osez-viager.fr>

### Bases

**Référence:** 231001

**Surface:** 119,63 m<sup>2</sup>

**Nombre de pièces:** 5

**Salles de bains:** 1

**Taxe foncière:** 423 €

**Type de bien:** Maison individuelle

**Nombre de niveaux:** 3

**Chambres:** 3

**Date ajoutée:** Ajouté il y a 9 mois

### Modalités d'acquisition



**Type de vente:** Viager occupé sans rente

**Valeur libre:** 244 813 €

**Nombre de têtes:** 1 - Homme de 74 ans

**Bouquet:** 136 606 €

**Honoraires d'agence:** 19 585 €

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

**Durée d'occupation:** A vie

**Valeur locative du bien:** 945 €

**Décôte (DUH):** 108 207 €

**Honoraires charges acquéreur:** 8 %

**Bouquet (FAI):** 156 191 €

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

---

## Description



## Description du bien: Opportunité d'investissement aux portes de Sélestat avec cette maison en viager occupé à Orschwiller.

**Opportunité d'investissement :**

Orschwiller - à proximité de Sélestat

~ 120 m<sup>2</sup>

Valeur libre du bien : 244 813 €

Décote ~44 %

74 ans

Bouquet de 156 191 € honoraires d'agence inclus (comptant 136 606 € + 19 585 € d'honoraires d'agence / 8 % TTC de la valeur libre)

Pas de rente mensuelle

Déclenchement d'une rente en cas de libération anticipée (35 % de la valeur locative)

DPE D / GES B

Taxe foncière : 423 €

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

120 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 occupé**, c'est-à-dire que **vous** bénéficiez d'une décote sur le prix de vente de plus de 108 k€. En contrepartie vous bénéficiez d'une décote sur le prix de

**Opportunité d'investissement :**

Découvrez cette ravissante maison alsacienne entièrement rénovée avec soin avec des matériaux de qualité. Avec ses 120 m<sup>2</sup> habitables, elle offre au rez-de-chaussée un salon-séjour accueillant s'ouvrant sur une cuisine moderne et fonctionnelle.

Au premier étage, vous trouverez deux belles chambres, dont une avec dressing, ainsi qu'une spacieuse salle de bain équipée d'une douche, d'une baignoire et de commodités.

Le deuxième étage propose un espace de détente ainsi qu'une troisième grande chambre.

Une opportunité à ne pas manquer pour les investisseurs immobiliers en quête d'un bien de qualité.

Contactez-nous dès maintenant pour en savoir plus sur cette opportunité d'investissement en viager et organiser une visite ( **Opportunité d'investissement :**  **Opportunité d'investissement :**) 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:** Viager occupé avec réserve du droit d'usage et d'habitation au profit d'un homme. En bénéficiant d'une réduction immédiate de 121 581 € (~45%), vous achetez cette maison au prix de 164 737 € (Honoraires d'agence inclus).

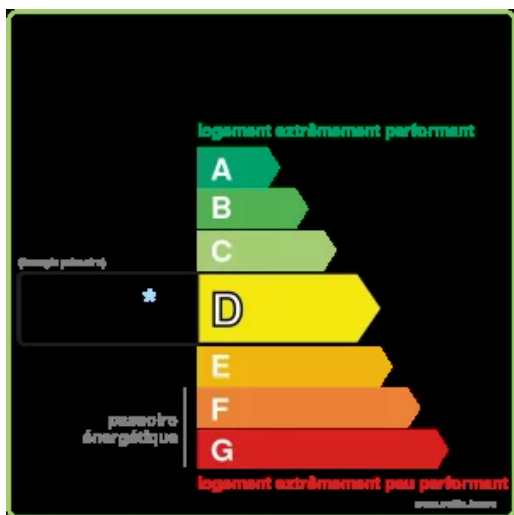
**Diagnostics:** □ Date de réalisation des diagnostics : 08/11/2023.

□ Consommation énergétique : D/ 199 kWh/m<sup>2</sup>/an.

□ Emission de gaz à effet de serre : B/ 6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

□ Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 450 € et 2 010 € 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:** Cuisine équipée, Remise, Place privative extérieure

**Chauffage:** Electrique



---

## Proximité

**Centre ville:** 50 m

**Ecole:** 280 m

**Boulangerie:** 120 m

**Commerces:** 75 m

**Supermarché:** 4 km

**Transports en commun:** 50 m

**Banque:** 1,6 km

---

## La localité

**Informations sur la localité:** Bienvenue à Orschwiller, joyau caché de l'Alsace, où l'histoire se mêle à la beauté naturelle pour créer une expérience de vie inégalée. Proche de Sélestat, cette commune pittoresque offre bien plus que des paysages époustouflants ; elle constitue une opportunité d'investissement immobilier unique au cœur de l'Alsace.

- **Une Proximité avec Sélestat :** Orschwiller bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à quelques kilomètres seulement de Sélestat, ville dynamique au patrimoine culturel riche. Cette proximité offre un accès facile aux commodités urbaines, tout en préservant le calme et l'authenticité d'Orschwiller. Un équilibre parfait entre vie citadine et sérénité villageoise.

- **Un Cadre Historique Imprégné de Charme :** Orschwiller séduit par son charme médiéval indéniable. Le château du Haut-Koenigsbourg, majestueusement perché sur une colline voisine, domine le paysage et offre une toile de fond historique à la vie quotidienne. Les rues pavées et les maisons à colombages transportent les résidents dans un voyage à travers le temps, créant une atmosphère unique qui ne manquera pas de charmer les investisseurs.

- **Un Tourisme Florissant :** Investir à Orschwiller, c'est investir dans le tourisme florissant de l'Alsace. Chaque année, des visiteurs du monde entier affluent pour découvrir les trésors de la région, faisant de cette ville un point de départ idéal pour explorer l'Alsace. Les opportunités de location saisonnière sont nombreuses, offrant aux investisseurs un rendement attractif tout en contribuant à la vitalité économique locale.

- **Vivre au Rythme des Festivals :** Orschwiller s'anime tout au long de l'année avec des festivals célébrant la culture alsacienne. Du marché de Noël traditionnel à la fête des vendanges, chaque événement crée une ambiance chaleureuse et renforce le sentiment d'appartenance à une communauté dynamique.

- **Un Écrin de Nature Exceptionnel :** Les amateurs de plein air seront comblés par la nature environnante. Les vignobles s'étendent à perte de vue, offrant des promenades pittoresques et des dégustations de vins renommés. Les sentiers de randonnée serpentent à travers les collines, invitant les résidents à explorer les trésors naturels qui les entourent.

Orschwiller, avec sa proximité stratégique avec Sélestat, son patrimoine historique, son attrait touristique et son cadre naturel exceptionnel, se positionne comme une opportunité d'investissement immobilier unique en Alsace. Ne manquez pas cette opportunité unique !

