

Dans nos villes

Le magazine immobilier pour mieux s'informer et bien s'installer

N°349 NOVEMBRE 2022 - GRATUIT

**Aider
ses enfants avec
l'immobilier,
c'est possible**

*Taux d'usure,
inflation et
taux d'intérêt.
Peut-on croire à
l'embellie ?*





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



POITIERS - Appartement T4 de 80 m², vendu loué, situé au 2^e et dernier étage d'un petit immeuble. Il comporte trois chambres, cuisine aménagée, une salle de bains et une salle d'eau. Espaces supplémentaires, ses 2 terrasses offrent un total de 12 m² pour prendre l'air et profiter des beaux jours. Charges de copropriété annuelles : 1 396 €. 75 lots. Loyer : 530 € + 75 € charges. DPE D 217 kwh/m² GES 10 kgCo₂/m².an. Réf. TAPP479451. **152.000€**



POITIERS-Appartement de 3 pièces de 63,08 m² agencé comme suit : deux chambres, une cuisine indépendante et une salle de bains. Avec terrasse et parking Loyer HC : 545,34 € Charges de copropriété annuelles : 1 115,40 €. 80 lots. Classe énergie C 107 kwh/m² GES 19 kgCo₂/m².an Réf TAPP476921. **153.000€**

POITIERS - Appartement T3 de 68 m² dans une résidence avec ascenseur. Il se compose comme suit deux chambres, une cuisine indépendante, une salle d'eau, une cave et place de parking. Charges de copropriété annuelles : 1 880 €. 105 lots. Réf. TAPP 484426. **99.000€**

POITIERS
 Deux locaux commerciaux, l'un au rez-de-chaussée surélevé mesurant 28.81M² et le second au rez-de-chaussée mesurant 108.32m². Réf. TLOC102319. **66.500€**

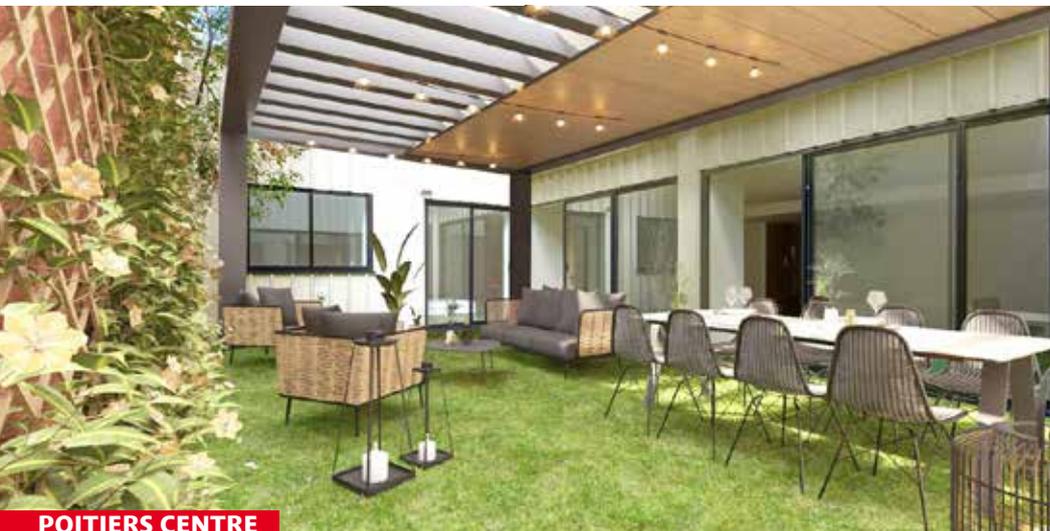


NOUVEAUTÉ

POITIERS
 Appartement deux pièces de 30,7 m² vendu loué (424 € HC/mois). Il propose une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Bien en copropriété charges annuelles de 397,56 €. Classe énergie : E 252. Réf : TAPP 487544. **91.208€**

POITIERS
 Appartement de 2 pièces de 28,82 m², vendu Loué, composé d'une chambre, une cuisine kitchenette et une salle d'eau. Bien en copropriété : 687,24 € charges annuelles. 26 lots. Classe energie D 178. Réf : TAPP464510. **84.700€**

POITIERS
 Dans un quartier recherché : maison T4 de 91,43 m² à étage vendue louée. Elle offre trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un jardin et un garage. Classe energie : D 171,30. Réf : TMAI 123069. **169.000€**



POITIERS CENTRE

TRÈS GRAND APPARTEMENT

6 PIÈCES neuf de 163,77 m², situé dans le centre-ville avec garage et parking. Il bénéficie d'un espace de vie exceptionnel de 85 m², trois chambres, une cuisine aménagée, une salle de bains, deux salles d'eau et d'une terrasse. Bien en copropriété charges annuelles de 2 500 €. Classe énergie : C 125 GES 4 kgCo₂/m².an. Réf : TAPP474422A. **440.000€**

*Very Important Propriétaire



POITIERS

Idéal 1^{er} achat ou projet d'investissement en colocation ! Appartement de 5 pièces de 89,97 m². Il compte 3 chambres, une entrée avec placard, un salon séjour avec espace bureau, une cuisine, buanderie, WC séparés, salle d'eau, cave. ASCENSEUR. Charges de copropriété annuelles : 3 078 €. 246 lots. DPE : C 151 kWh/m² GES kgCo₂/m².an. Réf : TAPP487127. **83.500€**



NOUVEAUTÉ

CENON SUR VIENNE - Au cœur du bourg, ensemble constitué par un LOFT T2 bis : 82 m² et une MAISON T4 : 155 m². Le loft et la maison sont communicants. Grâce à deux accès possibles ils peuvent convenir à grande famille et aussi profession libérale ou gîte. L'intérieur est contemporain en excellent état rénové par architecte avec de belles prestations. Le jardin arboré de 620 m² est clos de mur. Réf TMAI132154. **325.000€**



CHATELLERAULT - Appartement 1 pièce de 27,84 m² avec entrée, pièce principale, kitchenette, salle d'eau avec WC et place de parking. Charges de copropriété annuelles : 585,86 €. 207 lots. DPE : D 214 kWh/m² GES 6 kgCo₂/m².an. Réf TAPP487605. **49.500**



IDEAL INVESTISSEUR

POITIERS - CENTRE VILLE - Appartement T1 de 11,38 m², loué meublé et équipé 340€ / mois. Il propose une pièce principale, cuisine aménagée, petit espace nuit en mezzanine et une salle d'eau avec WC. Charges de copropriété annuelles : 432,89 €. 105 lots. Classe énergie D 218 kWh/m² GES 42 kgCo₂/m².an. Réf TAPP 487439. **61.500€**

Citya Cip - Notre sélection de biens à vendre :



IDEAL LOCATION COURT SEJOUR

PROCHE CENTRE VILLE - Appartement à rafraichir. Il sera libre en Janvier 2023 de 23 m². Cet appartement T1 dispose d'une pièce principale, d'une kitchenette et d'une salle d'eau/wc. Charges de copropriétés annuelle : 500€ Nombre de lot : 47 . DPE : D 202kwh/m².an. GES : B 6kgco₂/m².an. Réf : TAPP484452. **62.000€**



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



EXCLUSIVITÉ

POITIERS CENTRE - Spécial investisseur, appartement de 19,83 m² avec cave. Cet appartement T1 compte une pièce principale, une kitchenette et une salle d'eau/wc. Vendu loué. Charges de copropriétés annuelle : 536€ Nombre de lot : 7 DPE : E 283kwh/m².an. GES : B 8kgco₂/m².an. Réf : TAPP485282A **60.000€**



EXCLUSIVITÉ

POITIERS - Spécial investisseur, vendu loué, appartement de 27,92 m² avec cave. Cet appartement 1 pièce offre une pièce principale, une cuisine indépendante et une salle de bains. Charges de copropriétés annuelle : 837€ Nombre de lot : 20. DPE : F 339kwh/m².an. GES : B 10kgco₂/m².an. Réf : TAPP485583A. **85.000€**



EMPLACEMENT IDEAL

MIGNALOUX-BEAUVOIR - Proche Poitiers-Appartement de 67,7 m² avec terrasse. Cet appartement de 3 pièces en excellent état inclut un séjour de 19 m², deux chambres, une cuisine aménag./éq., une SDB. Charges de copropriétés annuelle : 1280€ Nombre de lot : 34 . DPE : D 218kwh/m² an. GES : B 6kgco₂/m².an. Réf : TAPP480130 **161.000 €**



MAISON AU CALME

DISSAY - Maison 5 pièces de 107 m², 3 000 m² de terrain avec jardin clos et arboré. Aucun travaux à prévoir. Cette maison de 5 pièces composée d'un beau séjour de 40 m² avec poêle, deux chambres et cuisine américaine et amén. Ce bien dispose également d'un espace totalement indépendant avec 2 chambres, salle d'eau/wc. Buanderie. Vue dégagée. DPE : E 235kwh/m².an. GES : C 12kgco₂/m².an. Réf : TMAI130153. **250.000 €**

sommaire

NOVEMBRE 2022

Ancien

Taux d'usure, inflation
et taux d'intérêt

Peut-on croire à l'embellie ?

À consulter

les annonces

des agences immobilières

9

Vienne / Deux-Sèvres

Paroles d'expert

12

par Charlotte
De La Fouchardière

Publi-reportage

23

Jardins d'Arcadie,
la maison de la Trinité
à Poitiers



Neuf

Aider ses enfants
avec l'immobilier,
c'est possible.



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 : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES POITOU
n°349 du 02 novembre au 05 décembre 2022

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



Ne pas jeter sur la voie publique, gardons
notre ville propre. Reproduction même
partielle interdite. L'éditeur n'est pas
responsable des éventuelles erreurs
d'impression ou de photographie.



AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

EXCLUSIVITÉ



LIGUGE

Maison en bon état de 125 m² habitables : entrée, salon-séjour (cheminée foyer ouvert), grande cuisine équipée, petite véranda, wc, salle de bains, 3 chambres (placards). Au sous-sol semi-enterré : une chambre, wc, buanderie-cellar, un grand garage de 75 m² avec un coin cave supplémentaire de 14 m². Double vitrage, volets roulants électriques centralisés, store électrique, porte de garage et portail électriques. Beau terrain clos arboré sans vis à vis de 735 m² avec son cabanon.

Classe énergie : E Réf 3869

237 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.33% TTC
(Prix 225 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

Jolie maison de plain-pied de très bonne construction offrant de plain-pied 113 m² habitables : entrée avec placard, wc, cuisine aménagée et équipée avec verrière de 11 m², salon-séjour de 39 m², cellier-buanderie de 11 m², couloir desservant une grande salle de bains avec douche, baignoire et 2 vasques, 3 chambres sur parquet flottant avec placards. Terrasse en bois et store électrique. Gaz de ville, climatisation. Garage de 18 m². Beau terrain clos arboré de 580 m² sans vis à vis.

Classe énergie : D Réf 3862

273 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 265 000 € hors honoraires)

A SAISIR



LUSIGNAN

Bel ensemble immobilier composé de 7 appartements du type T2 au T1 bis qui a été entièrement refait en 2008 tout en gardant le charme de l'ancien. Un jardin de 370 m² sur l'arrière de l'immeuble est mis à disposition des locataires. Au sous-sol, vous trouverez 7 caves. Le revenu annuel est de 32500 euros. Chaque appartement a son DPE : 5 appartements sont en E et 2 appartements sont en D. Ensemble facile à gérer et d'un bon rapport. A NE PAS MANQUER.

Classe énergie : E Réf 3865

430 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 410 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



A 30 KMS DE POITIERS

Belle propriété de caractère de 350 m² habitables + 550 m² de dépendances. Cet ensemble immobilier se décompose comme suit : Maison principale de 170 m² ans. Attenant, un logement style gîte pouvant faire partie intégrante de la maison principale. Nombreuses dépendances : petits toits, hangar/préau et hangar / grange. Terrain plat d'environ un hectare. Indépendamment une troisième habitation de 100 m² louée. PROPRIÉTÉ pour GRANDE FAMILLE / PROJET DE GITES-CHAMBRES d'HOTES / PROFESSIONS LIBÉRALES

Classe énergie : NC Réf 3868

598 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 570 000 € hors honoraires)

2, rue Pierre Gendault - **SAINT-BENOIT** - Bourg

05 49 00 26 96

NOUVEAU SITE

www.labell-immobilier.com



Taux d'usure, inflation et taux d'intérêt

Peut-on croire à l'embellie ?



L'inflation semble marquer (légèrement) le pas et la banque de France a annoncé une hausse du taux d'usure au 1^{er} octobre 2022. Voilà de bonnes nouvelles pour les candidats à un emprunt immobilier. Mais ce début d'embellie semble déjà bien fragile...

Le taux d'usure en hausse

L'information est un peu passée sous les radars, mais elle n'en est pas moins importante pour toutes les personnes qui sont engagées dans un projet immobilier. La banque de France a annoncé une augmentation du taux d'usure de 48 points de base au 1er octobre sur les emprunts de 20 ans et plus. Une annonce qui, bien sûr, demande un petit décryptage. Le taux d'usure, c'est quoi ? C'est, tout simplement, le Taux Annuel Effectif Global (TAEG) maximal, c'est-à-dire le taux d'intérêt, assurance et frais compris, auquel les banques sont autorisées à prêter de l'argent à leurs clients. C'est, en quelque sorte, le plafond légal des taux d'intérêt. Relever ce taux de 48 points de base, cela revient à monter ce plafond de 0,48 %.



Quels sont les taux d'usure aujourd'hui ?

Taux d'usure applicables depuis le 1^{er} octobre 2022

Prêt sur 10 ans ou moins : 3,03 %

Prêt sur une durée comprise entre 10 et 20 ans : 3,03 %

Prêt d'une durée de 20 ans et plus : 3,05 %

Prêts à taux variables : 2,92 %

Prêts relais : 3,40 %

Depuis plusieurs mois, de nombreux professionnels, agents immobiliers ou courtiers, par exemple, demandaient à cor et à cri un relèvement significatif de ce taux d'usure. Et pourquoi donc ? Simplement parce que, dans un contexte d'inflation où les taux d'intérêt bancaires augmentent, l'écart entre les taux moyens pratiqués par les banques et le plafond de l'usure devient trop faible. En ajoutant l'assurance au taux de base, on dépasse très facilement la limite. Cela pénalise, en particulier, les acquéreurs les plus modestes, les plus âgés ou ceux présentant un risque accru du fait d'une maladie ou d'une situation professionnelle particulière. Ainsi, tout une partie de la clientèle se voit exclue de l'emprunt. Les refus de prêts, qui avaient pratiquement disparu de l'univers de l'immobilier au cours des dernières années, étaient redevenus très fréquents ces derniers mois. Certains professionnels estimaient alors que près d'un dossier sur trois était refusé directement à cause du taux d'usure trop bas. Les courtiers, au niveau national, évoquaient même un dossier sur deux. Un chiffre fortement contesté par la Banque de France. De ce point de vue, quoi qu'il en soit, la hausse du plafond des taux a pour conséquence immédiate de remettre une partie de la clientèle dans le jeu.

Le retour de la tenaille...

Sauf que cela ne fonctionne que si les taux de base des prêts consentis par les banques restent stables. Si les établissements décident de remonter leurs grilles de taux dans la foulée du taux d'usure, le différentiel entre les deux reste le même et la tenaille se referme sur les candidats à l'accession.

Or, c'est précisément ce qui est en train de se passer. Selon le réseau VousFinancer, qui regroupe 200 agences de courtage en immobilier, les banques ont augmenté leurs taux d'intérêt, immédiatement après le relèvement du taux d'usure. « En octobre, les premières grilles reçues affichent toutes des hausses de taux de crédit, de 0,15 à 0,40 point », indique le groupement dans un communiqué.





Taux d'usure, inflation et taux d'intérêt Peut-on croire à l'embellie ?



A quoi sert le taux d'usure ?

Le taux d'usure permet d'éviter les taux abusifs. Pour toutes sortes de raisons, des opérateurs financiers pourraient être tentés de faire grimper les taux d'intérêt en fonction de la conjoncture ou de l'état du marché. Cela pénaliserait, en premier lieu, les clientèles fragiles qui ont plus de difficultés à avoir accès à l'emprunt. L'instauration de ce plafond légal évite toute dérive.

Comment est-il calculé ?

Le taux d'usure est réévalué tous les trimestres, de façon quasi mécanique. Il est calculé selon une formule simple : la moyenne des taux pratiqués par les banques sur une période donnée, augmentée d'un tiers. Par exemple, si sur un trimestre, les taux d'intérêt immobiliers s'établissent, en moyenne, à 1,8 % sur 15 ans, le taux d'usure sera fixé à 2,4 % pour le trimestre suivant. La Banque de France peut décider d'ajouter une augmentation exceptionnelle à cette formule si elle le juge nécessaire. Cela n'a pas été le cas en octobre. Le Gouverneur de la Banque de France, François Villeroy de Galhau a estimé le 27 septembre, que cela n'était « ni souhaitable, ni nécessaire ».

Les banques peuvent-elles passer outre le taux d'usure ?

Non, elles n'en ont pas la possibilité. Dépasser le taux d'usure est passible de poursuites judiciaires pour un établissement bancaire et les sanctions sont lourdes : remboursement à l'emprunteur de l'intégralité des sommes perçues, amende qui peut aller jusqu'à 300 000 € et même peine de prison, jusqu'à deux ans.

Que faire si on se voit refuser un prêt en raison d'un dépassement de taux d'usure ?

La première chose à faire, c'est de tenter de faire jouer la concurrence, en demandant des simulations de prêts à plusieurs banques. Les grilles de taux peuvent varier en fonction des établissements. Vous pouvez aussi vous tourner vers un courtier spécialisé en crédit immobilier qui a une connaissance fine du marché et des différents intervenants. L'autre solution, c'est de jouer sur l'assurance emprunteur. Vous n'êtes pas tenus de souscrire votre assurance auprès de la banque qui vous accorde le prêt. En jouant sur ces deux leviers, vous pouvez peut-être faire baisser le TEAG de votre emprunt de quelques dixièmes.

EXCLUSIVITÉ



20 MIN EST DE POITIERS

En bordure de forêt domaniale, dans un environnement exceptionnel, maison ancienne avec ses communs offrant salon avec cheminée, salle à manger, cuisine indépendante avec cheminée insert, salle d'eau, WC. A l'étage : chambre I avec cheminée XV^e sur parquet sapin et cabinet de toilettes de 30.02 m², chambre II sur parquet sapin de 24.68 m², chambre III sur parquet peuplier (en enfilade) de 13.45 m², chambre IV avec point d'eau sur linoléum de 14.58 m².

265 000 € FAI ch. vendeur

Réf 9551PO
Classe énergie : F/D



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés
d'Excellence

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES



SECTEUR NEUVILLE DE POITOU

Dans un village avec commerces et écoles, Longère de 348 m² habitables offrant de beaux volumes, sur un terrain clos et arboré de 2.016 m² avec 200 m² de dépendances dont un beau porche-pigeonnier. Séjour de 65 m² avec cheminée insert, cuisine aménagée, 5 chbres, dressing, salle de jeux de 71 m², 1 SDB, 1 SDE. . Toiture récente. Tout-à-l'égout.

357 000 € FAI ch. vendeur

Réf 9576PO
Classe énergie : C/A



POITIERS CENTRE

Exceptionnel Loft de 320 m² avec toit terrasse de 195 m² (vue panoramique) et 2 places de parking. Magnifique espace de vie (138 m²) avec cheminée insert, cuisine équipée, salle à manger, suite parentale (dressing, sdb/wc), chambre avec sde/wc, 2 autres chambres, sde/wc, espace bureau/salon.

Prix : Nous consulter

Réf 9572PO
Classe énergie : C



POITIERS PLATEAU

Dans un ensemble soumis à la copropriété, Loft de standing offrant 258 m² de surface 'Carrez' avec pièces de vie de 144 m², 3 chambres, 2 mezzanines (couchage possible), 2 salles d'eau, 1 salle de bains, dressing, buanderie-cave à vins (possibilité sauna), patio de 25 m². Trois stationnements couverts.

Prix : Nous consulter

Réf 9565PO
Classe énergie : B

EXCLUSIVITÉ



LA MOTHE-SAINT-HÉRAY

Centre ville. Agréable maison bourgeoise de 184 m², avec jardin clos de murs. Cuisine équipée, salon/salle à manger, vestibule, 3 chambres, dressing, 1 salle de bains, 1 salle d'eau. Grenier aménageable. Dépendances dont 2 garages 25 et 80 m². Belle cave voûtée. Atelier, buanderie. Chauffage pompe à chaleur air-eau (2018). Tout à l'égout. Double vitrage bois.

299 250 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf 9561PO
Classe énergie : D

GROUPE MERCURE.FR

POITIERS
05 49 60 27 00
NIORT
06 81 62 00 30



AGIR POUR LE LOGEMENT



SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE

Hyper centre ville, belle demeure de ville de caractère de 284 m² avec magnifique jardin arboré clos de murs et sans vis à vis. Logement attenant mais indépendant de 51 m² pour professionnel, famille ou invités. Garage 2/3 voitures. Dépendances en partie aménageables.

472 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 9514PO
Classe énergie : D

SIREN 389311854

Inflation et taux d'intérêt : la spirale infernale...

La hausse des taux d'intérêt, c'est la première conséquence de l'inflation et la plus sensible pour les candidats à l'accession immobilière. Pour lutter contre les prix qui s'emballent, la Banque de France doit augmenter ses taux directeurs. C'est-à-dire le taux auquel elle prête elle-même de l'argent aux banques qui vont accorder des prêts à leurs clients. En augmentant le prix de l'argent, la banque centrale espère diminuer le volume des crédits et donc la masse d'argent en circulation. Cela revient, en fait, à appuyer sur la pédale de frein de l'économie.

Logiquement, si les banques dépensent plus pour emprunter les fonds qu'elles prêtent, elles vont finir par reporter l'augmentation sur les taux d'intérêt qu'elles proposent à leurs propres clients. C'est ce qui se passe depuis quelques mois.

Entre octobre 2020 et octobre 2022, les taux d'intérêt moyen ont progressé d'au moins un point. Cette hausse se traduit de façon très concrète pour les candidats à l'emprunt immobilier. Pour un même montant de remboursement mensuel, ils vont pouvoir emprunter moins. Par exemple, pour une mensualité de 700 € par mois, sur une durée de 20 ans, avec un taux d'intérêt assurance comprise de 1,3 %, comme on pouvait en trouver avant la crise, un acquéreur pouvait emprunter 150 000 €. Si le taux passe à 2,3 %, la somme qu'il est possible d'emprunter tombe à 135 000 €



En augmentant le taux d'usure, en octobre, la banque de France espérait redonner un peu d'air au marché immobilier, en facilitant les crédits. Mais les banques, poursuivies par l'inflation et les taux directeurs de la même Banque de France, ont largement choisi d'augmenter leurs taux, refermant la tenaille du taux d'usure sur les acquéreurs. Un piège dont il faudra bien sortir, d'une façon ou d'une autre.

Une inflation qui s'installe



La question de savoir si l'inflation est en train de s'installer durablement en France et en Europe est donc tout à fait essentielle pour l'avenir du marché immobilier. Les chiffres du mois de septembre pourraient (un peu) nous rassurer. En effet, pour le deuxième mois consécutif, l'inflation marque légèrement le pas en France, selon les chiffres de L'INSEE. Sur un an, la hausse des prix à la consommation s'établit à 5,6 %, contre 5,9 % en août. Et, selon les statisticiens, ce repli est dû, en grande partie à l'accalmie des prix de l'énergie et des services.

Certes, mais ce petit rayon de soleil ne doit pas faire oublier une situation devenue réellement préoccupante depuis plusieurs mois. Les prix de l'énergie, en moyenne, ont progressé de 17,8 % sur un an. Des hausses bien plus importantes encore sur certains produits, qui impactent

directement le secteur de la construction et de l'immobilier.

D'où nous vient l'inflation actuelle ? Avant même la crise du covid, les marchés de l'énergie connaissaient des tensions qui pesaient lourdement sur les prix. Mais, à partir de la fin 2020 et le déconfinement, la demande mondiale a brutalement augmenté, créant un important déséquilibre sur de très nombreux marchés. Car l'offre, bien évidemment, ne pouvait pas reprendre à la même vitesse. D'autant que les entreprises étaient souvent désorganisées, sans trésorerie et en pénurie de personnel.

Élément aggravant, en déclarant la guerre à l'Ukraine, la Russie a achevé de totalement désorganiser le marché mondial de l'énergie et des matières premières (pétrole, gaz, huile, blé...). Or, on le sait, ce sont l'énergie et les matières premières qui, bien souvent, allument la mèche de l'inflation, puisque toutes les productions industrielles, mais aussi agricoles, en sont dépendantes.

La guerre en Ukraine, qui se prolonge, a donc boosté une inflation qui aurait dû s'essouffler. Les prix augmentent désormais durablement et les consommateurs en viennent logiquement à demander des augmentations de salaire en compensation. Hausses de salaires qui augmentent les coûts des entreprises et donc, en ricochet, le prix final des biens et des services. Le cercle vicieux de l'inflation pourrait se mettre en place...

Dans
votre prochain
magazine :
**BILAN DU
MARCHÉ 2022 /
PERSPECTIVES
2023**

Godefroidcollee.com

28 rue Gaston Hulin 86000 POITIERS
Tél. : +33 (0)5.49.37.20.83 / info@godefroidcollee.com

L'Immobilier de caractère à Poitiers et ses environs



Appartements - Maisons de ville - Hôtels particuliers - Contemporain



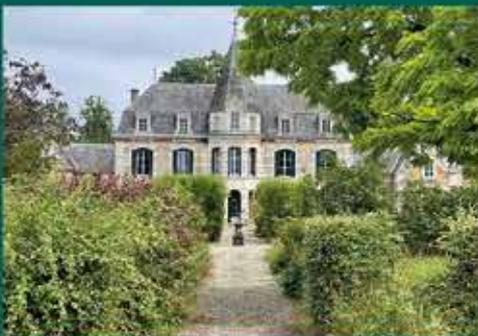
- GODEFROID COLLÉE -
IMMOBILIER

- Partenaire Exclusif -



LE NAIL
• Immobilier d'Exception •
Poitou - Charentes

De l'Expertise à la Vente,
Le Nail, le spécialiste des châteaux, manoirs et domaines.



Ref.3971
Propriétés à vendre sur www.cabinetlenail.com



Ref.4000



Ref.3963

Cabinetlenail.com

02.43.98.20.20 / info@cabinetlenail.com



PAROLE D'EXPERT

Par Charlotte et Jacinthe de la Fouchardière

Savoir mettre son bien en valeur

Un bien mis en valeur, est-ce que cela peut vraiment faire la différence pour la vente ou la location ?

Oui, bien sûr ! Une pièce épurée et lumineuse, une décoration actuelle, cela va apaiser et rassurer le client. A l'inverse, un espace encombré avec des couleurs criardes ou trop datées, cela va lui faire peur. Il faut commencer par désencombrer l'espace et mettre seulement quelques objets en évidence. Ensuite, bien sûr, il faut tout ranger et tout nettoyer. Une table basse pleine de poussière et de verres sales, des cendriers remplis de mégots, cela renvoie une image très négative. Un coup de chiffon et un petit bouquet de fleurs, ça change tout ! Pour résumer, il faut mettre en scène la visite pour que la personne puisse se projeter, mais tout en veillant à ce que tout reste naturel. On peut aussi suggérer des espaces qui correspondent à la demande actuelle, un coin bureau, par exemple, pour montrer que le télétravail est possible.

Quels sont les points auxquels il faut être particulièrement attentif ?

Il faut être très vigilant sur les pièces d'eau. Pour une chambre, les acquéreurs arrivent facilement à se projeter. Ils peuvent envisager de changer un sol ou de mettre une peinture. Mais quand ils voient une salle de bain ou une douche avec une paroi pleine de calcaire, ils se disent inconsciemment que la salle de bain est peut-être à refaire. Et, bien souvent, ils vont ensuite projeter cette impression sur l'état général de la maison, la toiture, la chaudière...

Quelle incidence sur le prix ?

Pour un investissement modique, de quelques centaines d'euros en décoration et petits travaux, on peut arriver à quelque chose de bien. Et on peut facilement gagner 5 ou 10 000 € à la vente, même sur un marché tendu. Cela va se traduire dès le moment de l'estimation. S'il voit que le bien va plaire, le professionnel va lui appliquer une petite surcote. Et puis, un produit bien mis en valeur va se vendre plus vite. Et donc, il va se vendre mieux car les biens qui se vendent le plus vite sont souvent ceux qui se vendent à leur meilleur prix.



Mais parfois, tout remettre au goût du jour, ça peut être long et cher...

C'est pour cela qu'il ne faut surtout pas négliger l'entretien de son bien tout au long de la vie, que l'on ait un projet ou pas. Refaire les peintures quand il le faut, changer les seuil de portes ou les plinthes, réparer les poignées ou les prises électriques... Il faut le faire régulièrement. Sinon, en effet, au moment de vendre ou de louer, la marche est trop haute pour remettre le bien en état. Et c'est dommage car on va être contraint, alors, de vendre ou de louer moins cher.



Agence Centrale Immobilière de la Fouchardière

44, rue de la Marne
à Poitiers

05 49 88 00 93

www.agence-centrale.fr

NOUVEAUTÉ



POITIERS

105 500 €
Honoraires inclus charge acquéreur
7.11% TTC
(Prix 98 500 € hors honoraires)

Réf 5374
Classe énergie : E



PROCHE PLATEAU - Maison d'environ 40 m², actuellement louée. L'accès au bien se fait par le garage qui comporte la place pour 1 voiture, du stockage et 1 W.C. Au 1^{er} étage, le salon/cuisine d'environ 20 m², parquet au sol. Au 2^{ème} étage, la chambre plancher bois, velux, salle d'eau et W.C. Huisserie PVC double vitrage, chauffage électrique. 0549424141

NOUVEAUTÉ



NEUVILLE DE POITOU

285 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5.56% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 5340
Classe énergie : NC



Maison lumineuse de 172 m² sur une parcelle de 1205 m² piscinable. Composée d'une entrée, séjour de 36 m², buanderie/W.C., séjour, cuisine, 2 chambres dont une avec sdb, W.C., sde, bureau, dressing. A l'étage une mezzanine avec sdb et W.C. et une pièce. Au sous-sol une cave et un atelier. Véranda. Terrain supplémentaire possible selon offre. 0549424141

À SAISIR



NEUVILLE DE POITOU

295 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5.36% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 5368
Classe énergie : C



2 maisons anciennes dont une louée sur une parcelle de 1000 m². Nombreuses dépendances (maisonnette, granges, garage de 100 m² au sol) dont certaines sont attenantes à la maison principale d'habitation. Possibilité investissement locatif. Places de parking intérieures. 0549424141

COUP DE COEUR



NEUVILLE DE POITOU

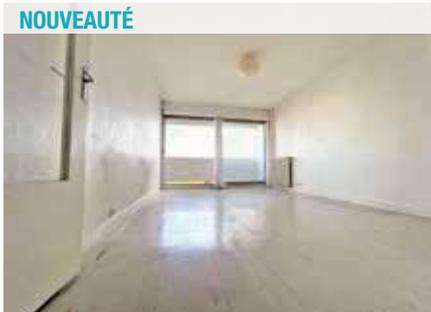
410 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5.13% TTC
(Prix 390 000 € hors honoraires)

Réf 5375
Classe énergie : NC



Maison familiale de 185 m² avec de belles prestations. Extérieur avec terrasse de 100 m², une cuisine d'été, une piscine, un appentis. Au rdc, un salon/salle à manger, accès véranda, cuisine, 3 chambres, sde et W.C. A l'étage, une chambre, sde refaite, W.C. et bureau. Sous-sol avec cuisine/salle à manger ainsi qu'une pièce. 0549424141

NOUVEAUTÉ



POITIERS

99 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
10% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 5373
Classe énergie : NC



Appartement T3 situé au 5^{ème} étage d'un immeuble sécurisé. Il se compose : d'une vaste entrée avec placard, d'une cuisine séparée et d'une pièce de vie ayant tous les deux un accès direct au balcon. Coin nuit, 2 chambres, une sde et un WC séparé. Une cave en sous sol. Chauffage collectif. Copropriété en cours de rénovation énergétique. 0549559616

BAISSE DE PRIX



MIGNÉ AUXANCES

219 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4.29% TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 5347
Classe énergie : F



CHARDONCHAMP - Maison d'architecte à fort potentiel. Elle vous offre : une entrée avec placards, une cuisine semi-ouverte sur pièce de vie avec cheminée et accès terrasse, un salon et un bureau. Coin nuit : un dégagement avec placard, 4 chambres, un dressing, une salle d'eau et un WC. Garage. Terrain arboré et piscinable de 1519 m². 0549559616

COUP DE COEUR



SAINT MAURICE LA CLOUÈRE

247 800 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 236 000 € hors honoraires)

Réf 5324
Classe énergie : E



Dans un cadre bucolique venez découvrir ce Moulin construit en 1930. Il vous offre une maison d'habitation à rafraîchir avec 4 chambres et un grenier aménageable. Attenant à cette maison, un ancien Moulin sur trois niveaux d'environ 90 m² chacun. Dépendances. A l'extérieur, un jardin et un pré de rivière avec plusieurs accès à la Clouère. 0549559616

À SAISIR



POITIERS

425 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
3.66% TTC
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 5312
Classe énergie : NC



A proximité immédiate de la gare de POITIERS, venez découvrir cet immeuble en pleine propriété destiné à l'investissement locatif. 4 lots (219 m²), 3 T3 et 1 T4 actuellement loués pour un loyer annuel de 23 280€. Plus de renseignements sur demande. 0549559616



CHASSENEUIL-DU-POITOU

199 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.21% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 3424

Classe énergie : G



Ensemble immobilier à rénover, d'une surface habitable de 180 m². Comprenant : une maison principale de type 5 d'environ 120 m² et un second logement d'environ 60 m². La maison dispose également d'un grenier aménageable et d'un sous-sol. Pour Investisseur ou pour une réhabilitation en un seul logement. Le tout implanté sur un jardin de 1000 m².



BUXEROLLES

211 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 3389

Classe énergie : F



Maison de 128 m² comprenant entrée, un salon/séjour de 32 m², une cuisine de 16 m², 3 CH, une SDB avec douche/baignoire et WC séparé. En rez-de-jardin, une salle d'eau avec WC et une CH. Grand garage de 73 m². Le tout est implanté sur une parcelle de 599 m² entièrement clos, arborée et sans vis-à-vis. Rafrâichissement à prévoir.



POITIERS

346 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.82% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 3415

Classe énergie : E



Quartier Notre Dame, Appartement de 120 m² avec patio de 16m² comprenant un hall d'entrée, un très beau séjour-salon de 55 m² donnant sur un patio sans aucun vis à vis, cuisine entièrement équipée, 3 CH (12/12/14 m²), SDB, SDE, WC. Avec cave, grand cellier et emplacement de parking sécurisé en sous-sol pour 1 à 2 véhicules. Bien rare en très bon état.



POITIERS

328 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.97% TTC
(Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf 3388

Classe énergie : E



Emplacement de choix pour cette maison à rénover, quartier Magenta, d'environ 155 m². Elle comprend une grande entrée, un double séjour, une verrière, une cuisine, 4 grandes chambres, SDB et salle d'eau. Un grenier au dessus et une cave en sous-sol. Jardin et dépendance pleine de charme. Chauffage gaz de ville.



BUXEROLLES

199 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 3418

Classe énergie : E



Maison de 122 m² Hab, comprenant : une entrée, salon/séjour de 30 m², cuisine. L'espace nuit comporte 3 CH et une SDB/WC. En sous-sol vous trouverez deux pièces aménagées, un grand garage et de nombreux rangements. Le tout implanté sur un jardin clos et sans vis à vis. Maison de caractère avec beau potentiel. Travaux et Rafrâichissement à prévoir.



POITIERS

22 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
12.50% TTC
(Prix 20 000 € hors honoraires)

Réf 3416

Classe énergie : NC



Emplacement de parking dans résidence sécurisée idéalement située au cœur de la ville de Poitiers.

EXCLUSIVITÉ



ITEUIL LA REPOSANTE

239 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.29% TTC
(Prix 227 000 € hors honoraires)

Réf L1126
Classe énergie : E



Environnement paisible : entrée, salon/séjour avec cheminée insert, cuisine AM/EQ et accès terrasse. En demi niveau : trois chambres, belle salle de bain avec baignoire et douche, WC. Demi s/sol avec bureau, buanderie, garage, autre garage avec grenier. Cour et jardin clos sans vis à vis de 767 m², aménagé avec goût. Prêt à vivre et en bon état.

EXCLUSIVITÉ



LIGUGE L'INATTENDUE

232 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.45% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf L1127
Classe énergie : D



Au cœur du centre bourg, belle rénovation pour cette charmante maison ancienne, vous offrant : lumineux séjour avec espace cuisine, dégagement, trois chambres en étage, salle d'eau avec WC et autre WC. Dépendance de 20 m² en sous sol. Joli jardin clos sans aucun vis à vis de 362 m². Réhabilitation récente et aboutie, coup de cœur assuré.



VENEZ DECOUVRIR DE NOUVEAUX BIENS

22 AVENUE DE LA LIBÉRATION - POITIERS

VISITEZ NOTRE SITE



www.a-immobilier.fr



05 49 52 56 86

- VENTES
- LOCATIONS
- Programmes NEUFS
- ESTIMATIONS



POITIERS

325 500 €

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

Réf 412

Classe énergie : A



POITIERS

451 500 €

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

Réf 411

Classe énergie : D



Les Jongs - Maison neuve jumelée, de 114m² + garage + double parking ext et terrasse avec pergola. RDC : entrée dans la pièce principale avec cuisine équipée ouverte, chambre avec dressing, SDE, wc, cellier vers garage. A l'étage palier, bureau, 2 chambres avec dressing, SDE, wc. Maison économe. Chauffage PAC au sol (chauffant et rafraichissant).

Notre Dame - Appartement duplex, de 152 m², excellent état. Au 1er étage d'un immeuble de caractère. Comprenant : séjour de 51 m², cuisine, buanderie, wc. Au 2d niveau : 3 chambres dont une suite (SDE+ dressing)+ SDB-SDE, wc, loggia. Cave. Chauffage indiv électrique. Charges 470€/an. Pas de procédure. Copropriété de 3 lots d'habitation.



VOUNEUIL-SOUS-BIARD

367 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 399

Classe énergie : NC



POITIERS

123 050 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 415

Classe énergie : NC



Pouzioux-la-Jarrie - Maison d'environ 200 m² sur une parcelle d'environ 1264 m². Au RDC : entrée, cuisine, arrière-cuisine, buanderie, séjour-salon, 3 chambres et un bureau, SDB, wc. A l'étage : une mezzanine avec une nouvelle chambre et SDE, wc. Une cave vient compléter la maison. Le chauffage est au fioul.

Appartement de Type 3 de 65,68 m² CARREZ idéalement situé en plein cœur du campus étudiant dans le quartier de la Gibauderie. Idéal investisseur, libre d'occupation. Charges de copropriété (chauffage inclus) : environ 1525 euros / an. Taxe foncière : 906 euros / an.

NOUVEAUTÉ



JAUNAY CLAN

207 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.75% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 862
Classe énergie : D



Maison centre de Jaunay Clan de plein-pied sur terrain clos de 700 m² env. composée d'une entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, wc, garage.

NOUVEAUTÉ



ST BENOIT

392 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 860
Classe énergie : B



Maison p-pied, piscine. spacieuse pièce de vie et sa cuisine américaine ouverte sur la terrasse, entrée avec placard et WC, suite parentale avec sa s-d et dressing, 2 chambres, une salle de bain avec wc, buanderie et un cellier. Une 2^{ème} terrasse, pergola et son espace barbecue. Vaste double garage. Chauffage gaz, double vitrage PVC/ aluminium.

À SAISIR



LIGUGE

167 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.38% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 780
Classe énergie : G



MAISON SUR VIROLET DANS UN TERRAIN DE 825 M² COMPOSEE : entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains et wc garage et 1 chambre en rez-de-jardin.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

80 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.67% TTC
(Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf 642bis
Classe énergie : E



Emplacement n°1 studio de 24 m² en excellent état, disponible à la vente, locataire en place.



CHAUVIGNY

161 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 154 000 € hors honoraires)

Réf 852
Classe énergie : D



Maison composée d'une entrée, cuisine aménagée, salon donnant sur un balcon avec accès direct au jardin, 3 ch, salle d'eau, wc. Au sous-sol : cellier, chaufferie, pièce à vivre avec cuisine d'été, garage. Chauff gaz. Fenêtres PVC et volets roulants électriques Contact : Virginie 06 30 67 71 89.

À SAISIR



QUEAUX

58 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.09% TTC
(Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 776
Classe énergie : NC



Grande maison familiale avec cour comprenant : cuisine 25 m², salon séjour de 44 m² avec insert, poutres apparentes, salle de bains, wc, .A l'étage : 4 chs avec parquet et possibilité d'aménager un grenier de 32 m². La maison se situe dans le bourg, au calme et avec facilité de stationnement.



CHAUVIGNY

131 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.80% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 464
Classe énergie : B



Beaux volumes pour cette charmante maison de ville à proximité des commerces et du jardin public. Elle se compose au RDC d'un séjour de 35 m² avec cuisine aménagée ouverte, un salon de 21 m², un buanderie, wc. A l'étage : 2 chambres, une grande salle de bains, wc et une 3^{ème} chambre mansardée.

COUP DE COEUR



VALDIVIENNE

190 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.83% TTC
(Prix 183 000 € hors honoraires)

Réf 854
Classe énergie : D



AU CALME, BEAUCOUP DE CHARME pour cette maison ancienne sur un terrain arboré de 1824 m². Cuisine aménagée et équipée, séjour avec sol en pierres et poêle à bois, salle de bains, wc, arrière cuisine et chambre ou bureau de 15 m². A l'étage : 3 chambres, salle d'eau avec wc. Grange attenante de 60 m².



POITIERS

62 930 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.50% TTC
(Prix 58 000 € hors honoraires)

Réf 7535
Classe énergie : NC



POITIERS

221 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.48% TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 7520
Classe énergie : NC



Dans une résidence avec gardien, au troisième et dernier étage, un studio comprenant : entrée avec placards, pièce de vie avec kitchenette et coin nuit, salle d'eau et wc. Place de parking au sein de la résidence. Vendu loué. Charges de copropriété : 1000 euros/an.

Maison d'habitation d'environ 150 m² à rafraîchir comprenant : cuisine, dégagement, séjour, salon, 2 salles d'eau et wc, chambre. A l'étage : 2 chambres, 2 salles d'eau avec wc. Mezzanine. Grenier aménageable. Cave. Jardin.



POITIERS

263 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 7524
Classe énergie : NC



POITIERS

263 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 7510
Classe énergie : D



Dans un bel immeuble ancien rénové, au rez-de-chaussée, un appartement T3 comprenant : séjour, dégagement, cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, SDB, wc. Cave et parking privatif. Vendu libre au 02/11/2022.

POITIERS CENTRE, Dans une résidence sécurisée, au 3^{ème} étage, appartement comprenant : entrée, séjour donnant sur balcon, cuisine indépendante aménagée, deux chambres avec placard, salle de bain, wc. Cave et parking en sous-sol.



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - **POITIERS**

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258508700016



DISSAY

252 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 4895

Classe énergie : F



POITIERS

409 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 390 000 € hors honoraires)

Réf 4896

Classe énergie : D



Maison poitevine offrant de beaux volumes et le charme de l'ancien. Une pièce de vie bien orientée avec vue sur le jardin, cuisine, 6 chambres, vaste grenier à transformer selon vos envies. L'authenticité est à l'honneur, parquets en chêne, dépendances et charpente traditionnelle... A ré-enchanter ! Cave, double garage, Jardin clos et arboré 1700m².

Quartier SAINT-HILAIRE - Belle maison familiale, offrant une vaste pièce à vivre chic et cosy de 36 m², une cuisine au look tendance aménagée et ouverte sur l'espace repas, 4 chambres. La ravissante cour sans vis à vis, où il flotte un air de vacances, est un petit coin de paradis. Le plus : un studio indépendant à investir selon vos envies !



MONTAMISE

315 000 €

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

Réf 4874

Classe énergie : C



Aux portes de POITIERS, charmante maison rénovée avec goût : façade en pierre, escalier ancien restauré et cheminée. Authenticité et tranquillité sont à l'honneur! Une pièce de vie tout en lumière et 3 chambres dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing. De belles dépendances et un terrain de 1645 m².



CHASSENEUIL DU POITOU

528 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.60% TTC
(Prix 500 000 € hors honoraires)



Réf 2681
Classe énergie : NC

EXCLUSIVITÉ



POITIERS QUARTIER MONTMIDI

474 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.40% TTC
(Prix 450 000 € hors honoraires)



Réf 2732
Classe énergie : NC

Ancien Relais de Poste datant de 1759, entièrement rénové, plein de charme, de 250 m² habitables comprenant 2 pièces de réception, cuisine neuve, 4 chambres de 30 m², 4 salles d'eau, 4 WC et 120 m² de grenier aménageable, 160 m² de dépendances, terrain de 4 509 m² avec piscine.

Villa de 1920 de 180 m² habitables entièrement rénovée, avec jardin de 500 m². Elle comprend : entrée, WC, cuisine ouverte aménagée, salle à manger sur terrasse, séjour. 1^{er} : 2 chambres, WC, salle de bains, chambre parents avec dressing, bureau et salle d'eau. Au 2nd : 4^{ème} chambre avec salle d'eau + dressing. 50 m² de sous-sol avec cave et buanderie.



POITIERS PLATEAU CENTRE-VILLE

375 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.17% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)



Réf 2652
Classe énergie : C



POITIERS CENTRE-VILLE

64 264 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10.80% TTC
(Prix 58 000 € hors honoraires)



Réf 2729
Classe énergie : NC

Maison ancienne de 130 m² entièrement rénovée avec de belles boiseries, sans vis à vis. Séjour, 3 chambres, 2 WC et salle de bains et douche, cour de 28 m² avec un stationnement aérien. 3 caves. Confortable, bien rénovée, très bien située, sans aucun travaux avec de belles pièces.

Au 2^{ème} étage d'une petite copropriété, un studio comprenant : une cage d'escalier, un séjour avec kitchenette équipée (deux feux vitrocéramique + frigo), une salle d'eau et WC séparé. Eau chaude et chauffage électrique individuel.

FLASHER

c'est
commencer
à acheter



+ rapide

+ de photos

+ de contenu

le **FLASHCODE**,

un accès direct et simple
à vos envies immobilières

www.dansnosvilles.fr 🔍



Dans nos villes
Mieux s'informer pour bien s'installer



Les Jardins d'Arcadie

La Maison de la Trinité

La nouvelle résidence services seniors de Poitiers : concilier préservation du patrimoine et nouveau projet de vie pour les seniors. Sandrine Reix, directrice, nous explique la philosophie du lieu.



Les Jardins d'Arcadie
Espace informations :
39 bis, rue Ferdinand Foch
à Poitiers
0 800 000 830
(service et appel gratuits)
www.jardins-arcadie.fr



Qu'est-ce qu'une résidence services seniors ?

C'est une résidence où les seniors vivent à leur guise sans contrainte, dans leur propre appartement décoré et aménagé comme ils l'entendent, allant du studio au T4 (à partir de 622€TTC/mois). La différence avec une location lambda : vivre dans un milieu convivial avec des services inclus comme la conciergerie, le service de coordination, les activités quotidiennes et surtout la présence 24h/24 du personnel pour se sentir en sécurité.

En quoi Les Jardins d'Arcadie se démarquent des résidences existantes ?

Les Jardins d'Arcadie et en l'occurrence la Maison de la Trinité se démarquent en premier lieu par l'emplacement géographique. En effet, sa situation permet un accès rapide au centre-ville que ce soit à pied, avec la navette interne proposée par la résidence ou avec les transports en commun situés à proximité.

Mais surtout le lieu est exceptionnel : un bâtiment abritant plus de 1000 ans d'histoire, restauré avec soin pour conserver tout son charme et son cachet et avec un immense jardin à la française...

Enfin, notre résidence se distingue grâce à un élément de confort de vie essentiel : nous bénéficions de notre propre service d'aide à la personne. Notre personnel est celui de la résidence ce qui permet une confiance réciproque et une grande réactivité en cas de besoin.

Quels sont les besoins auxquels vous faites référence ?

Oh, mais ils sont très larges ! Cela va d'une aide ponctuelle pour un grand ménage de printemps à un accompagnement à la suite d'un bras cassé avec une aide pour se vêtir ou pour se doucher... Je suis infirmière de formation et j'ai été directrice d'EHPAD plusieurs années, je sais combien les besoins d'accompagnement peuvent évoluer.

Et si vos futurs résidents ont besoin d'une assistance médicale ?

L'établissement n'est pas médicalisé mais chacun pourra faire appel à son médecin traitant, aux infirmiers libéraux... À noter que les tarifs comprennent une aide à la coordination pour organiser ces rendez-vous ce qui est parfois bien utile.

Quelles sont les activités ?

Nous aurons la chance d'avoir un lieu incroyable ! Il y a même un amphithéâtre. Nous allons pouvoir offrir à nos résidents mais aussi aux poitevins des concerts, des expositions, des conférences... Les résidents auront aussi une salle de sport, un salon de coiffure, un restaurant... L'avantage d'une ouverture c'est que je compose avec les goûts et envies de chacun pour répondre au mieux aux attentes.

La résidence en 3 mots ?

Convivialité, authenticité, sécurité.

BAISSE DE PRIX



COURONNERIES

86 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 791

Classe énergie : D



Exposition Sud-Ouest, bel appartement de type 4 : entrée, cellier, séjour avec loggia, cuisine aménagée, 3 chambres, dégagement avec placards, sde, sdb, wc. Parking - Résidence sécurisée avec ascenseur. Rafraichissement à prévoir - Charges annuelles : 2018 euros. Coprop. : 708 Lots dont 297 Lots d'habitations. Pas de procédures en cours - URGENT

EXCLUSIVITÉ



SAINT ELOI

119 280 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.50% TTC
(Prix 112 000 € hors honoraires)

Réf 826

Classe énergie : C



VENDU LOUE - Appartement de type 3 avec loggia et Parkings en sous-sol. Résidence avec piscine chauffée. Location assurée ! Procédure en cours menée sur le fondement des articles 29-1A et 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L.615-6 du CCH.

EXCLUSIVITÉ



MONTIERNEUF

165 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 158 000 € hors honoraires)

Réf 855

Classe énergie : E



Immeuble à usage locatif composé d'un local professionnel au rez-de-chaussée. Au 1^{er} étage : Palier, un bureau et un studio avec kitchenette et salle d'eau avec wc. Au 2^{ème} étage : Un studio mansardé avec salle d'eau et wc. Rapport locatif : 1050,00 euros mensuel. DPE réalisé le 07/09/2022.

EXCLUSIVITÉ



CATHEDRALE

189 000 €

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

Réf 859

Classe énergie : D



A 500 m des Cordeliers, Bel appartement de 3 pièces offrant un séjour ouvrant sur terrasse couverte Parking couvert. Une cave Copro : 183 lots dont 77 lots d'hab - Charges : 1277 euros soit 106 euros mensuel (inclus eau) Pas de procédure en cours TRÈS BON ÉTAT - DPE réalisé avant le 1^{er} juillet 2021.



BUXEROLLES

132 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.32% TTC
(Prix 123 000 € hors honoraires)

Réf 256

Classe énergie : D



BUXEROLLES, secteur des Castors, Appartement de type 3 de 57 m² environ comprenant : une entrée, salon, cuisine séparée aménagée et équipée, un dégagement avec placard, deux chambres dont une avec placard, un WC séparé. Une cave. Possibilité de se garer sur le parking de la résidence.



MIGNALOUX BEAUVOIR

349 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.76% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 271

Classe énergie : NC



MIGNALOUX-BEAUVOIR, ensemble immobilier de 9300 m² env comprenant un terrain constructible de plus de 4200 m² avec dépendance à aménager et un bois d'environ 5000 m². Il est facile d'imaginer la rénovation de cette dépendance d'environ 160 m² au sol avec une extension moderne. Possibilité de détacher une parcelle 2000 à 2500 m² constructibles.



POITIERS

212 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 203

Classe énergie : D



POITIERS marché Notre Dame, dans une petite copropriété entièrement restaurée, Appartement T3 de 54,6 m² situé au dernier étage comprenant une pièce de vie avec cuisine ouverte équipée, un cellier, 2 chambres, une salle d'eau avec WC.



BUXEROLLES

222 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.71% TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 269

Classe énergie : F



BUXEROLLES, proche de toutes commodités, Maison comprenant entrée, salon avec cheminée, cuisine indépendante, wc, une salle de bains, trois chambres, au sous-sol, deux chambres, une salle d'eau, un cellier et un garage. Terrain clos et arboré d'environ 460 m².



MARNAY

328 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.81% TTC
(Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf 287

Classe énergie : D



MARNAY, Maison de caractère rénovée comprenant entrée, cuisine aménagée ouverte sur un séjour cathédrale, bureau, buanderie. 2 espaces nuit de part et d'autre du séjour, l'un comprenant une sdb, 2 ch avec dressing, une suite parentale avec sdb. A l'étage, mezzanine. Terrain de 5000 m². Un hangar, un garage, atelier, dépendance avec cave.



ASLONNES

230 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.55% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 273

Classe énergie : D



Maison de plain pied comprenant entrée avec placards, cuisine ouverte de 12 m² sur séjour de 35 m² donnant terrasse. Partie nuit est composée d'une sde avec double vasques, 3 chambres. Le portail, la porte de garage et les volets sont automatisés. Chauffé élect par le sol et radiateurs pour la partie nuit. Terrain clos et arboré de 1800 m².



Élisez la ville où il fait bon vivre dans votre département !

Notez votre vie de quartier, ses commerces,
ses écoles, ses transports, ses équipements sportifs,
de loisirs et de culture ...

UN SITE ÉDITÉ PAR
**la Nouvelle
République**
VousNousEnsemble



Dans nos villes.fr
Mieux s'informer pour bien s'installer



NIORT

63 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TAPP487727
Classe énergie : E



NIORT

255 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TMA128766
Classe énergie : D

INVESTISSEMENT - CENTRE-VILLE. Venez découvrir cet appartement loué, de 26,43 m². Pièce principale, kitchenette SDB parking Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 23 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 530,67 euros/an.

Superbe environnement découvrez cette maison qui vous offre entrée, séjour terrasse, cuisine, arr cuisine, wc, sde, chambre, rangements étage, 2 chambres garage, jardin de 1545 m² en bordure du Lambon. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 290 et 1 790 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021.



NIORT

70 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TAPP480723
Classe énergie : D



NIORT

203 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TAPP464602A
Classe énergie : C

Pour investisseur, appartement de 3 pièces un séjour deux chambres, cuisine aménagée SDE. Cave. Le loyer annuel est de 5 319.36 €. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 300 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2 025,00 euros/an.

Au cœur du centre découvrez cet appartement de 91 m², entrée sur un séjour salon, cuisine eq, 2 chb placards, SDE, WC, cave. La copropriété comporte 13 lots, quote-part budget prévisionnel est de 823,00 euros/an. Montant estimé des dépenses /an d'énergie pour un usage standard : entre 890 et 1 280 €.

SCI, donation, prêt familial

comment aider les enfants à investir?



Dans le contexte actuel, de plus en plus compliqué pour les jeunes familles, de nombreux parents ont la tentation d'aider leurs enfants à investir. C'est possible et cela peut même vous permettre d'économiser de l'argent !

La donation, très encadrée

La première chose que des parents peuvent envisager pour aider un enfant à investir dans l'immobilier c'est, s'ils en ont la possibilité, de lui donner de l'argent. La donation pure et simple est évidemment possible dans le cadre familial. Mais elle est très clairement encadrée : chaque parent a le droit de donner une somme de 100 000 € à chacun de ses enfants, tous les quinze ans. Et cela, sans acquitter de droits de donation. Cela veut dire qu'un couple peut donner, sans frais, 200 000 € à chacun tous les quinze ans. La donation à un petit-enfant est exonérée de cotisation jusqu'à 31 865 €. C'est 5 310 € pour un arrière-petit-enfant. On peut donner à un enfant qu'il soit majeur ou mineur.



Déclarer en ligne

Depuis 2021, il est possible de déclarer un don en ligne, directement sur son espace personnel sur le site des impôts (impots.gouv.fr). Le service calcule automatiquement les droits de donation dus pour ce prêt et il est possible de les régler directement par carte bancaire ou par prélèvement.

Au-delà de la donation pure et simple, des parents peuvent envisager de prêter de l'argent à leurs enfants pour les aider à investir dans l'immobilier. Dans une période où les taux d'intérêts sont de plus en plus élevés et où les conditions d'obtention des prêts sont plus drastiques, un apport personnel gonflé par un prêt familial peut tout changer. Mais attention, pour ne pas être assimilé à une donation déguisée, ce prêt devra être consigné par écrit et accompagné d'un tableau de remboursement. Et cela, même s'il est accordé à taux zéro ou sur une très longue durée. Cela même si le prêt prévoit un remboursement in fine, c'est-à-dire au terme de la période prévue.



Il faut rembourser !

Car c'est bien le remboursement effectif qui permet de différencier le prêt familial de la donation. Pour éviter toute contestation légale ou familiale (les autres héritiers pourraient s'estimer lésés) les remboursements devront donc être réellement effectués et il faudra pouvoir en attester par des preuves de virement ou des reçus, par exemple. De même, ce prêt, s'il est supérieur à 1 500 € (ce qui est a priori le cas dans le cadre d'une opération immobilière) devra être enregistré auprès des autorités fiscales.

Dans le cas où les parents décèdent avant la fin du remboursement, l'enfant emprunteur devra rembourser en une seule fois l'ensemble des sommes empruntées (sans les intérêts restants) ou déduire la somme d'un éventuel héritage.

Et, attention, depuis 2019, les intérêts perçus en rémunération d'un prêt familial de moins de dix ans pour l'achat par un descendant d'une résidence principale ne sont plus exonérés.

Quoi qu'il en soit, avant de consentir un prêt familial à un enfant, même dans un cadre parfaitement légal, il faut bien prendre conscience que ce coup de pouce constitue un avantage réel pour cet enfant. Mieux vaut réfléchir, dès ce moment, à la bonne façon d'aider aussi, d'une façon ou d'une autre, le reste de la fratrie.





SCI, donation, prêt familial... comment aider ses enfants à investir ?



Aider sans donner, c'est possible ?

Outre la donation et le prêt familial, voici quatre manières d'aider ses enfants à accéder à la propriété ou à investir dans l'immobilier.

Se porter caution

Quand un dossier de prêt a un peu de mal à passer, les parents peuvent avoir la tentation de se porter caution pour leur enfant. Généralement, les banques ne sont pas trop friandes de cette option. Elles peuvent néanmoins accepter d'accepter néanmoins pour des clients de longue date et en profiter pour demander à l'enfant emprunteur de les rejoindre. Naturellement, se porter caution n'est pas chose anodine. Cela signifie que l'on sera amené à payer les échéances si l'enfant n'en a plus la possibilité. Et si la caution est à son tour défaillante, la banque, pour être payée, pourra demander la mise sous hypothèque ou même la vente de sa propre maison.



Transmettre un PEL

Un parent qui n'a pas beaucoup de moyens financiers et qui ne peut pas envisager de donner ou même de prêter une forte somme à un enfant peut, en revanche, utiliser son PEL pour l'aider. Si le PEL est ouvert depuis plus de quatre ans et si l'enfant en possède un aussi depuis quatre ans au moins, le parent peut céder les droits à prêts accumulés. Un bémol toutefois, dans la conjoncture actuelle et sans préjuger des évolutions futures, les prêts obtenus dans le cadre d'un PEL ne sont pas des plus avantageux.

Acheter en démembrement de propriété

Que se cache-t'il sous ce terme un peu barbare ? Tout simplement, la séparation entre la nue-propriété et l'usufruit du bien que l'on achète. Les parents conservent l'usufruit du bien, c'est-à-dire la possibilité d'en jouir et d'en retirer des revenus. Mais les enfants en ont la nue-propriété. C'est-à-dire que le bien leur appartient en propre. Les parents peuvent ensuite mettre gracieusement le bien à disposition des enfants qui ne devront payer que les charges. Au décès des parents, les enfants récupèrent l'entière propriété du bien, sans frais, ni taxes à payer dans la mesure où la valeur de l'usufruit échappe totalement à l'impôt.

Acheter en indivision

Dans cette hypothèse, parents et enfants achètent le bien ensemble. Si les parents apportent 30 % du capital nécessaire à la transaction, ils sont propriétaires à hauteur de 30 % du bien. Si le bien génère des revenus locatifs, ils devront en toucher 30 %. Cette solution est à réserver aux familles où l'entente est parfaite car, dans ce cas, personne ne peut rien faire sans les autres. Au bout d'un moment, l'enfant pourra récupérer l'entière propriété du bien en rachetant les parts de ses parents, au prix du marché.



DESCRIPTION du chantier

Destination : Chambre parentale avec salle de bain et dressing

Surface : 16 m²

Durée chantier : 6 mois

Mode constructif : Ossature bois, bardage et toiture zinc

Finition : Clé-en-main



Réseau expert en agrandissements de maison et garage

AGENCES : NIORT, LA ROCHELLE – Florent YON – 06 10 65 65 72 |

www.cybel-extension.com

CYBEL EXTENSION, contractant général



INTERLOCUTEUR
UNIQUE



PRESTATION
CLÉ EN MAIN



PRIX
GARANTI



GARANTIE
DÉCENNALE



SUIVI
DE CHANTIER



DÉLAIS
RESPECTÉS

Comme Louise et Jack,
vous rêvez d'une suite parentale ?

suivez le guide...



Réseau expert en agrandissement de maison et garage
www.cybel-extension.com

SCI, donation, prêt familial... comment aider ses enfants à investir ?

La SCI familiale, une bonne idée ou pas ?

Une Société Civile Immobilière (SCI), c'est une structure juridique qui est créée pour acquérir et gérer un ou plusieurs biens immobiliers. On peut tout à fait la constituer en famille. On parle alors de SCI familiale. Comment ça marche ? Parents et enfants créent une SCI en apportant chacun une part au capital. Cela peut être de l'argent ou un bien immobilier, par exemple. Et la part de chacun des associés est proportionnelle à son apport, exactement comme dans une entreprise. Ensuite, c'est la SCI qui achète le bien et qui en est la seule propriétaire. Et, bien sûr, la SCI peut contracter un emprunt pour réaliser l'achat immobilier.

Et c'est même une très bonne idée dans le cadre d'une entraide familiale. Explication : la valeur des parts d'une SCI dépend de la différence entre la valeur du ou des biens qu'elle possède et le montant des prêts qui lui restent à rembourser. Donc, avoir recours à l'emprunt fait baisser la valeur financière de la SCI. Et c'est très bien. Comme on l'a vu, les parents peuvent donner 100 000 € par enfant et par parents tous les quinze ans. Effectuer cette donation au bon moment (quand la valeur de la SCI est la plus basse) permet de transmettre un capital immobilier à ses enfants à moindre coût.



Prêt, don, achat en commun, SCI, les moyens pour permettre à des parents d'aider leurs enfants à investir dans l'immobilier sont nombreux. Et, souvent, ils constituent de bons investissements et permettent une défiscalisation intéressante. Une belle manière d'allier l'utile à l'agréable !

La pièce et son revers



Il en va de même au moment de la succession. Dans le cadre d'une SCI, les droits de mutation à payer lors de la succession sont également calculés en fonction de la valeur des parts de la société. L'endettement de la SCI diminue donc le montant des droits à payer. La création d'une SCI familiale est donc une bonne solution pour céder, petit à petit, par tranches, un capital immobilier à ses enfants, sans acquitter de droits et pour limiter les droits de succession lors du décès des parents. Pour autant, au moment de l'acquisition du bien, on peut se demander comment se calcule la capacité d'emprunt d'une SCI, qui n'est pas une personne physique. Pour ce faire, les banques regardent la capacité d'emprunt de chacun de ses associés, en respectant les critères habituels. Puis, elles ajoutent à ce calcul, la capacité d'emprunt de la SCI elle-même, qui résulte de la différence entre les loyers perçus sur ses biens immobiliers et les remboursements d'emprunts en cours.

Attention à la gestion

Un des avantages de la SCI familiale, c'est qu'elle offre un cadre strict et clair pour la gestion d'un capital immobilier familial. Avec la transmission d'une génération à une autre, le nombre de personnes impliquées dans la vie d'un bien familial augmente. Dans une SCI, le pouvoir de chacun dépend de sa part au capital et la prise de décision est clairement encadrée. Cela peut éviter bien des conflits au sein des familles. Mais toute pièce a son revers. Ne l'oublions pas, une SCI est, avant tout, une société. Donc, pour la créer, ce n'est pas si simple. C'est la même chose que de créer la forme juridique d'une entreprise. Il faut donc se faire accompagner d'un professionnel qui sera en mesure d'assurer les différentes étapes (rédaction des statuts, dépôt du capital auprès d'un établissement bancaire, publication dans un journal d'annonces légales, constitution du dossier d'immatriculation et enregistrement au greffe du tribunal de commerce). De la même façon, une SCI est soumise à des règles strictes de gestion. Il faut désigner un gérant, dont le rôle n'est pas si anodin. Et, naturellement, comme toute entreprise, la SCI devra produire un bilan comptable annuel et une comptabilité régulière et juste.

Dans
votre prochain
magazine :
**BILAN DU
MARCHÉ 2022/
PERSPECTIVES
2023**

Devenez propriétaire à BÉRUGES

TERRAINS À BÂTIR



Éco-hameau

À PARTIR DE
31 000 €

[hors frais de notaire]

**LOTS À BÂTIR
de 360 à 900 m²**

- Éco-Hameau avec de nombreux **aménagements urbains et paysagers**
- Lots **viabilisés et libres de constructeur**
- À 15 minutes de la **gare de Poitiers**

Devenez propriétaire à VENDEUVRE / ST - MARTIN - LA - PALLU

TERRAINS À BÂTIR



A proximité des services

À PARTIR DE
30 000 €

[hors frais de notaire]

**LOTS à BÂTIR
de 391 à 536 m²**

- Lots **viabilisés et libres de constructeur**
- À proximité du **centre-bourg** et établissements scolaires et pôle médical
- À 15 minutes de la **technopôle du Futuroscope**



**HABITAT
DE VIENNE**

L'habitat en toute sérénité

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

Toutes nos offres sur www.habitatdelavienne.fr 

3 ÉDITIONS

et le SITE INTERNET



Dans nos villes
Mieux s'informer pour bien s'installer

Pour vous aider
dans vos
**recherches
immobilières**

www.dansnosvilles.fr 🔍



DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR

VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS DANS VOTRE RÉGION

NIORT
LE PETIT VIGNEAU
À PARTIR DE 43 900 €*
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE
DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

FONTAINE-LE-COMTE
LE CLOS DE FONTAINE
À PARTIR DE 39 900 €*
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

LIGUGÉ
FIEF DU PILIER
À PARTIR DE 40 900 €*
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

CHASSENEUIL-DU-POITOU
CARRÉ GARE
4 TERRAINS À BÂTIR
À PARTIR DE 65 500 €*

MONTAMISÉ
LES JARDINS DU PRUNIER
6 TERRAINS À BÂTIR
À PARTIR DE 85 000 €*

POITIERS
LES JARDINS DU GOLF
À PARTIR DE 45 000 €*
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

nexity.fr

05 67 92 92 92

Prix d'un appel local

21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

SNC Foncier Conseil - RCS Paris 732 014 964 - 19, rue de Vienne - 75801 Paris Cedex 08
* Dans la limite des stocks disponibles



La vie ensemble

EX'IM 20ANS
D'EXPERTISE !
EN DIAGNOSTIC
IMMOBILIER...

20
2002
2022
ANS
D'EXPERTISE



99 bis,
avenue de la Libération
POITIERS
exim.vienne.fr

05 49 57 07 07

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales

4, rue du Palais - Poitiers



420 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 400 000 € hors honoraires)



POITIERS - MONTMIDI

Immeuble de rapport composé de 5 appartements. Au RdC : Entrée commune, un appartement de type I et un appartement de type II bis. Au 1^{er} étage : un appartement de type II en duplex et un appartement de type III. Au 2^{ème} étage : Un appartement de type II mansardé, 3 garages. Petites dépendances. Revenu annuel : 24 564 EUR hors charges. Classe énergie : E. Réf 3766

219 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 4,52% TTC (Prix 210 000 € hors honoraires)



BUXEROLLES

Maison (123 m² habitables), située dans une rue calme avec possibilité de rejoindre les commodités à pied, comprenant : Entrée, séjour avec cheminée, cuisine, 3 chambres, SdB, wc. Au rez-de-jardin : 2 pièces, SdE avec wc, atelier, chaufferie, garage (34 m²). L'ensemble sur un terrain arboré d'une superficie de 678 m² environ. Classe énergie F. Réf 3781



598 500 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 570 000 € hors honoraires)

POITIERS

Belles prestations. Maison comprenant : Pièce de vie - cuisine, cellier-buanderie, bureau. Deux espaces nuits distincts : 2 chambres, SdE et wc / suite parentale (chambre, dressing, wc et SdB et douche). Garage et carport. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 1 577 m² environ, agrémenté d'une piscine chauffée et d'un jacuzzi. Classe énergie : A. Réf 3797

199 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 190 000 € hors honoraires)



POITIERS - CENTRE-VILLE

Appartement type III (64,64 m² LOI CARREZ), comprenant : Entrée, pièce de vie donnant sur la cour intérieure, cuisine séparée, dégagement, 2 chambres, SdB, wc. Garage privatif. Loué depuis le 5.03.2021: 615 € hors charges. Garage loué 80 €. Soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles: 111 €. Nombre de lots principaux: 12. Classe énergie : D. Réf 3794

215 250 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 205 000 € hors honoraires)



POITIERS - AVENUE DE NANTES

Proximité immédiate du centre ville, maison comprenant : Entrée, ensemble salon-salle à manger avec cheminées décoratives, cuisine, wc. Au premier étage : 2 chambres, SdE avec wc, bureau. Au deuxième étage : Grenier aménageable. En RdJ : Ensemble atelier-chaufferie-buanderie. L'ensemble sur un terrain de 200 m² environ. Travaux à prévoir. Classe énergie : F. Réf 3785

110 250 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 105 000 € hors honoraires)



POITIERS - CENTRE VILLE

Appartement de type II (37,23 m² LOI CARREZ), situé au deuxième étage, comprenant : Pièce de vie avec placard, cuisine aménagée, chambre, salle de bains avec wc. Cave privative. Soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 112 € (chauffage collectif au gaz, production d'eau chaude et eau froide). Nombre de lots principaux : 8. Classe énergie : D. Réf 3791

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

www.paquet-immobilier.fr

infos@paquet-immobilier.fr