

**Immeuble de rapport 368M<sup>2</sup>**  
**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 m<sup>2</sup> (caveau, stockage, activité complémentaire)

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

1er étage : • Grand logement de 122 m<sup>2</sup> facilement scindable en:

1 studio de 27m<sup>2</sup> (loyer potentiel HC: 500€)  
 1 colocation de 95m<sup>2</sup> comprenant 3 belles chambres de 15m<sup>2</sup>, 17 m<sup>2</sup> et 27m<sup>2</sup>. (Loyers potentiels: 300€+ 500€ + 300€)

• Dépendance 27 m<sup>2</sup> aménagée en espace bien-être (spa, sauna, douche, WC) transformable en logement ( Loyer potentiel HC (500€)

2e étage : Appartement T4 sous combles 78 m<sup>2</sup> au sol / 65 m<sup>2</sup> 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%



**X SURFACES**

Surface habitable

**368 m<sup>2</sup>**

Surface carrez

**350 m<sup>2</sup>**

**CARACTÉRISTIQUES**

Prix de vente

**499 000 €**

Année de construction

**1900**

Taxe foncière

**5 612 €**

Nb balcons

**0**

Bien soumis à copropriété

**Non**

**Tout à l'égout**

**Oui**

Charges mensuelles

**0 €**

Assainissement

**2**

Cave

**1**

Parking interieur

**1**

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**

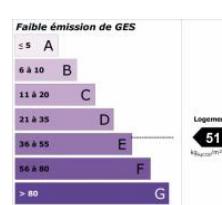
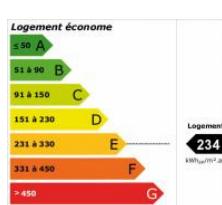
Charges mensuelles

**0 €**



**Mme Christelle THIBAULT**  
 christelle.thibault@girardi.immo

**06 58 84 10 12**



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

**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 FINANCIERIE