

immo Poitou

centreimmo.com

Acheter

*un bien immobilier
quand on est jeune,
précautions et avantages ?*

Financer

*un investissement locatif,
les leviers les plus
efficaces*



37 rue de la Marne à Poitiers
05 49 88 18 61
sogexo.contact@citya.com



IDÉAL INVESTISSEUR

NEUVILLE DE POITOU - Découvrez cet appartement T2bis de 55,1 m². Il comprend: une chb, une kitchenette et une sdb. 2 places de parking. Loué 467,81 € CC. Charges de copropriété : 717,04 €. DPE : D. Réf : TAPP437724 **77 000 €**



IDÉAL INVESTISSEUR



IDÉAL INVESTISSEUR



IDÉAL INVESTISSEUR

POITIERS
Venez découvrir cet appartement de 2 pièces de 39,18 m². Il comprend une chb, une cuisine aménagée et une sdb. Une place de parking. Loué 432,36 € CC. Charges de copropriété : 645,32 €. DPE : D. Réf : TAPP436790 **79 200 €**

POITIERS
Découvrez cet appartement de 3 pièces de 60,96 m². Il compte deux chb, une cuisine indépendante et une sdb. Une place de parking. Loué 606,83 € CC. Charges de copropriété : 894,27 €. DPE : E. Réf : TAPP436867 **132 370 €**

POITIERS
Découvrez cet appartement 1 pièce de 23,14 m². Il compte une pièce principale, une kitchenette et une sdb. Une place de parking. Loué 340 € CC. Charges de copropriété : 680 €. DPE : F. Ref : TAPP426763 **66 000 €**



IDÉAL INVESTISSEUR



IDÉAL INVESTISSEUR



IDÉAL INVESTISSEUR

POITIERS - Venez découvrir cet appartement T2, vendu loué, de 33,95 m². Il est composé comme suit : une chb, une kitchenette et une salle de bains. Loué 380 € CC. Charges de copropriété : 641,51 €. DPE : VI. Ref : TAPP425924 **114 450 €**

POITIERS
Venez découvrir cet appartement T3 de 68,86 m². Il est agencé comme suit : deux chb, une cuisine et une sdb. Une place de parking. Loué 590,50 € CC. Charges de copropriété : 1 116,80 €. DPE : D. Ref : TAPP437461 **98 100 €**

BUXEROLLES - Venez découvrir cet appartement T1bis de 33,12 m². Il dispose d'une pièce principale, d'une kitchenette et d'une sde. Une place de parking. Loué 412,49 € CC. Charges de copropriété : 574,68 €. DPE : E. Ref : TAPP438048 **67 100 €**



IDÉAL INVESTISSEUR

POITIERS

Appartement 4 pièces de 80 m² avec 2 chambres + 1 suite parentale (dressing + sde) avec balcon. Cuisine indépendante, sdb et 2 places de parking. LIBRE. Charges de copropriété : 1 650,96 €. DPE : C. Ref : TAPP429602

114 450 €

*Very Important Propriétaire



BIGNOUX

Venez découvrir cette villa de 6 pièces au calme de 195 m². Elle comprend : un séjour, quatre chb, une cuisine aménagée, une sdb et une sde. Terrasse et jardin. Le terrain de 644 m² et deux garages. DPE : D. Ref : TMAI115762AA

339 000 €

COUP DE CŒUR



IDÉAL INVESTISSEUR

SAINT BENOIT

Venez découvrir cet appartement T1 de 33 m² situé dans une maison de services. Il est exposé au sud. Il comporte une pièce principale, une kitchenette et une sde. Loué 544,93 € CC. DPE : VI. Ref : TAPP436992

71 500 €



IDÉAL INVESTISSEUR

POITIERS

Découvrez cet appartement T2 de 40,06 m². Il dispose d'une chambre, d'une kitchenette et d'une sdb. Une place de parking. Loué 420,50 € CC. Charges de copropriété : 759,41 €. DPE : E. Ref : TAPP435430

88 000 €



EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ

POITIERS - Appartement T1 de 26,52 m². Il offre une pièce principale : un séjour, une cuisine séparée avec kitchenette auquel s'ajoute une sde. Vendu avec un garage. LIBRE. Charges de copropriété : 669,60 €. DPE : D. Ref : TAPP436976

82 500 €

Citya Cip - Notre sélection de biens à vendre :



SITUATION IDÉALE

BUXEROLLES - Appartement de 63,49 m² au 2^e et dernier étage d'un immeuble avec ascenseur. Il se compose d'un salon et d'une cuisine aménagée avec accès au balcon, 2 chbres, une sdb, En annexe, un garage et une cave..Charges de copropriété : 1085 €. DPE : D. Réf TAPP437820

142 000 €



16 rue Henri Petonnet à Poitiers
05 49 41 19 96
 cip.contact@citya.com

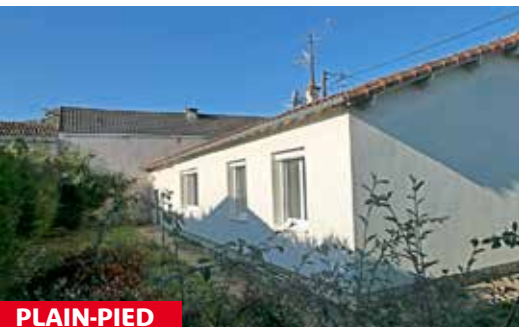


LIBRE DE LOCATION

POITIERS

Appartement de 47,31 m² avec garage. Cet appartement de 2 pièces compte un séjour de 18 m², une chambre, une cuisine indépendante et une salle de bains. Charges de copropriété : 840€. DPE : D. Réf : TAPP423655

91 560 €



PLAIN-PIED

BUXEROLLES

Maison 4 pièces de 80 m² sur 422 m² de terrain. De plain-pied, un salon, une cuisine indépendante, trois chambres, une salle d'eau, Deux garages. Bon état général. DPE : F. Réf : TMAI116426

215 000 €



EXCLUSIVITÉ

POITIERS CATHEDRALE

Maison de ville 6 pièces de 195 m², au rdc salon, cuisine aménagée avec accès au jardin sans vis-à-vis, aux étages 4 chambres, sdb, sd'eau, Garage non attenant. DPE : D. Réf : TMAI115157

350 000 €



PREMIER ACHAT

POITIERS SUD - Maison 4 pièces de 95 m² sur 464 m² de terrain. Cette maison de se compose d'un séjour de 30 m², une cuisine aménagée avec accès sur la terrasse, deux chambres, d'un bureau, Au sous-sol double garage et buanderie. DPE : E. Réf : TMAI113995A

193 000 €

Sommaire

LA CHRONIQUE

Quatre bonnes raisons

d'investir dans l'immobilier !

L'immobilier est un placement tangible et rassurant qui procure des revenus réguliers, une valeur refuge sur le long terme dont on garde la maîtrise. Voici donc de bonnes raisons de s'engager dans la voie de l'investissement locatif dans notre région :

- Des taux d'intérêts historiquement bas qui optimisent le bénéfice de l'effet de levier du crédit.
- Des prix sages et un marché dynamique qui permettent de se constituer un patrimoine soit dans l'ancien pour s'assurer un complément de revenus ou dans du neuf pour diminuer ses impôts.
- Une demande locative soutenue pour loger des étudiants dans le cœur historique de la ville ou sur le campus, pour des familles qui recherchent des logements plus grand en ville ou à la campagne.
- Une large palette d'investissements possibles pour toutes les bourses et toutes les envies, neuf ou ancien, meublé ou vide, centre-ville, campus universitaire et CHU, agglomération ou petit bourg, appartement ou maison.

Cet investissement mérite qu'on lui consacre un peu de temps. Un conseil, acheter dans une ville que l'on connaît bien, visiter plusieurs logements pour comparer les prix, définir un type d'investissement adapté, bien connaître la demande locative et s'appuyer sur l'expertise des professionnels !



Chantal PRUES
CABINET PRUES
43 rue de la Marne
86000 POITIERS

Ancien

Acheter un bien

immobilier quand on est jeune, précautions et avantages ?



6

A consulter

11

Les annonces

des agences immobilières de référence

Neuf

Financer un investissement

locatif, les leviers les plus efficaces



30

Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à
30 000 exemplaires.

Editeur de la publication :
NR COMMUNICATION
SA à Conseil d'Administration

Siège social : 26, rue Alfred de Musset
37000 TOURS - 02 47 31 72 81

Directeur de publication : Pierre-Yves ETLIN
immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER
Chef de Publicité : Bertrand ANQUETIN
Assistante : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

IMMO POITOU - n°326
du 03 au 30 Novembre 2020

Impression : Imprimerie Centre Impression
11, rue Marthe Dutheil - BP 218
87220 FEYTIAT





AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

EXCLUSIVITÉ



SAINT BENOIT, ERMITAGE.

Maison en très bon état : entrée, salon-séjour avec cuisine ouverte aménagée de 40 m² (cheminée), véranda chauffée de qualité, wc, salle de bains, 3 chambres ; en rez de jardin : pièce, chambre, salle d'eau (douche italienne) et wc, grande buanderie-chaufferie gaz de ville avec adoucisseur. Préau. Terrain clos de 550 m² avec vue agréable sur un bois non constructible. Ecoles, bus, commerces à proximité. DPE C. Maison économe, lumineuse, fonctionnelle. A NE PAS MANQUER ! (réf 3632).

259 000 € dont 4,86 % d'honoraires à la charge de l'acquéreur.

EXCLUSIVITÉ



DISSAY, PROCHE DU BOURG.

A proximité des commerces, services et écoles, joli pavillon de plain-pied de construction traditionnelle de 113 m² habitables comprenant : entrée avec placard, beau séjour de 32 m² (poutres et cheminée), cuisine aménagée avec son accès sur la terrasse, arrière-cuisine, 3 chambres, salle de bains (baignoire et douche), wc. Garage de 25m² et cave. Chaudière récente à condensation. Isolation récente / portail motorisé. L'ensemble sur un joli jardin clos, arboré et paysagé de 1050m². DPE : n/a (réf 365)

229 000 € dont 6 % d'honoraires à la charge de l'acquéreur.

Vendeurs, faites-nous confiance pour la vente de votre bien !

Vous souhaitez vendre votre maison, appartement, immeuble, ou terrain.

Notre travail d'estimation basé sur une longue expérience de l'immobilier sur Poitiers et ses communes environnantes, vous garantit une véritable cohérence dans l'établissement d'un prix justifié pour une vente réussie.

Vendeurs, nous investissons pour vous ! Nous nous engageons à diffuser tous nos biens sur de très nombreux supports publicitaires en plus de notre fichier clients :

- Notre site www.labell-immobilier.com mis à jour quotidiennement et très bien référencé,
- Des campagnes publicitaires sur internet avec des liens sponsorisés,
- La multidiffusion des biens sur plus de 10 sites internet (exemple : Se loger, A vendre A louer, Logicimmo, Centre ouest immo, Meilleurs agents...),
- Nos publicités papiers sur IMMO POITOU,
- Nos flyers postés en boîtes aux lettres,
- Nos applications mobiles pour tablettes et smartphones,
- Notre relationnel sur Facebook.

Au plaisir de vous rencontrer pour parler de vos projets et mettre en avant votre bien immobilier GRATUITEMENT SUR NOS SUPPORTS PUBLICITAIRES.

Vincent GIRAUD, agent immobilier.

2, rue Pierre Gendrault - SAINT-BENOIT - Bourg

05 49 00 26 96

www.labell-immobilier.com



MeilleursAgents

« Avis clients »



ANCIEN

Acheter un bien

*immobilier quand on est jeune,
précautions et avantages ?*

Devenir propriétaire est à la fois une aventure qui fait rêver nombre de jeunes gens, pressés de s'installer, mais c'est aussi un vrai cap à franchir, qui peut sembler insurmontable dans le contexte actuel. Pourtant acheter tôt c'est possible et c'est même un vrai bon plan car c'est le moyen d'amortir son investissement rapidement et d'accumuler ensuite du patrimoine. Alors profitez-en, foncez !

6

L'âge moyen de l'achat du premier bien se situerait actuellement aux alentours de 38 ans... C'est tard ! Pourtant l'accession à la propriété reste l'une des préoccupations majeures des français. Une fois décroché le premier boulot, la question de l'achat se pose très vite. Néanmoins, il arrive qu'elle entre en concurrence avec d'autres projets, ou simplement que l'idée se heurte au sentiment de ne pas être dans une situation de vie suffisamment stable. Pas simple non plus d'acquérir un logement dans les villes où les prix ont progressé rapidement ces dernières années. Résultat : moins de une personne sur six devient propriétaire avant 30 ans. Pourtant, la pierre est une valeur refuge, c'est pourquoi le conseil à retenir est de commencer à investir le plus tôt possible. Et bonne nouvelle : les couples de jeunes actifs sont les profils préférés des banquiers.

Acheter ou louer ?

La question vous taraude... Le moment est-il venu de devenir propriétaire ? En début de carrière, il est fréquent que le désir de mobilité et de liberté prime. L'avenir géographique professionnel est encore incertain et la location permet alors de ne pas s'engager et de garder beaucoup de souplesse. Acheter nécessite en outre souvent un gros effort financier, alourdi par les frais d'entretien, l'assurance, la taxe foncière. Si les responsabilités plus importantes qu'entraîne l'accession à la propriété vous font encore peur, prenez le temps de savourer votre indépendance. Profitez-en pour vous familiariser avec les différents quartiers de la ville où vous vivez, leur environnement, et les prix au mètre carré. Ainsi, lorsque vous vous sentirez prêt à passer le cap, vous aurez déjà les cartes en main.

Rappelez vous néanmoins, que même si vous avez le vie devant vous, il reste très avantageux de se constituer un patrimoine assez jeune. En effet, l'argent dépensé chaque mois pour un loyer ne contribue pas à la constitution d'un capital, contrairement à un prêt immobilier qui peut être considéré comme un investissement sur le long terme. C'est du capital qui pourra être ensuite réinvesti dans d'autres projets, en particulier si vous revendez avec une plus-value. De

plus, la plupart des banques font des offres adaptées aux jeunes. Elles leur proposent des crédits longue durée, ce qui permet de respecter plus facilement la règle des 33% de capacité d'endettement. Sans compter les conditions d'assurance beaucoup plus avantageuses. Dernier atout, et non des moindres : être propriétaire de son toit c'est aussi l'assurance de ne pas être « expulsé » par un bailleur qui souhaiterait par exemple récupérer son bien pour l'habiter.

Quel bien choisir ?

Si vous êtes bricoleur et que vous n'avez pas peur de vous retrousser les manches, il est plus intéressant de démarrer en achetant un bien à rafraîchir que vous remettrez en état vous même. Les travaux permettront d'augmenter la valeur de l'appartement. Commencez par une petite surface en étant particulièrement attentif à l'emplacement. C'est le critère qui permettra que votre bien ne perde pas de valeur. Privilégiez le centre-ville et si ça n'est pas le cas, veillez à ce qu'il y ait une bonne desserte par les transports en commun. Dans le neuf le prix au mètre carré est généralement plus cher et correspond donc mieux à de l'investissement pour des personnes cherchant à défiscaliser. Pas forcément adapté pour de jeunes actifs, ou alors à manier avec précaution.



Les critères pour décrocher un prêt immobilier quand on est jeune



La stabilité de votre situation financière est le premier argument. La banque voudra s'assurer que vous avez les moyens de payer sur la durée. Pour la rassurer au maximum, l'idéal est de pouvoir justifier d'au moins un an d'ancienneté en CDI (ou trois ans de bilan pour celles et ceux qui exercent en libéral). Par ailleurs, le banquier épluchera aussi vos relevés de compte afin de vérifier que vous gérez correctement votre argent. Si vous mûrissez le projet de vous lancer dans l'immobilier, évitez de multiplier les découverts bancaires : les mois qui finissent dans le rouge trop souvent, ne sont pas de nature à enthousiasmer les

prêteurs... Quant à l'apport financier, il n'est a priori pas indispensable, mais dans les faits, se présenter avec un montant correspondant à 10% de l'achat, ou, au moins, aux frais de notaire (environ 7% du prix du bien) paraît presque incontournable. Il est conseillé de commencer à épargner dès ses premiers salaires pour se constituer un peu d'apport. Rappelez-vous que plus vous aurez d'apport personnel, plus la banque sera disposée à vous proposer un taux attractif.

7

Taux IMMOBILIERS

Les taux restent à des niveaux toujours très bas. En août dernier ils s'établissaient en moyenne à 1,24% (de 1,05% sur quinze ans à 1,47% sur 25 ans). Un contexte attractif pour les acquéreurs, qui permet d'emprunter sur des longues durées (en moyenne 230 mois) et ainsi d'augmenter sa capacité d'investissement. Il faut en profiter, car il est difficile de savoir combien de temps cela va durer face au contexte agité de la crise sanitaire.

Acheter un bien

immobilier quand on est jeune, précautions et avantages ?

La solidarité familiale

La difficulté lorsqu'on est jeune, c'est que l'on débute sa carrière, avec donc des revenus qui ne sont pas encore très conséquents. En entrant dans la vie active, les économies sont encore maigres et il peut-être difficile dans les premiers temps de se constituer un apport. Pour les familles dans lesquelles les discussions d'argent sont fluides, une bonne solution sera d'acheter en indivision. C'est une formule moins contraignante que la SCI (Société civile immobilière) et qui permet aux plus jeunes de rentrer sur le marché tout en leur laissant le temps de se constituer un capital pour racheter les parts de leurs ascendants au bout de quelques années. Concrètement, les parents ou les grands parents partagent les frais d'acquisition avec le ou les jeunes actifs, et chacun détient ainsi une partie du logement à hauteur de sa participation financière. Afin d'éviter les conflits, il est possible de signer en amont une convention d'indivision qui permettra de fixer les règles (répartition des charges, financement des travaux, conditions de sortie, etc).

8

Vigilance

Avant de se décider, il y a quelques points à vérifier absolument. Penchez vous en priorité sur les diagnostics du bien et les informations sur la copropriété (vous devez regarder le règlement de la copropriété, les comptes et les 3 derniers procès verbaux d'assemblées générales). Emportés par l'enthousiasme, les jeunes acheteurs oublient parfois de prendre en compte les frais annexes dans le budget de leur premier achat. Pour ne pas risquer de faire face ensuite à des problèmes de financement, votre prévisionnel doit intégrer les coûts de fonctionnement, les charges de copropriété, les taxes foncières et d'habitation. Cela semble gréver un peu votre budget, mais c'est en réalité ce qui vous garantira de pouvoir payer chaque mois en vivant normalement.

Les dispositifs adaptés

Accordés sous conditions de ressources, les prêts à taux zéro (PTZ) restent l'un des dispositifs les plus avantageux pour aider les jeunes à financer leur premier logement. Neuf ou ancien, les conditions ne sont pas les mêmes, et elles diffèrent aussi selon les régions. Alors faites bien vos calculs, car il y a moyen de réaliser de bonnes affaires. Autre bon plan : demander à votre employeur de bénéficier d'un prêt action logement. Il concerne les entreprises de plus de 10 salariés et permet d'obtenir des taux particulièrement attractifs, pour un montant pouvant aller jusqu'à 30% du prix total du logement. Bon à savoir : chacun des membres du couple peut faire une demande pour en profiter. En parallèle, certaines villes et certains départements proposent aussi des dispositifs intéressants à destination des primo-accédants.



SECTEUR NEUVILLE-DE-POITOU

Prix : 525.000 € FAI (ch. vendeur).



Cette maison de 370 m² rénovée avec goût offre de très beaux volumes dont un séjour de 90 m² sur tomettes avec poutre, cheminée et mezzanine ainsi qu'un espace détente avec spa de 42 m², cuisine aménagée, 4 chambres, 2 salles d'eau, 1 salle de bains, grande mezzanine, buanderie.. Un très bel espace piscine et des dépendances dont des boxes à chevaux la complètent sur un terrain de 6000 m². Classe énergie: D. Ref. 9060PO.

POITIERS MONTBERNAGE

Prix : 477.000 € FAI (ch. acquéreur : 6 %). Prix net vendeur : 450.000 €.



Cette rénovation pensée et réalisée par un architecte ne vous laissera pas indifférent. Cette maison de ville lumineuse s'organise sur 3 niveaux. Au rdc : vaste séjour et cuisine ouverte, aménagée, buanderie et wc. Au 1^{er} étage : chambre parentale / dressing avec salle d'eau et 4 chambres avec placards, salle de bains / douche, wc. Au 2nd : palier, bureau. Garage et jardin clos. Belle réussite du mariage de l'ancien et du contemporain. Classe énergie en cours. Ref. 9070PO.



SECTEUR NEUVILLE-DE-POITOU

Prix : 650.000 € FAI (ch. vendeur).

Très belle rénovation pour cet ensemble immobilier de 500m² hab environ avec dépendances fermées et grand préau offrant de multiples possibilités. Piscine chauffée et pool house. Cette maison en L se compose de : salon avec cheminée en pierre, salle à manger, cuisine ouvrant sur terrasse / piscine, salle de billard ; à l'étage : 6 chambres, 1 salle de bain, 1 salle d'eau, bureau, salon vidéo, bibliothèque, cave. Ensemble de qualité. Classe énergie : C. Ref. 8975PO.



MONTAMISÉ

Prix : 180.000 € FAI (ch. acquéreur 5.5 %). Prix net vendeur : 170.000 €.

Maison de plain-pied de 103 m² offrant belle pièce de vie avec cheminée, 4 chambres, un bureau, salle de bains. Garage et car-port. Prévoir travaux. Sur magnifique terrain de 1.500 m² environ. Classe énergie vierge. Réf. 9101PO.

A 15 MIN DE NIORT

Prix : 604.000 € FAI (ch. acquéreur : 6 %). Prix net vendeur : 570.000 €.



Bordée par la rivière et disposant d'une magnifique piscine intérieure chauffée, cette demeure contemporaine d'architecte de 495 m² habitables est implantée sur un terrain d'1,62 ha arboré, clos et paysager. Séjour de 100 m² avec poêle, 1 chambre avec salle de bains privative en rdc, 4 autres chambres à l'étage, et une autre salle de bains. Car port 4 voitures, garage, dépendance de 50 m² dont 1 box. Très belles prestations. Classe énergie: C. Ref. 14807.

NIORT

Prix : 346.500 € FAI (ch. acquéreur : 5 %). Prix net vendeur : 330.000 €.



Secteur calme, proche centre-ville. Maison d'architecte atypique des années 40 de 184 m² habitables sur terrain clos de 368 m². Entrée, séjour, bureau, cuisine d'appoint, salon avec cheminée, 4 chambres, 1 salle d'eau, 1 salle de bains, grand grenier aménagé. En sous-sol semi-enterré : cellier, buanderie, chaufferie, cave, 1 chambre supplémentaire, garage. Classe énergie : en cours. Ref. 9096PO.



**GROUPE
MERCURE**
FINE FRENCH PROPERTIES

18, rue Carnot - POITIERS
05 49 60 27 00
Martine BRANDET (Deux Sèvres)
06 81 62 00 30
www.groupe-mercure.fr



Acheter un bien

immobilier quand on est jeune, précautions et avantages ?

Et ensuite ?

Les plus précoces, qui auront acheté un studio ou un petit deux pièces avant de passer le cap de la trentaine pourront ensuite penser à acheter plus grand, ou à renégocier leur crédit pour libérer une nouvelle capacité d'épargne et d'investissement. D'autant plus qu'en avançant dans votre carrière, votre salaire aura évolué aussi, ce qui permet de diversifier ses placements. C'est peut-être l'occasion de chercher une résidence secondaire. Et éventuellement de commencer à préparer sa retraite. Avec cette tranquillité d'esprit de savoir que grâce à l'assurance emprunteur on protège sa famille. Car en cas de décès la dette est effacée et les héritiers sont logés gratuitement.

Courtier

L'aide d'un courtier permet de mettre en compétition les banques afin de vous aider à obtenir les conditions les plus avantageuses. Mais il vous accompagne aussi à toutes les étapes du crédit, depuis le montage du dossier, jusqu'au déblocage des fonds chez le notaire. C'est un vrai soutien. En contre partie il vous demandera généralement entre 1 et 2% du montant emprunté, en fonction de la complexité de votre dossier. Son rôle peut-être important et sécurisant dans un premier achat. Il est là pour vous conseiller au mieux.

Rentabilité

Dans certaines villes, il faudra seulement 3 ans pour que l'achat immobilier soit plus rentable que la location. Pour y voir clair, placez d'un côté de la balance le loyer et les charges locatives. De l'autre calculez l'ensemble des coûts afférents à votre projet immobilier. Si les coûts liés à la location sont supérieurs à ceux engagés pour l'achat, l'investissement fait économiquement sens. Si l'on sait que l'on va rester quelques années au même endroit, il vaut généralement mieux investir dans l'immobilier. Cela permet de pénétrer le marché, de devenir un « insider ». Peu importe ensuite les fluctuations des prix, on n'est moins touché dès lors que l'on possède son propre logement.

INVESTISSEMENT locatif

Il n'y a pas d'obstacle non plus à se lancer de bonne heure. Dès 30 ans certains salariés financent leur investissement par les loyers. C'est une excellente opération. Avant de vous lancer, faites néanmoins attention au dynamisme de la ville que vous convoitez pour investir.



Dans votre

**PROCHAIN
MAGAZINE**

Les professionnels de
l'immobilier à la pointe
de l'innovation

B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,
Immobilier parisien

Dans le Poitou comme à Paris et partout en France, nous proposons à la vente hôtels particuliers, manoirs, maisons de ville, corps de ferme, moulins, pied-à-terre, ainsi que tout édifice de caractère.

En vente près de Airvault

En vente à Niort



Dans une riche région agricole du Poitou, blottie dans une oasis de verdure, une maison bourgeoise du 19ème s. à l'élégance discrète
214 000 €

Ref 430854



Dans le vieux Niort, la Maison de la Vierge, demeure médiévale ISMH à réhabiliter
190 000 € - Vente en exclusivité

Ref 728759

En vente en Vendée

En vente en Vendée



Dans l'est de la Vendée, au cœur d'une commune très ancienne, un château du 19e s. avec dépendances et parc
851 000 €

Ref 131940



En Vendée, à 35 km du Puy du Fou, dominant la vallée du Lay, un ensemble immobilier d'environ 1.500 m² à réhabiliter
490 000 € - Vente en exclusivité

Ref 799873



POITIERS
370 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 3124
Classe énergie : D



POITIERS
231 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,00% TTC**
(Prix 220 000 € hors honoraires)



Réf 3137
Classe énergie : n/a

Quartier Blossac / St Hilaire, MAISON ancienne, entièrement rénovée comprenant séjour, spacieuse cuisine équipée ouvrant directement sur la terrasse et le jardin, buanderie, wc. Au 1er étage; 3 CH, SDB (douche et baignoire, wc), bureau. Au 2ème étage; 2 CH, 2 SDE, wc. cave et jardin.

Au pied du centre ville, immeuble de rapport comprenant 3 appartements de type 2 (2 des logements disposent d'une terrasse et l'autre d'un balcon). Les appartements sont actuellement tous loués (locataires en place depuis plusieurs années), Revenu annuel (hors charges) 11.704 € L'immeuble dispose également d'un jardin offrant un environnement calme et très agréable.



BUXEROLLES
307 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur **6,00% TTC**
(Prix 290 000 € hors honoraires)



Réf 3032
Classe énergie : n/a



POITIERS
469 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **4,22% TTC**
(Prix 450 000 € hors honoraires)



Réf 3117
Classe énergie : n/a

Charmante maison dans environnement calme offrant au Rdc 1 entrée, 1 séjour /salon de 40 m², une cuisine entièrement équipée, un bureau de 27 m² (pouvant être aménagé en chambre) et 1 lingerie. À l'étage 4 CH, une SDB, une SDE et WC. La maison dispose également d'un beau garage, terrasse et jardin de 778 m², sans vis à vis.

Quartier Notre Dame Exceptionnel Ensemble Immobilier de 310 m² Habitables, disposant de 2 garages, cellier, cave, et jardin, sur une parcelle de 368 m². Beaucoup de charme et de caractère à l'abri de toutes nuisances sonores en plein centre ville.



JAUNAY-CLAN

117 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,91% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 1751
Classe énergie : E



JAUNAY-MARIGNY / Maison à rénover d'env 90 m² comprenant au RDC surélevé : entrée-dégagement, salon-séjour avec coin cuisine, trois chambres dont deux chambres enfants ainsi qu'une salle d'eau avec wc. Au sous-sol : cuisine d'été, wc, chaufferie et débarras-garage. L'ensemble sur un terrain clos et arboré d'env 663 m².

13



JAUNAY-CLAN

9 990 €

Honoraires inclus charge acquéreur
24,88% TTC
(Prix 8 000 € hors honoraires)

Réf 1748



JAUNAY-MARIGNY / Les plaisirs simples sont parfois les meilleurs ! Amateurs de calme et de tranquillité, ce terrain de loisir de 937 m² au bord du Clain saura vous apporter des moments de détente en famille ou entre amis. L'endroit parfait pour jardiner, pêcher ou se reposer.

INVESTISSEURS



BUXEROLLES

124 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8,00% TTC
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 32502435

Classe énergie : D



INVESTISSEMENT LOCATIF. Petite copropriété proche des commerces. Appartement de type 3 de 67 m² avec balcon et place de parking. Il est composé d'une entrée, d'une pièce de vie lumineuse ouverte sur la cuisine aménagée de 30 m², un dégagement desservant deux grandes chambres dont une avec dressing, sdb, wc. Charges de copropriété de 88€/mois. Loué 550€ + 38€ de charges. 0549559616

NOUVEAU



POITIERS

165 850 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,00% TTC
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 32742277

Classe énergie : D



BAS PLATEAU - CÔTÉ COUR - Découvrez cet appartement qui sera vous séduire par ses volumes et sa luminosité. Il vous offre une entrée, cuisine aménagée et équipée ouverte sur un grand séjour de 55 m² exposé SUD SUD-OUEST. Deux chambres avec placard et une salle d'eau avec wc séparé. Garage fermé et cave en sous-sol. 0549559616

A SAISIR



BUXEROLLES

338 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
2,42% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 31963465

Classe énergie : E



A 5MNS DU CV DE POITIERS - Charme, luminosité et volume pour cette confortable maison de type 7 de 178 m² habitable. Elle se compose d'une entrée desservant un bureau, un salon sur marbre avec cheminée attenant à la pièce de vie, cuisine séparée avec accès véranda, arrière cuisine. 4 chambres dont une suite parentale. Garage de 45 m², cave, chaufferie, buanderie. Terrain clos de 650 m². 0549559616

PROCHE COMMERCES



BUXEROLLES

349 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,00% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 32413181

Classe énergie : C



LA VALLÉE - Découvrez cette maison récente, avec de beaux volumes. Elle offre en rdc : entrée, wc, grand pièce de vie avec accès terrasse, cuisine et arrière cuisine, une chbre avec sde et wc, une seconde chbre, sdb complète et wc. À l'étage, palier, deux chbres, une sdb complète et un wc. Sous-sol total avec salle de jeu, chaufferie, atelier, cave, garage et pièce de rangement. Terrain clos de 2640 m². 0549559616

NOUVEAU



NEUVILLE-DE-POITOU

179 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,29% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 5001

Classe énergie : n/a



Maison de 1970, rénovation de 2020 comprenant pièce de vie salon-séjour-cuisine aménagée et équipée neuve , 3 chambres, salle d'eau neuve avec sèche-serviettes, wc suspendu. Sous-sol entier (garage, atelier, buanderie, cave). . Beau terrain de 600 m² sans mitoyenneté ni vis-à-vis. Chauffage électrique neuf. Reliée au tout-à-l'égout. 0549424141

NEUVILLE-DE-POITOU

182 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,06% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 5000

Classe énergie : D



PLAIN-PIED de 2008 d'environ 76 m² au calme hors-lotissement comprenant un salon-cuisine ouverte d'environ 40 m², 3 chambres de 10 m²-11 m², salle d'eau, wc. Belles finitions. Grand garage avec buanderie. Chauffage électrique. Tout-à-l'égout. Loué actuellement 664€ charges comprises - Fin de bail décembre 2021 (le locataire peut partir avant si ce n'est pas repris par un investisseur). 0549424141



QUINCA Y

315 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 250

Classe énergie : C



Dans un écrin de verdure. A proximité de Poitiers et à 5 min de Migné-Auzances. Plain pied de 1992 de 155m² proposant entrée, 4 chambres, spacieuse sdb avec baignoire et douche, buanderie, débarras, cuisine aménagée et équipée, possible d'ouvrir celle-ci avec le salon-séjour Chauffage pompe à chaleur. 2 grands garages. Très grande terrasse récente. Parcelle de 3155m² arboré, terrain piscinable. 0549424141

A DÉCOUVRIR



BLASLAY

420 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 5043

Classe énergie : D



Pour les amoureux des chevaux, cette ancienne enceinte de place forte médiéval est parfaite pour vous ! Toute proche des commodités de Neuville, cette demeure d'environ 350 m² habitables sur 1.8ha offre un lieu d'exception. Dépendances, piscine. Plus de renseignements sur demande. 0549424141



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - POITIERS

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



POITIERS
169 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **4,97% TTC**
(Prix 161 000 € hors honoraires)



Réf 4746
Classe énergie : C



QUINCAY
315 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,00% TTC**
(Prix 300 000 € hors honoraires)



Réf 4745
Classe énergie : C

POITIERS-APPEMENT SPACIEUX AVEC VUE SUR PARC Séjour-salon, cuisine aménagée et espace repas en enfilade pour partager des moments conviviaux, quatre chambres, salle d'eau. Cellier et cave. Les plus : ascenseur, tranquillité et vue époustouflante sur Poitiers. Commerces, écoles et loisirs à deux pas. Bien soumis au statut de la copropriété. Charges courantes annuelles 3 800€ / an.

À l'ouest de POITIERS RAVISSANTE MAISON DE PLAIN PIED. Venez goûter à la qualité de vie que procure cette maison ouverte sur l'extérieur : Séjour avec cheminée et insert donnant sur terrasse, cuisine aménagée, quatre chambres. Elle est située au milieu d'un terrain verdoyant et clos de 3100 m², à l'abri des regards. Deux garages.



NIEUIL-L'ESPOIR
427 350 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,00% TTC**
(Prix 407 000 € hors honoraires)



Réf 4698
Classe énergie : D



POITIERS
231 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC**
(Prix 220 000 € hors honoraires)



Réf 4753
Classe énergie : D

Au sud est de POITIERS RAVISSANTE PROPRIETE 18ème Ayant conservé ses prestations d'époque, parquets, escalier à vis, cheminées, dalles. Le ton est donné dès le portail franchi ouvrant sur le parc d'un hectare avec étang, mare, potager et arbres fruitiers. Entrée, cuisine équipée, salon, salle à manger, trois chambres, bureau, salle de bains et salle d'eau. Grange, écurie. Réf 4698.

Quartier Préfecture. Ce duplex atypique et chaleureux offre des pièces lumineuses : cuisine équipée, beau séjour-salon, traversant, bureau, quatre chambres, dressing, sdb et sde. en prime pour les heureux propriétaires : une belle vue et une cour commune et familiale pour profiter du beau temps ! Bien soumis au statut juridique de la copropriété. Absence de procédure en cours. Charges courantes annuelles : 1200 €

COUP DE COEUR



LES MATHES

1 029 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 980 000 € hors honoraires)



Réf 17570

Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

488 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 465 000 € hors honoraires)



Réf 282

Classe énergie : n/a

Les Mathes-La Palmyre- Propriété Équestre d'environ 7 ha, bien arborée avec étang et fontaine, à proximité des plages. Elle se constitue de paddocks, boxes, carrière, manège, club-house, selleries, hangar, atelier, douche, fosse, stockage et 2 maisons de 170m² et 115m²

POITIERS-St Hilaire- Maison en pierre de 1958 d'environ 130m²,garages,jardin. Maison en très bon état composée d'une entrée vers salon, salle à manger, cuisine aménagée équipée récente, bureau, wc. Au 1ier: dégagement vers 3 chambres avec placards, 2SDE, wc séparé. Au 2ième: palier, 2 chambres dont une avec lavabo, grenier. Au sous-sol: grande salle de détente, lingerie, chaufferie, cave. Chauffage gaz A 5 mn à pied du centre-ville, du parc de Blossac, des écoles et des commerces. Jardin clos et arboré d'environ 500m². Bel atelier de 30m². Double garage.



SAINT-BENOIT

189 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)



Réf 280

Classe énergie : F



SAINT-BENOIT

262 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 250 € hors honoraires)



Réf 263

Classe énergie : D

Saint-Benoît- Ermitage-Maison d'Architecte, de plain-pied d'environ 100m² à rénover, comprenant entrée, cuisine, séjour-salon avec cheminée, dégagement vers 3 chambres, salle de bains, wc, débarras, garage. Terrain clos d'environ 373m². Chauffage au gaz. Proche école, bus, supermarché.

Quartier résidentiel, grande maison de 8 pièces en très bon état, d'une superficie de 155m² (174m² au sol), sur 3 niveaux, au rdc: entrée, grand séjour-salon, cuisine aménagée équipée, grande pièce d'eau avec douche et baignoire, wc, 1 chambre, 1 grand bureau, garage. Etage: 4 chambres dont 2 mansardées, salle d'eau avec wc. Très grand rez-de-jardin avec garage, cellier, atelier, cave, dégagement vers cuisine d'été. Cette maison est située aux abords d'un grand parc arboré

BEL ENVIRONNEMENT



NOUAILLE-MAUPERTUIS

999 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC**
(Prix 961 001 € hors honoraires)



Réf TMAI20057
Classe énergie : B



POITIERS

441 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC**
(Prix 420 001 € hors honoraires)



Réf TMAI20056
Classe énergie : C

très belle propriété de 400 m² sur un magnifique terrain arboré et paysagé de 4.500 m² comprenant au rez-de-chaussée : entrée, pièces de réception en enfilade, séjour avec insert (37.50 m²) salle à manger avec insert (23 m²) cuisine aménagée et équipée (28 m²) salle de télévision, grande pièce (60 m²) avec jacuzzi et sauna. Buanderie, cellier, wc. Au 1er étage : suite parentale avec dressing et salle d'eau, bureau, six chambres, deux salles de bains et deux salles d'eau, wc. Dépendances, garage 2 voitures, piscine chauffée (12x5), cave.

Belle maison rénovée d'environ 220 m² comprenant : entrée avec placard, penderie, salon avec cheminée (insert) donnant sur une cour de 60 m² plein sud, cuisine aménagée et équipée, arrière cuisine, SAM, wc avec lave-mains. Au 1er étage : grand palier avec placard, 2 chambres, une sdb et une sde avec wc. Au 2ème étage : palier, 2 chambres, sdb avec wc et sde. Au 3ème étage : chambres avec placards. Très pratique : petite porte avec accès direct dans la cave pour ranger les vélos et le bois. Appentis dans le jardin. Garage (double box fermé).



COUHE / 20 MN POITIERS SUD

157 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC**
(Prix 150 000 € hors honoraires)



Réf TMAI20058
Classe énergie : non soumis



BUXEROLLES

283 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC**
(Prix 270 000 € hors honoraires)



Réf TMAI20027
Classe énergie : C

Jolie maison ancienne de 105 m² comprenant : entrée, salon, cuisine, salle de bains et au 1er étage : trois chambres, salle d'eau et wc. Cour, cave. En sus à rénover : une pièce de 35 m² au rez-de-chaussée et 35 m² au 1er étage, grenier aménageable. Agréable cour fermée et petit jardin. huisseries neuves double vitrage bois.

Maison située au calme dans un environnement arboré très agréable. Le RDC de la maison abrite toutes les pièces à vivre, il s'agit d' un grand espace ouvert directement sur le jardin d'environ 600 m², véranda (28 m²). Grande pièce de vie : salon séjour et cuisine aménagée / équipée ouverte env 80 m², WC. Au 1er étage : palier, 4 chambres dont une suite parentale avec sdb et dressing, une autre sdb. Garage, buanderie.. chauffage : gaz. Clim réversible dans la chambre parentale. Cheminée insert dans salon, adoucisseur d'eau. Double vitrage. Cabane de jardin.



POITIERS
240 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **4,35% TTC**
(Prix 230 000 € hors honoraires)



Réf 30241161
Classe énergie : E



FONTAINE-LE-COMTE
164 300 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 30270115
Classe énergie : D

Dans seteur calme, proche de toutes commodités, cette maison vous séduira par sa luminosité, son potentiel, ses nombreux rangements. Elle conviendra parfaitement à une famille, grands et petits y trouveront chacun leur espace. On peut y envisager également 2 espaces de vie distincts, en rez de chaussée et à l'étage. En clair, de nombreuses possibilités pour cette grande maison. À visiter contacter Hélène Lestage 07 72 35 85 91.

Maison jumelée 4 pièces avec jardin privatif pour investissement locatif secteur recherché à FONTAINE LE COMTE, calme, sans vis à vis, exposition sud, garage actuellement occupée, loyer : 653€ Contacter Hélène Lestage 07 72 35 85 91.



POITIERS
244 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **3,83% TTC**
(Prix 235 000 € hors honoraires)



Réf 30264853
Classe énergie : A



LAVAUSSÉAU
550 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,77% TTC**
(Prix 520 000 € hors honoraires)



Réf 29312676
Classe énergie : vierge

MAISON DE P-PIED DE 2015 normes BBC COMPOSEE : entrée, beau séjour ouvert sur cuisine entièrement équipée donnant sur grande terrasse de 40 m², arrière cuisine, 3 chambres avec placards, salle d'eau, wc, garage. petit jardin sans entretien.

Aux portes de Poitiers superbe propriété sur 36 hectares de terrains bordés par rivière, idéal Gîtes ou activité commerciale, equestre ou amoureux d'espace. * 1 maison restaurée composée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine équipée et aménagée, salle de bains, wc, chambre, débarras. * 2 ème maison à finir de rénover. dépendances : grange, écuries pour chevaux avec 10boxes et 10 abris sur terrain, serre en verre. piste de course 860m VERGER.



Centre bourg de Sèvres Anxaumont maison sur terrain de 509 m² composée : entrée, séjour salon, cuisine équipée, 4 chambres, salle de bains, wc, coin bureau, sous sol complet avec chaufferie gaz, buanderie et garage exclu inter agence. contacter Virginie Branchereau 0630677189

SEVRES-ANXAUMONT

157 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
 (Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 32820643
Classe énergie : D



ARCHIGNY

80 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8,70% TTC
 (Prix 73 600 € hors honoraires)

Réf 32734119
Classe énergie : F



ARCHIGNY - Dans le bourg avec commerces et écoles à proximité, maison des années 30 comprenant : séjour, cuisine, une chambre, buanderie, salle de bains, wc. À l'étage : 2 grandes chambres et un dressing. Dépendance attenante composée d'une grange de 40 m² et d'une cave. Joli terrain clos de 800 m² Contact : Virginie BRANCHEREAU 06 30 67 71 89.



À 4 km du centre de St Julien l'Ars, pavillon récent de plain pied très lumineux comprenant : grand séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, 3 chambres dont 2 avec placards, salle d'eau, wc, lingerie, nombreux rangements. Terrasse, préau, garage de 90 m² avec salle d'eau / wc (possibilité de créer un studio). Climatisation réversible Terrain de 2700 m² avec jolie mare cloturée et jardin. Contact : Virginie BRANCHEREAU 06 30 67 71 89.

SAINT-JULIEN-L'ARS

291 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3,93% TTC
 (Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 32637842
Classe énergie : D



JAUNAY-CLAN

208 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,25% TTC
 (Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 32601064
Classe énergie : n/a



Proximité du bourg maison de p-pied sur terrain clos de 732 m² avec abris en bois comprenant : entrée, séjour, cuisine équipée, 3 chambres, salle de bains, wc, placards. annexe attenante chambre, cuisine d'été, salle d'eau.



EXCLUSIVITÉ



ITEUIL

197 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,49% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 12

Classe énergie : E



BUXEROLLES

175 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,06% TTC
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 42

Classe énergie : D



Confortable pavillon composé d'un grand hall d'entrée, cuisine aménagée et équipée. Le salon séjour agrémenté d'une cheminée s'ouvre sur une grande terrasse avec vue dégagée sur les couchers de soleil. En partie nuit, 3 chambres avec placards, grande SDB, WC. En rez de jardin, atelier, buanderie, pièce aménagée avec SDE / WC. Garage.

Très agréable maison prête à vivre offrant toutes les commodités à moins de 3 mn. Entrée, belle cuisine aménagée et équipée, vaste salon séjour avec espace bureau, grande salle d'eau. Étage avec nombreux rangements ainsi que deux 2 chambres sur parquet massif. Dépendance de 50 m² en sous sol. Pas de travaux à prévoir, maison économe. L'ensemble sur 330 m² de terrain planté et agrémenté d'une terrasse

EXCLUSIVITÉ



ROCHES-PREMARIE-ANDILLE

149 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,43% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 66

Classe énergie : A



EXCLUSIVITÉ



MARNAY

141 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,5% TTC
(Prix 132 000 € hors honoraires)

Réf 68

Classe énergie : n/a



Environnement bucolique pour cette maison en pierres apparentes. Pièce de vie avec vue dégagée sur partie boisée, espace cuisine, 2 chambres avec placards, SDE, WC. Cellier/buanderie. Grande grange attenante permettant un large stockage ou de multiples possibilités d'agrandissement. Terrain clos sans vis-à-vis de 910m². Habitable de suite.



“ Recherche active... ”
...de biens à la vente et à la location
pour clients déjà en portefeuille !



Emilie SAINSON
Gérante de l'agence
depuis 2006

Alexandre SIRE
Négociateur Immobilier
en poste depuis 2012

Aurélie TAUNAY
Assistante commerciale
location

ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION
ESTIMATION GRATUITE !

Agence référente sur les communes de Ligugé, Iteuil, Smarves,
Fontaine le comte, Croutelle, Les Roches Premarie

36, Grand Rue - 86 240 LIGUGE - 05.49.46.94.12
liguge@agencesimmovienne.fr

f Agences Immovienne - www.agencesimmovienne.fr





CISSE

682 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 650 000 € hors honoraires)

Réf 32444964

Classe énergie : n/a



12 kms de Poitiers : Dans un cadre extrêmement agréable, Ravissante maison du 19ème siècle avec de nombreuses dépendances, des garages, four à pains, nombreux toits, écuries, 2 anciens chais. 327 m² hab. Jolies pièces de réceptions, 6 chambres, 3 salle de bains, salle d'eau. Terrain de 8178 m² avec piscine chauffée et tennis.



POITIERS

414 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 395 000 € hors honoraires)

Réf 32430437

Classe énergie : n/a



Sur le Plateau, maison de 160 m² hab, plein Sud, très bien entretenue, sur un joli terrain de 772 m²: entrée, salon avec insert, salle à manger, cuisine aménagée, wc avec lave mains, deg avec grd placard. Etage: couloir desservant 4 chambres dont une avec sde et dressing, sdb, wc. . Vue incroyable !



POITIERS

139 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,00% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 32424678

Classe énergie : n/a



Appartement type 4 avec ascenseur - entièrement refait à neuf, situé au dernier étage avec ascenseur comprend : entrée, cuisine aménagée, double-séjour, 2 chambres, salle d'eau et wc séparé. Balcon. Emplacement de parking sous-terrain. Résidence avec Gardien. Charges : 212€ / mois (chauffage, l'eau froide, l'eau chaude...)



COUP DE COEUR

POITIERS CENTRE VILLE

125 775 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,50% TTC
(Prix 117 000 € hors honoraires)

Réf 32392467

Classe énergie : E



Appartement type 2 en duplex situé au 3ème étage et dernier étage d'une petite copropriété comprend : entrée, beau séjour, cuisine aménagée et équipée, sdb, placards et wc. Etage: grande chambre mansardée avec dressing. Proche place du marché / médiathèque. . Mesurage carrez : 43.54 m². Copropriété : syndic bénévole.



POITIERS

79 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8,49% TTC
(Prix 73 000 € hors honoraires)

Réf 32392254

Classe énergie : E



Type 2 idéal investisseur - secteur CAMPUS Ce type 2 de 37.80 m² loi carrez à rafraichir comprend une entrée, une pièce de vie, un coin cuisine, dégagement, chambre, salle de bains, wc séparé, placards. Charges : 70€ / mois DPE : E Prix : 79 200 € FAI (8,5 % ttc).



IDÉAL INVESTISSEURS

POITIERS

75 950 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8,50% TTC
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 32360563

Classe énergie : n/a



T2 de 30m² tres charmant secteur Cathédrale avec parking, comprenant une pièce de vie ave coin kitchenette de 15 m², dégagement, sdb avec wc, chambre de 11.4 m². Situé au 2ème et dernier étage d'une copropriété en pierre pleine de charme. Chauffage individuel électrique. Charges : 90€ / mois (eau compris et contrat



POITIERS PLATEAU

346 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,00% TTC**
(Prix 330 000 € hors honoraires)



Réf 1154
Classe énergie : G



POITIERS DEMIE-LUNE

135 625 €

Honoraires inclus charge acquéreur **8,50% TTC**
(Prix 125 000 € hors honoraires)



Réf 1148
Classe énergie : D

Local commercial à usage de restaurant, salon de thé, sandwicherie ou autres, sans copropriété. Logement(s) au dessus possible. RDC: palier, bar avec salle, placard sous escalier. Premier étage : salle, wc avec lave-mains, pièce de plonge / réserve. Second étage : palier, salle d'eau / wc / vestiaire. Cuisine avec monte-plats, placard de rangement. Dernier étage : chambre et petite pièce. Terrasse devant l'immeuble. Habitation étages possible. Libre d toute occupation. Honoraires agence 5% inclus à charge acquéreur. dont 5.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.

Appartement T3: entrée, séjour de 36 m² ouvrant sur balcon, cuisine aménagée, dégagement, 2 chambres dont une avec placard, sdb, wc et buanderie. Place de parking et cellier. Chauffage individuel électrique Bien loué jusqu'en février 2021 Copropriété : 62 lots - Charges annuelles : 970€



POITIERS SUD

148 050 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,75% TTC**
(Prix 140 000 € hors honoraires)



Réf 1151
Classe énergie : D



BUXEROLLES

119 280 €

Honoraires inclus charge acquéreur **6,50% TTC**
(Prix 112 000 € hors honoraires)



Réf 1155
Classe énergie : D

Situation idéale et au calme pour ce T4. Entrée, Séjour donnant sur terrasse, cuisine aménagée, 3 chambres, SDB. Rangements. Chauffage individuel Gaz de ville - Garage - Proche des commerces et écoles. Copro: 6 lots dont 3 d'habitations - Charges annuelles : 1003 euros soit 83 euros mensuel (compris eau, entretien des communs,).

Dans une résidence calme & sécurisée Appartement de Type 3 comprenant cuisine ouverte sur séjour, 2 chambres avec placards et dressing, salle de bains aménagée - Loggia. Chauffage individuel électrique. Parking aérien & cellier Bien loué 573 euros Coprop. 194 Lots dont 52 d'habitations. Charges annuelles : 948 euros. Charges annuelles : 948.00 euros.



BUXEROLLES

86 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,83% TTC
(Prix 80 500 € hors honoraires)

Réf 3092

Classe énergie : n/a



IDEAL PREMIER ACHAT OU POUR INVESTISSEMET LOCATIF. Appartement de type 2 avec ascenseur, Vous offrant : entrée, cuisine ouverte sur séjour avec balcon, 1 chambres de plus de 13 m², SDB, wc. Double vitrage. Chauffage individuel électrique. En sous sol une place de parking.



POITIERS

597 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,82% TTC
(Prix 570 000 € hors honoraires)

Réf 3133

Classe énergie : vierge



Maison de 240 m² Habitables, disposant de nombreux éléments de caractères (sols, escalier, cheminées, façades.) sur un beau terrain de 785 m² offrant une vue exceptionnelle. Garage 2 voitures et accès véhicules dans le jardin. Bien Rare.



BUXEROLLES

117 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,82% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 3143

Classe énergie : E



IDEAL POUR UN PREMIER ACHAT. Appartement de type 3 en parfait état au deuxième et dernier étage avec ascenseur. Vous offrant une entrée, salon avec loggia, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc. Cave et place de parking.



BUXEROLLES

174 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,00% TTC
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 3142

Classe énergie : D



Agréable T4 de plus de 100 m² en bon état, très lumineux dans un secteur calme de Buxerolles. Comprendant entrée, cuisine, grand salon séjour de 41 m² donnant sur une terrasse, 3 CH, salle d'eau et wc. Garage en sous sol, chauffage Gaz de ville, isolation des combles et du garage récent. Le tout sur un terrain de 495 m².



POITIERS

149 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,67% TTC
(Prix 141 000 € hors honoraires)

Réf 3131

Classe énergie : vierge



Maison à rénover sur un terrain clos et arboré de 1268 m² avec garage, atelier et dépendances situé sur le Breuil-Mingot. Différents projets possibles. Nous contacter pour plus de renseignements au 05 49 45 73 95.



POITIERS

122 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,52% TTC
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 3141

Classe énergie : n/a



Appartement de type 2 bis de 55 m² situé aux portes du centre-ville. Il se compose d'une entrée donnant sur une cuisine et un salon / séjour avec la possibilité de créer une seconde chambre, une salle d'eau avec WC et une chambre de près de 13 m².

COUP DE COEUR



POITIERS

535 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,00% TTC**
(Prix 510 000 € hors honoraires)



Réf 31662242
Classe énergie : n/a



VILLEDIEU-DU-CLAIN

142 480 €

Honoraires inclus charge acquéreur **9,60% TTC**
(Prix 130 000 € hors honoraires)



Réf 32268255
Classe énergie : D

Dans une rue au calme, maison bourgeoise de 350 m². Caves en sous-sol. Au rdc: Entrée, sam, vérandas, couloir, buanderie, cuisine aménagée, salon avec cheminée. 1er: palier, wc, buanderie, bureau, dégagement, sdb, chambre côté sud avec cheminée et accès individuel, 2nd: palier avec penderie, chambre proche escalier au-dessus du bureau avec cheminée, chambre d'angle, bureau, couloir, sdb avec placards, chambre, 3ème: palier, salle de jeux, salle d'eau et wc, grenier. Extérieur : Jardin. Garage. Remise à usage de serre bois.

Maison de plain-pied d'environ 80 m² sur une parcelle de 530 m² comprenant : entrée, dégagement, une pièce de vie de 22 m², cuisine, cellier, salle d'eau, trois chambres, dressing et WC. La maison possède un garage, une chaufferie, une petite pièce et une grande terrasse. COUP DE CŒUR POUR : - L'emplacement - Le jardin - Le plain pied - Le village et la possibilité de locatif



POITIERS

286 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur **4,18% TTC**
(Prix 275 000 € hors honoraires)



Réf 26531905
Classe énergie : C



IDÉAL INVESTISSEURS

POITIERS

87 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur **9% TTC**
(Prix 80 000 € hors honoraires)



Réf 350
Classe énergie : vierge

Belle maison de 160 m² habitables comprenant : Au RDC : un salon, une salle à manger avec cheminée ouvert sur une cuisine. Au 1er étage : palier, une chambre, une suite parentale avec dressing et salle d'eau et WC Au 2ème étage : palier, une pièce traversant, une chambre avec mezzanine, une chambre et une salle de bains. Sous sol avec buanderie et pièce cinéma. Une cave Information complémentaire : - Chauffage central au gaz - Possibilité de location de garage - Taxe foncière : 1680 euros Un lieu idéal pour une famille.

Petite maison à rénover entièrement dans le centre ville de Poitiers. Idéalement située à proximité de la place Notre Dame cette petite maison se compose de trois pièces, deux au RDC et une à l'étage, elle dispose aussi d'une terrasse sur le toit. Jardin clos de mur avec accès piéton.



POITIERS

325 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,00% TTC**
(Prix 310 000 € hors honoraires)



Réf 1916
Classe énergie : C



LIGUGE

143 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur **6,00% TTC**
(Prix 135 000 € hors honoraires)



Réf 1902
Classe énergie : n/a

POITIERS. À vendre maison de type 6. Quartier calme et proche des commodités. Pavillon de 160 m² habitables sur 580 m² de terrain clos. Maison de 1994 composée d'une entrée, hall, salon, salle à manger, cuisine aménagée, arrière cuisine, 2 chambres, salle de bains, cellier. À l'étage, mezzanine, 2 chambres et salle d'eau. Atelier, garage, préau, cave et grenier. Très bonne construction, en parfait état d'entretien. Maison lumineuse. Chauffage gaz au sol pour le rez-de-chaussée, adoucisseur, double vitrage et stores électriques.

LIGUGE Bourg Jolie maison de type 4 sur 744 m² de terrain. Maison composée d'une entrée, salon, 3 chambres, salle d'eau, WC. Cave en sous-sol. Idéal primo accédant ou investisseur.



CISSE

451 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,00% TTC**
(Prix 430 000 € hors honoraires)

Réf 1914
Classe énergie : D



Domaine datant du XIII^e siècle dans le bourg de Cisse est composé d'une partie habitation de 400 m² comprenant une salle de réception, un séjour, une cuisine et son arrière cuisine, une salle à manger, 6 chambres, deux bureaux, une cour intérieure donnant sur des dépendances à réhabiliter. Un parc arborés, clos de murs en pierres ainsi qu'une piscine couverte.



BUXEROLLES

299 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 26057a

Classe énergie : C



Magnifique maison construite sur une parcelle de 1389 m². Le RDC, 100 m² de plain pied: grand salon traversant avec une belle cheminée, grande cuisine, 2 grandes chambres, salle d'eau et wc séparé. Etage: 3 grandes chambres, sdb et wc séparé. Le sous sol: garage, cave. Jonathan FERRERE au 06 13 59 56 43



**POITIERS
MONTBERNAGE**

117 700 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 25901



Devenez propriétaire d'un terrain entièrement constructible dans un quartier calme et résidentiel proche des commerces et de toutes commodités. À découvrir absolument. Vous pouvez contacter L'Agence IMO CONSEIL de Buxerolles au 06 08 98 63 38 Thierry JOYEUX



NEUVILLE-DE-POITOU

218 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 26146a

Classe énergie : C



Magnifique maison de 2006 construite sur une parcelle de 874 m²: salon traversant et cuisine ouverte totalement équipée, cellier, jolie salle d'eau, 3 chambres avec chacune un placard. Belle terrasse, un grand jardin arborée et clôturée. Garage. Le montant de la taxe foncière est de 813€. Jonathan FERRERE 06 13 59 56 43



NAINTRE

3 177 €

Honoraires inclus charge acquéreur

34% TTC

(Prix 2 177 € hors honoraires)

Réf 23233



Parcelles de terrain en bord de Clain de 311 m² à 1436 m² toutes bornées avec 20m50 de berge minimum. Idéales pour vos parties de pêche ou tout simplement passer un agréable moment. Possibilité d'acheter plusieurs parcelles. Valerie Patrouillault 0678886727



COLOMBIERS

85 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6.25% TTC

(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 25325

Classe énergie : vierge



à 5 mn de Naintré, plain pied habitable composé de 3 chambres, salon séjour de 27 m², cuisine de 18 m², dépendances. Garage indépendant de 20 m². Nichée dans un coin de verdure offrant une vue époustouflante sur la campagne colomboise. Grenier aménageable Terrain de 1350 m² arboré et plat .Valerie Patrouillault. 0678886727



CHATELLERAULT

109 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

3.81% TTC

(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf 26107

Classe énergie : C



Idéalement situé maison de ville entièrement rénovée. Au rdc: 1 chambre avec grand dressing, cuisine équipée moderne, sam, salon et sde avec wc. Etage: 2 chambres, 1 sde avec wc. Cave enterrée, double garage, parking deux places et potager non attenant à la maison. Valerie Patrouillault 0678886727

POSEZ VOS VALISES



VOUILLE

246 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,35% TTC
(Prix 231 490 € hors honoraires)

Réf 4447

Classe énergie : D



Situé à 5 min de Vouillé, Très belles prestations pour cette maison de Plain-pied datant de 2016 : construction en ossature bois, chauffage au sol et poêle à granulés Elle se compose d'un SÉJOUR TRÈS LUMINEUX avec CUISINE OUVERTE AMENAGÉE et EQUIPÉE d'une surface total d'environ 56 m², d'une grande terrasse exposée PLEIN SUD, ...

BEL EMPLACEMENT



POITIERS

347 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,93% TTC
(Prix 330 700 € hors honoraires)

Réf 4455

Classe énergie : D



Poitiers plateau, grand duplex d'environ 130 m² situé dans les rues piétonnes avec une place de parking, dans une petite copropriété avec de faibles charges. Au rez-de-chaussée, la cuisine dessert un salon lumineux et une salle à manger avec vue sur les toits de Poitiers et l'église Saint Porchaire, une chambre avec un grand rangement, un wc et une salle d'eau. Au premier étage un vaste espace bureau, deux chambres,...

BELLE RÉNOVATION



POITIERS

214 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **7,00% TTC**
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 4452

Classe énergie : vierge



POITIERS Plateau place de la Liberté, COUP DE COEUR pour ce grand type 2 de 69m² environ en duplex avec cour de 28 m². Il est composé d'un vaste espace de vie avec cuisine ouverte et équipée d'environ 37,5 m². Le rez de chaussé est constitué d'une chambre de 12,84 m² environ, d'un dressing, d'une salle d'eau, d'un dégagement avec espace buanderie. Cet appartement dispose d'une cave de 150 m².

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

295 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,36% TTC**
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 4436

Classe énergie : D



Immeuble sur le plateau, comprenant deux appartements de type 2 et 1 studio 1er étage 36.76 m² loyer 427.10EUR + 40EUR de charges avec un bail de 6 ans depuis le 04 / 06 / 2018 2ème étage 37.40 m² loyer 431.75EUR + 45.28EUR de charges avec un bail de 6 ans depuis 21 / 08 / 2017 3ème étage 11.78 m² (carrez) 30 m² au sol loyer 313.80EUR + 30.30EUR de charges avec un bail de 6 ans depuis le 31 / 07 / 2019 Loyers mensuels 1287EUR / mois CC.

A VOIR ABSOLUMENT



AVANTON

375 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,17% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 4438

Classe énergie : F



Vivez dans un nouveau logement avec cette villa ayant 5 chambres et une grande terrasse assez profonde dans la commune d'Avanton. Villa d'une surface de 200 m² constituée d'un coin salon de 56 m², un espace cuisine et 5 chambres. Aspect important pour votre bien-être, l'existence d'une 2ème salle de bain vous procurera un confort indéniable. Avec 5 chambres, Le logement est entouré d'un très grand terrain.

BAISSE DE PRIX



SAINT-BENOIT

465 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3,33% TTC
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 4416

Classe énergie : D



SAINT BENOIT Route de Gencay, Sur un terrain d'environ 8 300 m² paysagé, boisé avec petit plan d'eau et piscine, cette jolie maison des années 70 / 80 comprend une grande pièce de vie lumineuse avec cheminée et une cuisine aménagée et équipée, le tout d'environ 83 m². Accès sur une belle terrasse avec vue sur les bois et la piscine. À l'étage, 3 chambres, une salle de bains et une suite parentale ...

EXCLUSIVITÉ



NIORT
131 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI114899
Classe énergie : D



GRAND TYPE 2



NIORT
52 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP433470
Classe énergie : D



à visiter rapidement, proche centre charmante maison de ville rénovée avec jardin composée d'un séjour avec cuisine ouverte, buanderie, étage palier, deux chambres, salle d'eau toilettes

À voir - appartement type 2 en duplex composé d'une entrée sur séjour, cuisine aménagée sur balcon à l'étage une chambre placard salle de bains, toilettes.

BEL ENVIRONNEMENT



PRAILLES
204 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI114485
Classe énergie : B



IDÉAL INVESTISSEURS



NIORT
77 800 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP420532
Classe énergie : D



Bel environnement - Bel environnement pour cette maison en pierre, à 25 mn de Niort comprenant : RDC : une entrée, un salon, cuisine aménagée, grande pièce de vie sur terrasse, une salle de bain avec douche, wc, dégagement avec placard Une arrière cuisine 1er étage : deux chambres, une petite chambre Garage (60 m²) cave.

Vente d'un appartement F2 (44 m²) Pour investisseur : découvrez cet appartement de 44 m², Il est aménagé comme suit : entrée, séjour sur balcon une chambre, une cuisine aménagée et une salle de bains toilettes. Une cave en rez de chaussée, un emplacement de parking privé. Loyer annuel 5030 €. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 307 lots, la quote-part budget prévisionnel charge vendeur (dépenses courantes) est de 500,00 euros / an.

INVESTISSEURS



EXIREUIL

39 500 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TAPP399945
Classe énergie : E

A VISITER RAPIDEMENT



NIORT

57 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TAPP416170
Classe énergie : D

EXCLUSIF pour investisseur appartement type 2 - SPECIAL INVESTISSEUR : Appartement type 2 proche de l'ENSOA et du centre de Saint-Maixent, comprenant une entrée, un séjour, une chambre, salle de bains, un balcon et une place de parking. Loyer annuel 4680 €. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 64 lots, la quote-part budget prévisionnel charge vendeur (dépenses courantes) est de 636,68 euros / an.

appartement T3 à Niort - Venez découvrir cet appartement de 69 m² Niort II bénéficie d'une exposition est-ouest. Il s'agence comme suit : un séjour de 28 m², une cuisine aménagée et deux chambres une salle de bain. Une cave agrément les 3 pièces de ce bien. L'appartement est à vendre avec une place de parking. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 95 lots, la quote-part budget prévisionnel charge vendeur (dépenses courantes) est de 3 156,00 euros / an.

CADRE IDYLLIQUE



SCIECQ

266 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI114060
Classe énergie : D



Aux portes de Niort venez vite découvrir cette maison sur un magnifique terrain de 4 ares. Elle compte une salle à manger de 14 m² et un salon, une cuisine aménagée et équipée donnant sur une terrasse, des toilettes, une buanderie, une cave, une chaufferie. Étage: trois chambres, dressing, salle de bains. Garage Vous disposez dans le jardin d'une petite maison d'invités avec cuisine deux chambres salle de bains toilettes.



NEUF

Financer un investissement locatif, *les leviers les plus efficaces*

Investir dans l'immobilier locatif permet d'acquérir un bien pour le louer. C'est un moyen d'augmenter son capital, mais également ses revenus grâce aux loyers perçus. Il s'agit donc d'un placement qui rassure. Vous bâtissez ainsi un patrimoine durable. Mais au préalable il est important de bien définir vos objectifs.

Il existe de nombreuses motivations pour investir, c'est pourquoi il est important d'établir dès le départ ce que vous comptez faire du logement après sa phase locative. Est-ce que vous envisagez de mettre en location le plus longtemps possible ? De loger un enfant ? De reprendre un bien pour y vivre plus tard ou le revendre pour dégager de la plus-value ? Mieux vous définirez votre stratégie en amont, plus vous pourrez effectuer un montage efficace. En matière immobilière, le montage classique est de rembourser les mensualités du prêt avec les loyers de l'immeuble. Mais rappelez-vous que quel que soit votre objectif final, deux points demeurent immuables : choisir un logement de qualité et une bonne adresse. C'est la garantie de bien louer et de bien revendre lorsque vous le souhaitez.

Qesaco l'effet de levier

Il s'agit d'un principe physique bien connu, selon lequel un corps solide en se mobilisant autour d'un point d'appui permet de multiplier une force. Ainsi un bras de levier placé sur un pivot permet de soulever

des masses bien plus lourdes que celles que nous pourrions déplacer en utilisant notre seule force. Dans une opération d'investissement, l'emprunt bancaire permet d'investir bien plus que son propre apport personnel. C'est ainsi l'emprunt bancaire qui devient le bras de levier et votre apport le pivot. En clair, cela signifie qu'emprunter va vous permettre d'investir des montants importants que vous n'auriez pas pu financer tout seul, et cela en vous reposant sur votre apport financier pour convaincre la banque. Plus votre situation financière globale est stable, plus la banque vous prêtera, vous permettant des investissements importants qui généreront des revenus importants. Ainsi c'est l'argent de la banque qui travaille, alimenté par l'effort de vos futurs locataires, qui remboursent petit à petit votre dette.

Toujours gagnant

La période haussière est évidemment le schéma idéal pour l'investissement locatif, celui où les prix de l'immobilier augmentent de façon stable et constante. Pour un investisseur qui aurait prévu d'acheter un



appartement de 90 000 € avec un apport de 10 000 € et emprunterait pour ce faire 100 000€ (quelques travaux, plus les frais de notaire) sur 20 ans, il faut d'abord s'assurer que le remboursement du prêt cumulé aux charges est inférieur aux revenus fonciers. La différence, le « cash flow », seront les liquidités restantes qui rentreront directement chaque mois dans la poche du propriétaire. Mais surtout, arrivé au terme de l'emprunt, si l'immeuble a pris 2% par an, il vaut désormais un peu plus de 130 000€. Ce qui signifie qu'en ayant investi 10 000 euros, l'acheteur possède finalement un immeuble qui en vaut 13 fois plus !

Dans la situation inverse, où le prix de l'immobilier baisserait de 2% par an, l'investissement serait bien entendu beaucoup moins profitable, surtout si les loyers suivent et s'orientent également à la baisse. Dans ce cas il se peut même que les charges et le remboursement de l'emprunt finissent par être supérieurs aux revenus fonciers, ce qui suppose d'avoir une trésorerie suffisante pour soutenir l'investissement. Mais même ici, l'effet de levier permet de rester gagnant. Si à la fin des remboursements, l'appartement ne vaut plus que 60 000€ et qu'il a fallu déboursier 30 000 € supplémentaires pour compléter ce que les loyers ne couvraient pas, l'investisseur est tout de même passé de 10 000€ à 30 000€ (60 000 -30 000). L'opération demeure rentable. On voit alors tout l'intérêt de la démarche. La dette permet d'accroître la rentabilité des fonds propres. C'est pourquoi il est plus intéressant de financer l'investissement par le recours à l'emprunt tant que le coût de celui-ci reste bas.

Des conditions DE LOCATION STRICTES

Pour que le logement soit considéré comme décent, la surface doit faire au moins 9 mètres carrés avec une hauteur sous plafond de 2,20 mètres (remplaçables par un volume habitable de 20 mètres cube). L'appartement doit aussi bénéficier d'un éclairage naturel et permettre une aération suffisante. Il doit être équipé d'un chauffage adapté, d'équipements électriques aux normes, d'un coin cuisine et d'une douche. Si les toilettes sont restées à l'extérieur de l'habitation, comme c'était souvent le cas dans les anciennes chambres de bonne, elles doivent être dans le même bâtiment et rester facilement accessibles. Si des travaux doivent être prévus dans le logement pour le mettre aux normes, n'hésitez pas à programmer une visite avec un professionnel du bâtiment afin d'évaluer le budget à prévoir pour votre investissement.

Financer un investissement locatif, *les leviers les plus efficaces*

Calculer la rentabilité

La rentabilité mesure la performance d'un investissement locatif. La rentabilité brute est le ratio entre ce que vous rapporte un logement et son prix d'achat. Elle se calcule en divisant le montant des loyers annuels divisé par le montant d'achat global, fois 100. Par exemple, si vous achetez un studio dans le centre de Bordeaux pour 130.000€, que vous louez 530€ par mois, la rentabilité brute est de 6360 € (loyers annuels) / 140 400€ (le montant d'achat global comprenant les 8% de frais de notaire) x 100, soit 4,5%. Ce chiffre n'est qu'une première indication. En ajoutant les charges et les impôts vous obtenez la rentabilité nette et en intégrant les avantages fiscaux on parle de rentabilité nette-nette. En étant le plus précis possible, vous pouvez bâtir un plan de financement solide. Sachez que la rentabilité nette d'un investissement immobilier varie le plus souvent entre 2 et 7%. C'est mieux que la plupart des autres placements financiers : les assurances vie rapporteront entre 1 et 1,5% sur l'année 2020 et ceux qui rapportent d'avantage sont bien plus incertains.

Cependant, la rentabilité ne doit pas être le seul angle d'analyse pour envisager un investissement car il ne prend pas en compte les risques encourus, en particulier celui de vacance locative, qui sera fortement lié à l'emplacement géographique du bien. Si les locataires font défaut et que le bien est fréquemment vide, le placement peut vite tourner

à la catastrophe quels que soient les chiffres de départ. Alors qu'un investissement à la rentabilité plus modeste, mais toujours occupé se révélera plus avantageux sur le long terme.



Après le départ des enfants

Pour les propriétaires de grandes habitations, qui se trouvent tout à coup face à des biens trop vastes lorsque les enfants quittent le nid, il peut être avantageux de rentabiliser son patrimoine en tournant la page. En décidant de vendre votre résidence principale qui n'est plus adaptée à vos besoins, vous pourrez réemployer le produit de cette cession en achetant une ou plusieurs petites surfaces. Cela peut vous permettre notamment de loger vos enfants étudiants s'ils sont dans une grande ville où le budget mensuel pour un appartement peut rapidement devenir exorbitant. Tout en bénéficiant ensuite d'un complément de retraite, une fois les jeunes insérés sur le marché de l'emploi et leurs logements remis en location. Il ne faut pas avoir peur dans ce cas de redevenir soi-même locataire quelques années. Cela peut être un très bon calcul afin de disposer du capital de l'habitation précédente qui servira à réinvestir dans le ou les studios de ville. Dans le même temps vous réduirez vos frais grâce à un logement moins vaste, plus facile à chauffer et à entretenir. Certaines régions sont propices à ce type de solution, le prix de location d'une maison ne pouvant pas économiquement dépasser un certain seuil du fait du faible nombre de candidats disposant du budget adapté.

L'assurance loyers IMPAYÉS

Même si vous avez choisi avec soin votre locataire, vous avez tout intérêt à souscrire une assurance pour vous prémunir contre tout risque locatif. Le poids des retards de paiements, voire de l'arrêt pur et simple du versement des mensualités et des frais de contentieux qui vont avec, peut être tel qu'il annule parfois totalement la rentabilité de votre investissement. Attention cependant les conditions générales de ces contrats d'assurance imposent une sélection très sévère des locataires, dont l'assureur se charge de vérifier la solvabilité. De plus, vous ne pourrez pas cumuler cette assurance avec une caution.



VOTRE MAISON,
VOTRE PLUS BEL ENVIRONNEMENT

Architecture unique · Performances énergétiques · Bien-être & confort



Constructeur de maisons haut de gamme depuis plus de 30 ans

NIORT • 143 avenue de La Rochelle • 05 49 73 12 00

AYTRÉ • 6D ave. du Commandant Lisiack • 05 46 56 76 16

www.villa-tradition.fr



HQE®

HABITAT

Taux Moins Cher
Le négociateur de vos prêts

Vous rêvez d'une maison ?

Ensemble, réalisons votre rêve !

Rencontrons-nous pour

- > Calculer votre capacité d'emprunt
- > Obtenir la meilleure offre de crédit

POITIERS
327 bis avenue de Nantes
05 49 20 23 05

DEPUIS 2007

Magali Bonhomme
David Dobelman

poitiers@tauxmoinscher.fr
www.tauxmoinscher.fr

Instagram, Facebook, LinkedIn icons



OFFRE EXCEPTIONNELLE
DU 14 OCTOBRE AU 15 NOVEMBRE 2020

DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS

PRÊTS À CONSTRUIRE
1 500 € DE REMISE*

LIGUÉ / LE FIEF DU PILIER

TERRAIN HORS LOTISSEMENT
1 500 € DE REMISE*

LES ROCHES PRÉMARIES

LIVRAISON PROCHAINE

CHASSENEUIL DU POITOU
LES JARDINS DE L'AUXANCE

PROCHAINEMENT
À PARTIR DE 250 M² À 938 M²

FONTAINE LE COMTE
LE CLOS DE FONTAINE

0 800 66 3000
Service & appel gratuits

disponible sur Google play
Téléchargez dans l'App Store

f t y in nexity.fr

NEXITY
21 BIS, RUE DE CHAUMONT
86000 POITIERS

TERRAIN À BÂTIR

nexity.fr

*Offre valable uniquement en cas de signature du 14 octobre au 15 novembre 2020, d'une promesse de vente portant sur l'une des opérations suivantes : LES ROCHES PRÉMARIES et LIGUÉ. Projets de terrains à bâtir commercialisés par FONCIER CONSEIL, filiale détenue à 100% par le groupe Nexity (hors co-aménagement), et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés dans la promesse de vente. L'offre se traduira par un avantage financier sur le prix de vente stipulé au contrat de réservation. Le montant de l'avantage financier est un montant forfaitaire de 1 500 €. Le prix TTC inclut la TVA au taux de 20% (5% si la vente est consentie aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou aux personnes bénéficiaires, au moment de la livraison, d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du CCH pour la construction de logements visés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du CCH), calculé sur le prix HT de vente ou sur la marge, conformément à la réglementation en vigueur. Offre non cumulable avec d'autres promotions en cours.
FONCIER CONSEIL – SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF – SNC au capital 5.100.000€ - Siège social : 19, rue de Vienne TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08 – RCS PARIS 732 014 964.

TERRAINS À BÂTIR

De 426 à 575 m²

Devenez propriétaire
à **VIVONNE**

7 LOTS À BÂTIR

À PARTIR

25 500 €

(hors frais de notaire)

- LOTS VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR
- À PROXIMITÉ DU CENTRE BOURG ET DES SERVICES.

**À 10 minutes
de Poitiers Sud**



Contact : Julie KOESSLER – ☎ 06 11 30 35 80
j.koessler@habitatdelavienne.fr

Devenez propriétaire
à **DISSAY**

TERRAINS À BÂTIR

De 449 à 908 m²

34 LOTS À BÂTIR

À PARTIR

DE 34 600 €

(hors frais de notaire)

- LOTS VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR
- À 2 MINUTES À PIED DES ECOLES, DES ESPACES CULTURELS ET SPORTIFS ET DU PÔLE MÉDICAL

À proximité des services



Contact : Julie KOESSLER – ☎ 06 11 30 35 80
j.koessler@habitatdelavienne.fr

Toutes nos offres sur www.habitatdelavienne.fr



PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



141 750 € FAI (dont 5 % TTC à la charge de l'acquéreur)



POITIERS – CENTRE VILLE - Appartement de type III (60,50 m² Loi CARREZ), situé au 1^{er} étage. Entrée, dégagement avec placard, wc, séjour, cuisine séparée, 2 chbres. SdB. Emplacement de stationnement couvert (2 voitures) privatif. Actuellement loué 550 € + 16 €. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 85. Nombre de lots : nc. Classe énergie : C

189 000 € FAI (dont 5 % TTC à la charge de l'acquéreur)



POITIERS BELLEJOUANE

Maison en parfait état ! Hall d'entrée, ensemble salon-salle à manger-cuisine donnant sur une terrasse, spacieuse chbre, SdB et douche, wc. A l'étage : Palier avec espace bureau, une chbre l'ensemble en partie mansardé. Ss-sol sous l'ensemble offrant un garage et un bel espace stockage. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 464 m² env. Classe énergie : E



178 500 € FAI (dont 5% TTC à la charge de l'acquéreur)

POITIERS – MONTMIDI

Maison d'habitation comprenant de plain-pied : Séjour, salle à manger, espace cuisine aménagée, deux chambres, bureau, salle de bains, wc, buanderie-chaufferie, une pièce de stockage. Préau couvert. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 532 m² environ. Classe énergie : Vierge

441 000 € FAI (dont 5% TTC à la charge de l'acquéreur)



POITIERS – CENTRE VILLE

MAISON d'habitation comprenant au RdC : Hall d'entrée, spacieux salon, dégagement vitré donnant accès au jardin, ensemble salle à manger-cuisine, buanderie-wc. Au 1^{er} étage : Palier, une chbre avec une pièce pouvant être aménagée en dressing, 3 chbres, dressing, SdB et douche + wc, bibliothèque. Au 2^{ème} étage : Palier, 2 chbres, SdE avec wc. Cave sous partie avec espace chaufferie. Terrasse à l'abri des regards et jardin. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 314 m². Possibilité d'un stationnement à proximité en location. Classe énergie : C

299 000 € FAI (dont 5,28 % TTC à la charge de l'acquéreur)



SAINT-BENOIT

Maison comprenant au RdC: Hall d'entrée, séjour-salon, cuisine, dégagement, 2 chbres, bureau, SdB, wc, placards. Au 1^{er} étage: Palier-dégagement, 3 chbres, salle de jeux, SdE, 2 débarras. Au ss-sol : Chaufferie (chauffage central au gaz de ville), cave, buanderie, atelier. Garage. Terrasses. Terrain clos et arboré d'une superficie de 2 789 m². Classe énergie : Vierge

262 500 € FAI (dont 5% TTC à la charge de l'acquéreur)



POITIERS – FIEF DE GRIMOIRE

Maison comprenant au RdC : Entrée, vaste séjour-salon avec cheminée (belle hauteur sous plafond), cuisine. Au demi-étage : 2 chbres, SdB, wc, placards. Au 1^{er} étage : Chbre, cabinet de toilette. Au 1^{er} étage et demi : 2 pièces mansardées. Au ss-sol : 1 pièce aménagée avec SdE-wc. Maison indépendante T2 (actuellement louée 450 € + 70 €). Possibilité dans le futur d'y exercer une profession libérale ou réaliser un atelier d'artiste. Terrain d'une superficie de 646 m². Classe énergie : F

4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59

www.paquet-immobilier.fr

infos@paquet-immobilier.fr