



17 Rue de Richwiller - 68120 Pfastatt

03 89 48 26 27

girardi-immobilier@orange.fr

Immeuble de rapport 368M²

MULHOUSE ILLBERG ...

Mulhouse 68200

Offre de : **VENTE**

499 000 € HAI

Dossier n° 2841

DESCRIPTION

Spécial investisseurs ! Immeuble complet situé dans le secteur très recherché de L'Illberg, à deux pas des universités. Opportunité rare avec fort potentiel locatif et plusieurs possibilités d'aménagement. Exclusivement chez Girardi immobilier et Girardi invest.

Composition :

Sous-sol : 163 m² (caveau, stockage, activité complémentaire)

RDC : Local commercial 145 m², ancien restaurant aménagé, libre d'occupation → Loyer potentiel : 2 200 €/mois

1er étage : • Grand logement de 122 m² facilement scindable en :

1 studio de 27m2 (loyer potentiel HC: 500€)

1 colocation de 95m² comprenant 3 belles chambres de 15m², 17 m² et 27m². (Loyers potentiels: 300€+ 500€ + 300€)

• Dépendance 27 m² aménagée en espace bien-être (spa, sauna, douche, WC) transformable en logement (Loyer potentiel HC (500€)

2e étage : Appartement T4 sous combles 78 m² au sol / 65 m² Carrez (Loyer potentiel: 800€ HC)

Extérieur :

Belle piscine à l'arrière, un vrai atout pour valoriser le bien et terrasses

Potentiel locatif :

Possibilité de créer jusqu'à 6 logements + le local commercial. → Loyer estimé : • 6 logements : 2 900 €/mois • Local commercial : 2 100 €/mois

Possibilité de faire un co-living haut de gamme avec espace communs (bibliothèque, salle de cinéma, billard, espace de travail au sous-sol, des chambres ou un service restauration au RDC, des chambres sur le reste du bâtiment avec accès piscine). Total estimé : entre 5 000 €/mois et 5 500€/mois (moyenne de 65 000€/an)

Rentabilité :

Prix FAI : 499 000 € → Rentabilité brute : 12 % -13%



SURFACES

Surface habitable	368 m²
Surface carrez	350 m²

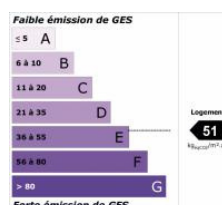
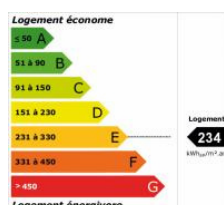
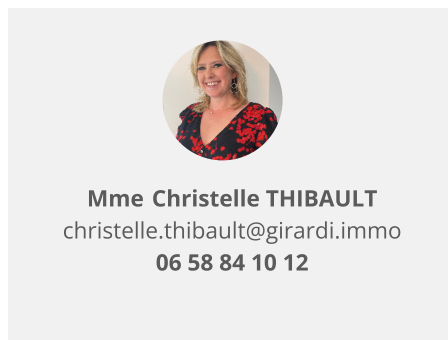
CARACTÉRISTIQUES

Année de construction	1900
Nb balcons	0
Assainissement	Tout à l'égout
Cave	Oui
Parking intérieur	2
Garage	1
Chauffages	Chaudière-gaz de ville-individuel

INFORMATIONS

Prix de vente	499 000 €
Soit 20 000 € hors honoraires d'agence et 2395.00% d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.	
Taxe foncière	5 612 €
Bien soumis à copropriété	Non
Charges mensuelles	0 €

GIRARDI IMMOBILIER SAS, Capital de 2500 €, SIRET : 81372682500025. | RCS : 813726825. Carte professionnelle N° CPI 6802 2015 000 001 710 délivrée par CCI SUD ALSACE MULHOUSE le 30/11/1999. Garant : ABSENCE DE GARANTIE FINANCIERE



Montant moyen estimé des dépenses annuelles d'énergie de ce logement pour un usage standard : 2180 €.