Viager Occupé

- 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

MAISON DE PLAIN-PIED À ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN EN VIAGER OCCUPÉ

https://osez-viager.fr

Bases

Référence: 240201

Année de construction: 1973

Surface du terrain: ~ 385 m²

Nombre de pièces: 4

Salles d'eau: 1

Type de bien: Maison mitoyenne

Surface: ~ 95 m²

Nombre de niveaux: 1

Chambres: 2

Taxe foncière: 1 160 € dont 290 € de TOM

Modalités d'acquisition

Type de vente: Vente en viager occupé

Durée d'occupation: A vie

Nombre de têtes: 1 - femme de 75 ans

Honoraires charges acquéreur: 8 %

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

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

Description

Description du bien: □ Opportunité d’investissement à Illkirch : maison de plain-pied vendue en viager occupé !

□ □□□□□□□□ □’□□□□□□□□□□□□ :

□ Illkirch – Villagexpo
□ ~ 95 m² + terrain ~ 385 m²
□ Décote ~49 %
□ 75 ans
□ Revalorisation de la rente de 35 % en cas de libération anticipée
□ DPE D / GES B
□ Taxe foncière : 1 160 € dont 290 € de TOM
□ Bénéficiez de frais de notaire réduits : les frais de notaire sont calculés sur la valeur décotée du bien.
□ 95 arbres ont été plantés suite à la vente de cette maison (en savoir plus : https://osez-viager.fr/reforestation-viager/)

Il s’agit d’une vente en □□□□□□ □□□□□□, c’est-à-dire que □□ □□□□□□□□ □□□□□□ □□□□□□ □□□□□□□ □□□□ □□ □□□□□□ □□□□□ □□ □□□ □□□□□□. En contrepartie vous bénéficiez d’une décote sur le prix de vente de plus de 150 000 €.

□ □□□□□ □□□□□□□□□□□□□□□ :

Vous êtes à la recherche d'une opportunité d'investissement unique ? Ne cherchez pas plus loin ! Cette maison mitoyenne d'un seul côté, nichée dans le célèbre quartier du Villagexpo à Illkirch, est bien plus qu'une simple propriété - c'est un trésor caché à découvrir !

Construite en 1973, cette maison de 4 pièces offre une superficie d'environ 95 m² et un terrain généreux de 385 m².
Bien que la décoration nécessite une petite mise à jour, la maison elle-même est en excellent état, offrant un potentiel immense pour créer un espace moderne et accueillant. À l'extérieur, une façade moderne et soignée témoigne de la qualité de cette propriété.

Des améliorations récentes ont été apportées pour assurer le confort et l'efficacité énergétique de la maison. L'isolation extérieure et du plafond des combles a été réalisée récemment, tandis que l'installation d'une climatisation réversible dans le salon, la salle à manger, la chambre, la cuisine et même le garage assure un confort optimal toute l'année.
Ne laissez pas passer cette opportunité d’investir à Illkirch, commune très prisée de l’Eurométropole.

□ Contactez-nous dès maintenant pour en savoir plus sur cette opportunité d’investissement en viager et organiser une visite (□ □□□□□ □□ □□□□□□□ □□□□□□□ □□□□□□□□□□□□) 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 la vendeuse pourra rester habiter l’appartement toute sa vie durant.

Diagnostics: Date de réalisation des diagnostics : 13/03/2023.

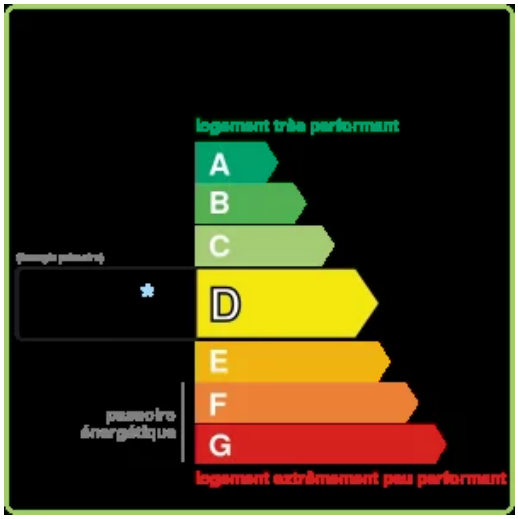
Consommation énergétique : D/ 245 kWh/m²/an.

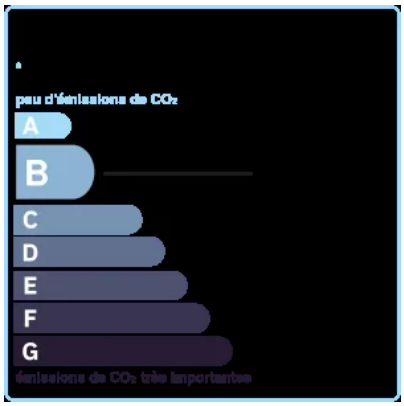
Emission de gaz à effet de serre : B/ 8 kg CO2/m²/an.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 410 € et 1 980 € 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: Terrasse, Climatisation, Cuisine équipée, Store banne, Garage, Place privative extérieure, Assainissement collectif

Chauffage: Electrique

Proximité

Centre ville: 1 500 m

Lycée: 500 m

Transports en commun: 600 m (tram)

Pharmacie: 350 m

Ecole: 300 m

Supermarché: 1 800 m

Banque: 1 500 m

Centre sportif: 500 m

La localité

Informations sur la localité: Bienvenue à Illkirch, une charmante commune située au cœur de l'Alsace, qui séduit par son dynamisme économique, son cadre de vie exceptionnel et ses opportunités d'investissement immobilier uniques. Que vous soyez un investisseur chevronné ou que vous envisagiez de vous lancer dans le marché de l'immobilier, voici les raisons pour lesquelles Illkirch est attractif pour un investissement immobilier :

1. **Localisation et Accessibilité**
• **Proximité avec Strasbourg** : Illkirch-Graffenstaden est située à seulement quelques kilomètres au sud de Strasbourg, offrant un accès rapide et facile à la capitale alsacienne. Cette proximité attire les personnes travaillant à Strasbourg tout en préférant un cadre de vie plus calme.
• **Transports en commun** : Le quartier Villagexpo est bien desservi par les transports en commun, notamment le tramway (ligne A) et les bus, facilitant les déplacements vers le centre de Strasbourg et les autres quartiers d'Illkirch.
• **Réseau routier** : L'accès direct aux grands axes routiers, comme l'autoroute A35, permet des déplacements aisés vers les autres régions et pays voisins, comme l'Allemagne et la Suisse.

2. **Qualité de vie**
• **Environnement résidentiel** : le Villagexpo est un quartier résidentiel reconnu pour son cadre de vie paisible et verdoyant. Les espaces verts, les parcs et les pistes cyclables offrent un environnement agréable pour les familles et les retraités.
• **Équipements et infrastructures** : La ville dispose de nombreuses infrastructures de qualité, notamment des écoles, des crèches, des centres sportifs, et des équipements culturels, ce qui la rend particulièrement attrayante pour les familles.

3. **Services et Commodités**
• **Commerces et services de proximité** : Illkirch bénéficie de la présence de nombreux commerces de proximité, supermarchés, et services (médecins, pharmacies, etc.), rendant la vie quotidienne pratique et confortable pour les résidents.
• **Centres commerciaux** : La proximité de grands centres commerciaux, comme la Vigie, offre un large choix de magasins et de services supplémentaires.

4. **Dynamisme économique**
• **Parc d’Innovation** : Illkirch abrite le Parc d’Innovation, un pôle économique important qui attire de nombreuses entreprises technologiques et de recherche. Cela crée des opportunités d'emploi et maintient une demande constante pour les logements.
• **Université et institutions** : La présence de l’Université de Strasbourg et d’autres institutions éducatives et de recherche dans les environs contribue à dynamiser l'économie locale et à attirer une population jeune et qualifiée.

5. **Potentiel de valorisation immobilière**
• **Marché immobilier stable** : Le marché immobilier à Illkirch est stable, avec une demande soutenue pour les biens résidentiels de qualité. Les prix de l'immobilier sont relativement abordables comparés à Strasbourg, offrant un bon potentiel de valorisation à moyen et long terme.
• **Projets de développement** : Des projets de développement urbain et des améliorations continues des infrastructures contribuent à augmenter l'attractivité du quartier et à valoriser les biens immobiliers.

6. **Communauté et vie sociale**
• **Vie associative et culturelle** : Le quartier dispose d'une vie associative dynamique avec de nombreuses activités culturelles, sportives et sociales, renforçant le sentiment de communauté et de bien-être parmi les résidents.
• **Sécurité** : le Villagexpo est reconnu pour être un quartier sûr et bien entretenu, ce qui est un facteur important pour les familles et les personnes âgées.