


Bouquet : 58 400 €  
Rente : 959 €

 60 m<sup>2</sup>

 2 pièces

 Gaillard Secteur  
géographique

**HEUREUSE  
RENCONTRE  
PROJETS DE VIE  
PARTAGÉS.**

Nous sommes fiers d'avoir contribué au

Bonheur de Retraités qui  
continuent d'habiter chez eux et  
d'améliorer leur bien-être,  
leur vie, ...

Et au

Bonheur de ceux qui ont investi  
dans leur avenir et qui se  
projettent dans leur vie.





**Vendu**

Type d'appartement	T2
Surface	60.00 m <sup>2</sup>
Séjour	25 m <sup>2</sup>
Balcon	15 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres	1
Salle de bains	1
WC	1
Étage	6
Epoque, année	1963
État général	En bon état
Chauffage	Gaz
	Collectif
Cuisine	Aménagée, Indépendante
Vue	Montagne
Ouvertures	Bois, Double vitrage
Exposition	Sud-Est
Stationnement int.	1 garage
Ascenseur	Oui
Cave	Oui

---

Référence OM-8435-VO74, Mandat N°8435 - Objectif de l'investissement :

L'investissement en vente occupée permet de vous constituer un patrimoine avec un couple rendement/risque très attractif.

- Avantages économiques :

Taux de rendement surpassant les alternatives classiques

Aucune gestion, ni contrainte locative

Valorisation d'un bien tangible (la pierre)

Investissement et frais d'acquisitions réduits

Cadre fiscal favorable

Investissement éthique, utile et responsable

- Eléments financiers :

Réduction de prix ( DUH ) min.\* : 35,0 %

Prix d'achat réduit max.\* : 138 400 €

Apport personnel (bouquet) FAI : 58 400 €

Effort d'épargne mensuel (rentes) : 959 €

Age du couple Propriétaire : 83 et 86 ans

\*Informations non contractuelles données à titre de projection. Honoraires de l'investissement 8 %.

- Analyse immobilière :

L'appartement agencé en T2 offre de lumineux volumes et ouvertures vers les extérieurs et les fabuleux paysages savoyards. La pièce de vie est accueillante, la clarté naturelle s'invite par les larges baies vitrées donnant accès à l'un des deux appréciables balcons. La cuisine attenante est indépendante et bénéficie également d'une ouverture et d'une vue dégagée. L'espace-nuit se compose d'une chambre et d'une pièce d'eau avec toilettes. Un garage privatif et une cave complètement idéalement ce bien au cadre de vie privilégié pour les amoureux de la nature.

- Environnement du bien :

Gaillard, cité frontalière située à 3 km du centre de Genève, s'étend sur 402 hectares. Commune de l'agglomération d'Annemasse, Gaillard est située à la frontière en Haute-Savoie. La ville est à proximité de l'« Autoroute Blanche » (A40), la gare la plus proche est celle d'Annemasse, desservie par des TER Rhône-Alpes et des TGV de et vers Paris via Bellegarde-sur-Valserine. L'aéroport international, desservi par de nombreuses compagnies d'aviation, est accessible en une quinzaine de minutes.

Mandat N° 8435. Honoraires inclus de TTC à la charge de l'acquéreur. Nos honoraires :

<http://annonces.viagercg.com/honoraires>

Les points forts :

- Vue sur les montagnes
- 2 balcons, larges baies vitrées
- Garage - cave



**Viager Consulting**

19 rue Boncenne

86000 Poitiers

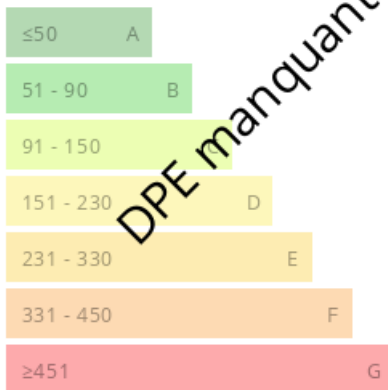
[www.annonces.viagercg.com](http://www.annonces.viagercg.com)

[contact@viagercg.com](mailto:contact@viagercg.com)

08 00 40 02 30



**Consommations énergétiques**  
Logement économe



Logement économe (kWh/m<sup>2</sup>.an)

**Émission de gaz à effet de serre**  
Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)