



- 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

72 922 €

MAISON EN VIAGER OCCUPÉ À DRUSENHEIM

<https://osez-viager.fr>

Bases

Référence: 240202

Année de construction: 1980

Surface du terrain: 605 m²

Nombre de pièces: 5

Salles d'eau: 2

Taxe foncière: 682 €

Type de bien: Maison individuelle

Surface: 130,35 m²

Nombre de niveaux: 2

Chambres: 4

Date ajoutée: Ajouté il y a 7 mois

Modalités d'acquisition



Type de vente: Vente en viager occupé

Valeur libre: 215 000 €

Décôte (DUH): 88 512 €

Rente mensuelle: 700 €

Honoraires d'agence: 19 350 €

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

Durée d'occupation: A vie

Nombre de têtes: 1 - homme de 82 ans

Bouquet: 53 572 €

Honoraires charges acquéreur: 9 %

Bouquet (FAI): 72 922 €

Description



Description du bien: □ Opportunité d'investissement : maison de 130 m² à Drusenheim

□ **Opportunité d'investissement :**

□ Drusenheim - accès à l'Allemagne par le bac « Drusus »

□ ~ 130 m² habitables (~ 148 m² au sol)

* Valeur libre du bien : 215 000 €

□ Décote ~41 %

□ 82 ans

□ Bouquet de 72 922 € honoraires d'agence inclus (comptant 53 572 € + 19 350 € d'honoraires d'agence / 9 % TTC de la valeur libre)

□ Rente mensuelle de 700 € (Indexée sur le coût de la vie - INSEE)

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

□ DPE E / GES E

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

□ 130 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 **viager viager**, c'est-à-dire que **vous** bénéficiez d'une décote sur le prix de vente de plus de 121 k€. En contrepartie vous bénéficiez d'une décote sur le prix de

□ **Opportunité d'investissement :**

Belle opportunité d'investissement pour les amateurs de rénovation avec cette maison en viager occupé sur la commune de Drusenheim.

Située au calme sur un terrain d'environ 6 ares, cette maison construite en 1980 et d'une surface habitable de 130,35 m² (148,29 m² au sol), vous offre un sous-sol complet avec garage (porte automatisée), un rez-de-chaussée surélevé avec une cuisine ouverte sur le salon-séjour, deux chambres et une salle d'eau avec WC et, à l'étage, deux grandes chambres dont une avec salle d'eau et WC. Une petite véranda complète ce bien.

Vous trouverez également sur ce terrain une dépendance qui servait auparavant de garage, à réhabiliter ou à démolir selon vos projets.

Cette maison offre de beaux volumes et son beau potentiel demandera à être révélé avec une rénovation globale.

□ 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: Il s'agit d'une vente en viager occupé, c'est-à-dire que le vendeur pourra rester habiter la maison toute sa vie durant.

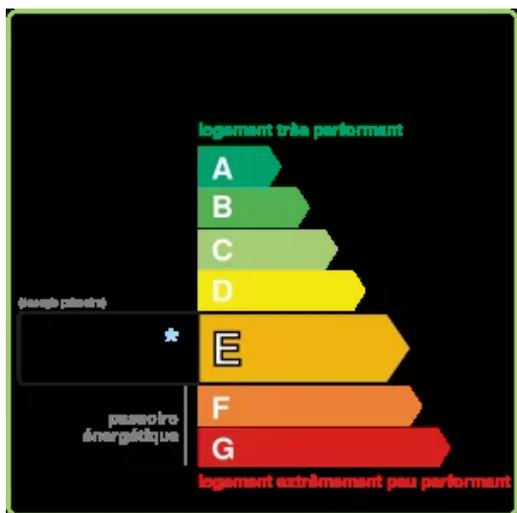
Diagnostics: □ Date de réalisation des diagnostics : 07/12/2023.

□ Consommation énergétique : E/ 168 kWh/m²/an.

□ Émission de gaz à effet de serre : E/ 51 kg CO₂/m²/an.

□ Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 710 € et 2 360 € 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



DPE:



Détails du bâtiment

Equipements: Cuisine équipée, Véranda, Hangar, Sous-sol, Garage, Place privative extérieure

Chauffage: Fioul



Proximité

Centre ville: 1 400 m

Collège: 850 m

Commerces: 500 m

Transports en commun: 1 800 m (train) ; 300 m (bus)

Pharmacie: 1 500 m

Piscine: 300 m

Ecole: 1 500 m

Boulangerie: 1 300 m

Supermarché: 1 000 m

Banque: 1 300 m

Centre sportif: 1 000 m

La localité

Informations sur la localité:

Investir dans l'immobilier à Drusenheim offre une pléthore d'avantages captivants pour les investisseurs avisés. Nichée au cœur de l'Alsace, cette charmante commune allie harmonieusement le charme de la campagne avec les commodités de la vie moderne.

Drusenheim bénéficie d'une localisation stratégique, à proximité de grandes villes telles que Strasbourg et Haguenau, offrant ainsi un accès facile aux infrastructures économiques et culturelles de la région. Cette connectivité exceptionnelle en fait un lieu prisé pour les investissements immobiliers, tant pour la résidence principale que pour la location.

De plus, la ville de Drusenheim jouit d'un dynamisme économique florissant, avec un tissu industriel diversifié et des opportunités d'emploi attractives. Cela se traduit par une demande constante en logements, garantissant ainsi une stabilité et une rentabilité accrues pour les investisseurs immobiliers.

En outre, Drusenheim offre un cadre de vie incomparable, avec ses paysages pittoresques, ses infrastructures de qualité et ses services de proximité. Les investisseurs peuvent ainsi bénéficier d'un rendement attractif tout en profitant d'un cadre de vie agréable et convivial.

En somme, investir dans l'immobilier à Drusenheim représente une opportunité unique de conjuguer rentabilité financière et qualité de vie, faisant de cette charmante commune alsacienne un choix incontournable pour tout investisseur soucieux de valoriser son patrimoine.

