

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°355 MAI 2023

Aménager sa cuisine : Un vrai projet !

Revendre un bien neuf
*Comment
ne pas perdre
(trop) d'argent ?*

Yourte,
Tiny House, Containers...
*Quand les maisons
ne sont pas
des maisons !*

Parole d'expert
par Alexandre Sire





72.500 € TAPP463676

POITIERS - Découvrez cet appartement 1 pièce de 22,1 m². Il inclut une pièce principale, une kitchenette et une salle d'eau. Il est en bon état général. Vendu occupé par un locataire, ce qui peut présenter l'occasion de réaliser un investissement locatif. Classe énergie : D. Charges de copropriété annuelles : 495,50 €. 29 lots



IDEAL INVESTISSEUR

119 000 € TAPP497419

POITIERS - Appartement de 3 pièces de 69 m² avec deux chambres, cuisine, salle de bains, place de parking. Vendu loué 549,23€ / mois charges comprises. Classe énergie : E Charges de copropriété annuelles : 950 €. 63 lots.



EXCLUSIVITÉ

131.900 € TAPP501070

POITIERS

Charmant T2bis de 41,3 m², vendu loué. Calme orienté jardin. L'appartement compte deux chambres, une cuisine et une salle d'eau. Appartement en bon état général. Une cave vient également agrémenter les 3 pièces de cet appartement. Classe énergie : E. Charges de copropriété annuelles : 1 483,69 euros. 10 lots.



EXCLUSIVITÉ

110 000 € TAPP491662

POITIERS - CENTRE VILLE - Appartement 1 pièce de 28,37 m² avec mezzanine, cuisine aménagée, salle d'eau. En très bon état général. Classe énergie : D. Charges de copropriété annuelles : 672 €. 13 lots.



EXCLUSIVITÉ

119.900 € TAPP497350

POITIERS - Appartement de 2 pièces de 37 m². Il offre une chambre et une cuisine aménagée. Il dispose d'une terrasse ainsi que d'une place de parking en sous-sol. Classe énergie : D. Charge de copropriété annuelles : 698,10 euros. 99 lots

POITIERS - CENTRE VILLE

Grand appartement DUPLEX avec Parking et terrasse et jardinet de 5 pièces de 98 m² comprenant : 3 chambres, une cuisine aménagée et une SdB. Une place de parking est réservée pour l'appartement. Classe énergie : C. Charges de copropriété annuelles : 1 634,25 euros. 51 lots.



NOUVEAUTÉ

286.200 € TAPP500971

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



126.500 € TAPP494825

POITIERS

Appartement de 3 pièces de 102,41 m² avec terrasse comprenant deux chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Il est vendu avec une place de parking. Classe énergie : C. Charges de copropriété annuelles : 2 600 €. 58 lots.



127.530 € TAPP485517



152.600 € TAPP495429

POITIERS - Appartement de 2 pièces de 46,17 m² incluant une chambre, une cuisine indépendante et une salle de bains. Une terrasse d'une surface de 8 m² lui confère de l'espace supplémentaire bienvenu. Il est mis en vente avec deux places de parking. Classe énergie : D. Charges de copropriété annuelles : 742,04 euros. 150 lots

VOUNEUIL-SOUS-BIARD - Appartement de 3 pièces de 65,05 m² comprenant deux chambres, une cuisine américaine et aménagée, une salle de bains, parking. Terrasse de 4,31 m². Le terrain de la propriété s'étend sur 67,73 m². Classe énergie : C. Charges de copropriété annuelles : 542,47€. 14 lots.



Citya CIP Notre sélection de biens à vendre : cip.contact@citya.com

16 rue Henri Petonnet à Poitiers - **05 49 41 19 96**

SAINT JULIEN L'ARS

Maison de plain pied très lumineuse offrant : entrée, wc, chambre/bureau avec placard et une 2nd chambre avec dressing, cuisine aménagée/équipée, salon/salle à manger avec poêle granulés, une salle de bains. Jardin arboré avec cabanon orienté plein sud. Garage. DPE : B 76kwh/m².an. GES : A 2kgco2/m².an. Info risques sur le site : www.georisques.gouv.fr



IDEAL 1^{ER} ACHAT

199.000 € TMAI134758



INVESTISSEMENT

80.000 € TAPP502074



APPARTEMENT VIDE RENOVE

116.000 € TAPP498313

POITIERS - Proche des facultés, T1 bis offrant une entrée avec penderie, salle de séjour, salle de bains avec wc, cuisine séparée et balcon. Parking en sous-sol. Charges/an : 651€. Nbre de lots : 48 DPE : E 258kwh/m².an. GES : B 8kgco2/m².an. Info risques sur le site : www.georisques.gouv.fr

CENTRE VILLE DE POITIERS - T2 offrant une belle pièce de vie avec une cuisine américaine et aménagée très ensoleillée, chambre, cellier, une salle d'eau avec wc. L'immeuble possède un chauffage collectif au gaz. Charges/an : 1832€. Nbre de lots : 81 DPE : D 221 kwh/m².an. GES : D 47kgco2/m².an. Info risques sur le site : www.georisques.gouv.fr

sommaire

MAI 2023

Ancien

Yourte, Tiny House, Containers...

Quand les maisons ne sont pas des maisons !



À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Vienne / Deux-Sèvres

Parole d'expert

12 par Alexandre Sire



Neuf

Revendre un bien neuf
Comment ne pas perdre
(trop) d'argent ?

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°355 du 03 Mai au 06 Juin 2023

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

COUP DE COEUR



POITIERS, PRÉFECTURE.

Excellent emplacement pour ce bel appartement en très bon état de 61 m² dans un petit immeuble de caractère entretenu. Séjour, cuisine équipée ouverte, salon (pouvant se transformer en chambre), bureau, chambre, grande salle d'eau et wc. Parquet-pierre. Belle hauteur sous plafond. Cave enterrée. Chauffage au gaz de ville individuel. Double vitrage. Rue très calme. Charges annuelles 540 €. A NE PAS MANQUER.

Classe énergie : E Réf 3920

178 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.33% TTC
(Prix 169 000 € hors honoraires)

COUP DE COEUR



BUXEROLLES, PÉPINIÈRE.

Située au calme et proche des commerces/lignes de bus, agréable maison individuelle (2005) de 87 m² habitables en bon état comprenant : Entrée, salon-séjour, cuisine ouverte AMENAGÉE/EQUIPÉE, chambre et WC séparé. A l'étage : 2 grandes chambres (placards), salle de bains et WC séparé. Garage. Chauffage gaz de ville. A l'extérieur, un jardin clos de 300 m² avec terrasse. Secteur recherché. A NE PAS MANQUER.

Classe énergie : C Réf 3907

209 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.75% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

COUP DE COEUR



SAINT BENOIT, BOURG.

Maison ancienne de 180 m² rénovée en 2013. Entrée (placards), bureau, buanderie, cuisine équipée 14 m² semi-ouverte, grand salon-séjour de 46 m², wc ; à l'étage : 4 belles et très grandes chambres, 3 salles d'eau, wc. Préau 2 voitures 25 m² et dépendance de 25 m² (aménageable). Cave enterrée. Grande terrasse sans vis à vis. Isolation par l'extérieur, panneaux solaires, belle exposition. Terrain arboré de 1600 m² avec vue dégagée. A NE PAS MANQUER.

Classe énergie : C Réf 3899

448 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.19% TTC
(Prix 430 000 € hors honoraires)

COUP DE COEUR



BUXEROLLES, PÉPINIÈRE

Maison familiale de 185 m². Entrée, salon-séjour (cheminée insert), belle cuisine équipée donnant sur véranda, 2 chambres, salle de bains, cellier et grande buanderie. A l'étage : 3 grandes chambres, un espace bureau/salle de jeux de 20 m², salle d'eau et wc. Pour les aspects pratiques : un garage de 32 m² avec pièce atelier au dessus. Chauffage électrique. L'ensemble sur un agréable jardin clos et paysagé de 760 m², sans aucun vis-à-vis. A NE PAS MANQUER.

Classe énergie : D Réf 3914

441 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.76% TTC
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

2, rue Pierre Gendrault - SAINT-BENOIT - Bourg

05 49 00 26 96

www.labell-immobilier.com

Depuis 2001





Yourte, Tiny House, Containers

Quand les maisons ne sont pas des maisons !



C'est une tendance persistante : la volonté de vivre dans une maison différente. Soit pour se trouver plus proche de la nature, soit pour réaliser des économies. Attention tout de même, ce projet immobilier doit vous ressembler et être bien préparé.

Un projet de vie

Les habitations insolites, les maisons qui ne ressemblent pas aux autres, cela a toujours existé. Et elles ont toujours alimenté les fantasmes des candidats à l'accession immobilière. Mais souvent de loin, sans réellement songer à franchir le pas. Or, aujourd'hui, force est de constater que certains types d'habitations très particulières ont tendance à se répandre. Des ménages, jeunes ou non, n'hésitent plus à franchir le pas et, pour des raisons à la fois économiques et écologiques, décident de s'installer dans une habitation au plus près de la nature. Mais attention, ces maisons qui ne ressemblent pas aux autres, ne conviennent pas non plus à tout le monde. Avant de les adopter, il faut bien vérifier que l'on a la vie et les envies qui vont avec.



Les dimensions d'une Tiny House

Pour être considérée comme une Tiny House et non comme une maison traditionnelle, la construction doit respecter les dimensions suivantes :
Largeur maximum : moins de 2,55 mètres ;
Poids maximum : moins de 3,5 tonnes ;
Hauteur maximum : moins de 4,3 mètres ;
Longueur maximum (hors véhicule de tractage) : 12 mètres.
Elle doit être sur roues et pouvoir se déplacer rapidement.

La tentation de l'habitation insolite ne date pas d'hier. Restaurer pour y vivre, une bergerie, un moulin, un pigeonnier ou, dans une version plus urbaine, un loft ou une ancienne usine, c'est depuis longtemps une option intéressante. Bien souvent, cela donne des habitats pleins de charme et riches de leur histoire passée.

Mais, depuis quelques années, une tendance plus radicale se développe, celle des logements réellement alternatifs. Ils sont légers, plus petits qu'une maison traditionnelle et, souvent, transportables. Parmi eux, on peut citer la yourte, la tiny house ou la cabane dans les arbres, par exemple.



Un habitat itinérant

Avant la loi Alur de 2014, il n'existait pas de cadre légal pour ce type de logements. Ils étaient assimilés à des logements itinérants, de type caravane ou toile de tente. Depuis cette loi, s'ils ont vocation à être implantés durablement sur un terrain, ils sont considérés comme de véritables lieux d'habitation. Cela, au même titre qu'une maison traditionnelle. La loi reconnaît également qu'ils s'inscrivent dans un mode de vie alternatif, écologique et que les modèles urbains doivent s'adapter pour les accueillir.

Ainsi, la loi Alur appelle les municipalités à les intégrer dans leur politique d'urbanisme. Le texte prévoit aussi la création de zones « pastilles », en secteur rural non-constructible où ils auraient l'autorisation de s'implanter. Mais, dans les faits, ces zones d'implantation sont peu nombreuses et les PLU souvent peu favorables. Et, de surcroît, une loi de 2019 permet aux municipalités d'infliger une amende quotidienne à toute construction de ce type installée sans autorisation sur un terrain privé.

Pour y échapper, l'habitation doit être considérée comme itinérante. Pour cela, elle doit respecter des contraintes de taille et de poids. Elle doit pouvoir se démonter ou déplacer rapidement et elle ne doit pas être raccordée aux réseaux de la ville.





Vous voulez tout savoir sur les Tiny House, voici notre FAQ !



C'est quoi, une Tiny House ?

Littéralement, Tiny House signifie mini-maison ou maison de poche. Les premiers modèles sont apparus au début des années 2000, aux États-Unis. Mais ce sont l'ouragan Katrina, en 2005, et la crise économique de 2008 qui ont boosté le mouvement. Des familles qui n'avaient plus de logement ont adopté ces micro-maisons sur roues comme habitat de substitution. Plus modestes, moins énergivores, plus proches de la nature, elles sont devenues de plus en plus populaires dans le monde.

Comment est conçue une Tiny House ?

Il existe des fabricants spécialisés dans ce type de construction. La plupart proposent des modèles qui peuvent s'adapter à votre mode de vie et à vos envies. On peut aussi s'essayer à l'auto-construction, mais il faut disposer de beaucoup de temps libre et d'un réel savoir-faire.

Comment fait-on pour vivre dans un si petit espace ?

Le secret, c'est de faire des choix. L'espace à vivre n'a rien à voir avec celui d'une maison traditionnelle. Il faut donc sélectionner les éléments dont vous ne pourrez pas vous passer et vous préparer à abandonner tout le reste. Mais cela va aussi avec le mode de vie que ce choix implique.

Peut-on vraiment vivre en famille dans une Tiny House ?

Oui, c'est possible, mais il faut vraiment la concevoir dans cette optique et accepter une vie minimaliste ou itinérante. Car la Tiny House est un excellent moyen de voyager tout au long de l'année, en gardant de très bonnes conditions de vie. Elle sera parfaite, aussi, pour une maison de week-end sur un terrain non-constructible. Attention tout de même, la Tiny House n'est évidemment pas la solution idéale pour les familles nombreuses.

Quel est le budget d'une Tiny House ?

Pour une Tiny House de qualité livrée clés en main, il faut compter entre 80 000 et 125 000 €, selon les dimensions et les équipements. Vous pouvez faire baisser la facture en réalisant, par exemple, les finitions et la décoration vous-mêmes.

Quelles sont les contraintes de fabrication ?

Votre Tiny ne doit pas peser plus de 3,5 tonnes, pour pouvoir être tractée avec une remorque traditionnelle et un permis de conduire BE.

Quelle est la longévité d'un Tiny House ?

Il s'agit d'une maison à ossature bois. Correctement entretenue, elle peut rester habitable durant plusieurs décennies. Il convient tout de même d'appliquer un filtre anti-UV chaque année sur les surfaces extérieures. Mais attention, si vous souhaitez réaliser un investissement immobilier, ce n'est sans doute pas la meilleure solution.



A 30 MIN DE POITIERS

Dominant une vallée préservée au cœur de laquelle serpente une rivière, cette propriété de 3 hectares comprend une maison de pays rénovée avec véranda, une serre tropicale de 20m² (poss. piscine), une cabane perchée, garage/atelier 100m... Nombreux éléments d'authenticité. Double vitrage, chauffage granulés bois, cuve de récupération d'eau de pluie.

440 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9652PO Classe énergie : D



POITIERS NORD

A seulement 29 min. de Poitiers-Nord et 12 min. d'une gare LGV. Propriété XV^e avec communs sur 1,14 hectares. Double séjour avec cuisine ouverte de 63m², un bureau, 3 chambres dont une avec dressing et salle de bains, et une avec salle d'eau. Salle de chasse avec four à pain et cuisine. Dépendances dont atelier, écuries, grange, porche d'entrée...

525 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 500 000 € hors honoraires)

Réf 9699PO Classe énergie : D



VOUNEUIL-SUR-VIENNE

Au cœur d'un village bordé par la Vienne avec commerces et services. A seulement 17 min de CHÂTELLERAULT et 30 min de POITIERS. Maison de caractère de 104 m² habitables, grenier aménageable. Dépendances comprenant : Cave-atelier sur deux niveaux, préau compartimenté, étables, garage, toit, clapiers, puits. Beau terrain planté (constructible).

185 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf 9669PO Classe énergie : NC



CHATELLERAULT

HYPERCENTRE CHATELLERAULT. Beau projet d'aménagement pour ce local de 200 m² environ pouvant être à usage de loft ou commerce. Tous services et commerces en ouvrant la porte...

193 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9644PO Classe énergie : NC



A 15 MIN DE NIORT

Aux portes du MARAIS POITEVIN et d'un village important avec tous services. Charmante maison de maître de 280m² restaurée avec goût. Pièces de réception, cuisine aménagée, 5 chambres, 3 sdb, salle de jeux, et un loft à aménager. Petite maison de 32 m² à restaurer, garage-atelier, et préau-salle à manger d'été avec mezzanine et cave. Jardin paysager avec verger, le tout sur 1135 m².

349 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 9701PO Classe énergie : D



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés
d'Excellence

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES

POITIERS - 05 49 60 27 00

NIORT - 06 81 62 00 30

GROUPE - MERCURE.FR



CHAURAY

Cette ancienne grange, restaurée avec talent, s'est muée en une splendide demeure de 175m² habitables, sur un terrain clos et arboré de 780m² avec piscine chauffée 6x4m et une dépendance aménageable. Très lumineuse avec ses nombreuses baies vitrées. Beau séjour de 73,50m² avec un poêle central, cuisine, arrière-cuisine, 3/4 chambres et 2 sde. Prestations de qualité. Sans nuisances.

588 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 560 000 € hors honoraires)

Réf 9689PO Classe énergie : D

Vous voulez tout savoir sur les Tiny House, voici notre FAQ !

Pourquoi pas une yourte ?

La yourte, c'est un habitat traditionnel mongol, sorte de grande tente circulaire dont l'espace s'organise autour d'un poêle central. Elle est conçue, à l'origine, pour un mode de vie nomade. On en trouve de plus en plus dans les logements de loisir, mais certains l'ont également choisie comme habitation principale.

Pour ne pas être assimilée à une maison traditionnelle, elle ne doit pas avoir de fondations ni être reliée aux réseaux de la ville, mais elle peut être meublée et disposer d'un système de chauffage et d'une cuisine.

Attention tout de même, comme pour une Tiny House, il faut déposer une déclaration préalable auprès de votre mairie en-dessous de 40 m² habitable et une « demande de permis d'aménager » au-delà.

Evidemment, pour l'isolation phonique, la yourte n'est pas l'idéal. Il faut donc choisir son emplacement avec soin. Idem pour le chauffage et la chaleur en été. Une yourte se chauffe et se refroidit très rapidement. Elle doit donc être équipée d'un système de chauffage adapté et être conçue et positionnée pour bénéficier des apports solaires et de la ventilation naturelle.



Vivre dans son rêve
Vivre dans un logement insolite, évidemment, cela fait rêver. Cela relève même parfois du rêve d'enfant qui se voit vivre dans une tente ou dans les arbres. Aujourd'hui, c'est en partie possible. Mais attention, il s'agit d'un véritable choix de vie, bien éloigné des considérations qui président habituellement à un investissement immobilier.

Une maison en containers



Une maison container, ça marche un peu comme une construction de légos. L'idée, c'est d'assembler ensemble des containers de transport maritime qui ont terminé leur vie commerciale, de les adapter au plan de sa maison et d'y installer tout ce qu'il faut pour vivre confortablement. Il peut s'agir d'un seul container qui servira de studio. Mais on peut aussi concevoir un assemblage complexe, éventuellement sur plusieurs étages, pour des constructions plus ambitieuses.

On n'est donc pas, ici, dans la même optique minimaliste que pour une Tiny House ou une yourte, par exemple. Mais on est tout de même bel et bien dans une solution alternative encore très particulière. Et puis, l'argument écologique n'est pas absent, puisqu'il s'agit de réutiliser

des containers existants pour leur donner une seconde vie, au lieu de recréer des fondations profondes et des murs.

Pourquoi faire le choix de la maison en containers ? Pour des raisons financières d'abord. Il n'y a pas ou très peu de gros œuvre à prévoir dans ce type de construction. Une dalle de béton armé suffira à servir de support aux blocs d'acier. Cela diminue largement les coûts de fabrication et cela réduit aussi le temps de construction. Attention tout de même, le coût de l'acheminement des containers du port vers le lieu de la construction peut ne pas être négligeable. De plus, le prix des containers est fluctuant en fonction, notamment, du tarif du stockage dans les différents ports.

Les maisons container affichent, donc, de très belles performances en termes de solidité.

Mais il y a aussi l'aspect esthétique. Les containers, par leur forme et leur matière, permettent toutes les audaces architecturales et donnent un aspect design et moderne à la construction.

Fabriquées en métal, ces maisons demandent cependant une isolation parfaitement maîtrisée. Par l'intérieur, cela réduit la surface habitable déjà assez contrainte, par l'extérieur, cela fait monter l'addition. Attention aussi à vérifier que le PLU vous autorise bien à vous lancer dans ce type de chantier.

Dans votre prochain magazine :
LOCATION ÉTUDIANTE : COMMENT S'EN SORTIR DANS UN MARCHÉ TENDU ?



MIGNE AUXANCES

136 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.62% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 872
Classe énergie : NC



Dans petite résidence, appartement type 3 en duplex composé : entrée, séjour avec balcon, cuisine, wc, A l'étage : 2 chambres, salle d'eau, cellier et parking. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



POITIERS

198 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.21% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 816
Classe énergie : C



Maison ancienne restaurée composée : entrée, cuisine équipée, salon. Au 1^{er} étage : 2 chambres, salle de bains. Au 2^{ème} étage : 1 chambre et un coin bureau. Cave. Actuellement loué.



SAVIGNY LEVESCAULT

230 000 €

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

Réf 881
Classe énergie : D



Maison entièrement refaite suite à sinistre sécheresse (garantie décennale) comprenant : entrée, grand séjour avec cheminée ouvert sur cuisine équipée, 4 chambres, salle d'eau, wc. Garage.



POITIERS

229 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.09% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 874
Classe énergie : D



MAISON TYPE 4 COMPOSEE : entrée, séjour, salon, cuisine 1 chambre, salle d'eau et wc. A l'étage : 2 chambres, salle d'eau, wc. bureau garage jardin. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



SAINT JULIEN L ARS

259 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.60% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 877
Classe énergie : D



Pavillon de p-pied en très bon état composée : entrée avec placard, grande cuisine aménagée, cellier avec rangements, salon avec cheminée, 4 chambres avec placards, salle de bains, wc, double garage et d'un garage supplémentaire non attenant. Terrasse et jardin clos et arboré.



CHAUVIGNY

153 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 882
Classe énergie : D



Maison située dans le cv Chauvigny composée : entrée, bureau, chambre ou salon, cuisine indépendante, salle à manger. A l'étage : 3 grandes chambres, salle de bains, dressing. Grenier aménageable. Cour fermée de 50m² env. Chauffage gaz. Travaux de rafraichissement à prévoir.



POITIERS

230 000 €

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

Réf 887
Classe énergie : NC



Appartement dans résidence services en plein centre ville avec jardin - terrasse et grand garage comprenant : entrée, séjour ouvrant sur terrasse, cuisine ouvrant sur jardin, 2 chambres, salle d'eau, wc, placards grand garage en sous sol.



POITIERS

109 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9% TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 870bis
Classe énergie : D



Grand appartement type 2 restauré comprenant pièce de vie, grande cuisine, chambre et salle de bains, wc.



PAROLE D'EXPERT

par Alexandre SIRE

Avant la mise en vente, quelles sont les premières choses à faire ?

Depuis plusieurs années, on parle beaucoup de home staging. Mais, avant de se lancer dans ce type de démarche, il y a des choses bien plus élémentaires à mettre en œuvre. Beaucoup de vendeurs présentent leur bien exactement dans l'état où il se trouve au moment où ils ont décidé de le mettre en vente sans le préparer.

Lorsque l'on vit dans un logement, on ne voit plus les petits défauts de finition ou d'entretien qui se sont accumulés au fil des ans. Par exemple, à l'extérieur, le nettoyage de la toiture, des façades, des murs de clôture ou du jardin peuvent tout de suite donner une meilleure impression avant même le début de la visite de l'acquéreur potentiel. Et cela va se poursuivre à l'intérieur, les pièces encombrées ou mal rangées, les joints de salle de bain vétustes etc..., donnent l'impression de négligence d'entretien et peuvent altérer la sensation des volumes.

Comment faire pour éviter cette mauvaise impression ?

Je dirai que c'est avant tout une question de temps consacré à préparer la mise en vente plutôt qu'un investissement financier. Par exemple, on profite d'un dimanche pour passer sa façade au Kärcher, on arrache les mauvaises herbes, on répare la prise qui est descellée du mur depuis deux ans, on fixe enfin la bague qui n'avait jamais été posée, on trie et on fait une halte à la déchèterie, on fait le grand ménage, on range les pièces et on les met un peu en scène. Une pièce habitable qui sert de débarras, on y fait place nette, on installe quelques éléments mobiliers et la perception n'est plus du tout la même.

Est-ce que cela peut faire vraiment la différence ?

Oui, bien sûr. Et plus encore dans le marché actuel. Aujourd'hui, les acquéreurs reprennent



doucement le pouvoir. La concurrence entre les biens va redevenir plus forte et il faut faire un peu plus d'effort pour mettre toutes les chances de son côté. L'important est que le bien inspire confiance à la personne qui le visite.

La confiance de l'acquéreur envers le bien et de fait de son vendeur, se gagne en minimisant tous les petits signaux négatifs durant le parcours de la visite. Cela peut bien évidemment influencer le montant d'une offre et de l'intérêt porté sur le bien.

Faut-il aller plus loin, repeindre des pièces, par exemple ?

A voir au cas par cas. Dans une maison aux aménagements et à la décoration un peu datée, repeindre une pièce ne sera pas très utile. Il suffit que la maison soit propre, bien entretenue et rangée.

Pour un bien entièrement rénové ou neuf, si une pièce reste à faire, en effet, mieux vaut finir le travail, cela dans un souci de cohérence globale du produit.

Attention à la technique

Il ne faut jamais oublier que, dans l'immobilier, on n'achète pas une décoration, mais avant une base avec ses éléments techniques et un environnement. J'encourage toujours mes vendeurs à présenter une maison propre et bien tenue, plutôt que refaire de la décoration d'une pièce et/ou du cache misère. Il est bien plus utile de corriger les petits défauts d'entretien ou de finition, comme par exemple corriger les petites anomalies décelées dans un diagnostic électrique. Notre travail est aussi d'accompagner les vendeurs en ce sens.



SARL Ligugé Immobilier

36, Grand rue
86 240 LIGUGE

05 49 46 94 12

www.agencesimmovienne.fr



CRAON

300 000 €

Honoraires charge vendeur



Réf 28549

Classe énergie : D

Magnifique propriété de 174 m² sans vis à vis au milieu d'un parc de 5 990 m². Au rdc: belle pièce principale, cuisine, bureau, chambre, sde, sauna, et d'une chapelle. Etage: 2 chambres, dressing, sde. Le 2^{ème} étage : très beau grenier totalement aménageable pour une suite parentale. Sous-sol: 3 belles caves.



BUXEROLLES

89 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7.19% TTC

(Prix 83 500 € hors honoraires)



Réf 27783

Classe énergie : NC

Magnifique terrain de 617 m² situé dans une impasse, arboré avec vue plein sud sur le côté du porto, 16 mètres de façade, non viabilisé, eau, tout à l'égout, fibre, gaz et électricité disponible dans la rue, à 100 m d'un arrêt de bus, 5 min de la gare de Poitiers et 500 m centre ville. Etude de sol G1 disponible, libre de tout constructeur.



BUXEROLLES

42 000 €

Honoraires charge vendeur



Réf 28337

Classe énergie : NC

Terrain à construire à Buxerolles d'une superficie de 242m² pour une façade principale de 11 ml. Demande de certificat d'urbanisme en cours. Electricité eau et tout à l'égout en bordure de terrain.

SECTEUR CALME



BUXEROLLES

293 000 €

Honoraires charge vendeur



Réf 28515

Classe énergie : D

Maison très spacieuse à Buxerolles à proximité écoles et commerces de 169 m² habitable sur une parcelle de terrain paysagée de 1 189 m². Au rez de jardin: cuisine, sdb et 2 chambres. Au rdc: pièce de jour accès à une cuisine fermée. 2 chambres et sdb. En sous-sol: garage et d'une cave. Travaux à prévoir, dus au manque d'isolation et de la vétusté.

AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE *de la Foucardière*



30982495100037

SYNDIC DE COPROPRIETE - GESTION - LOCATION - TRANSACTION

**SPÉCIAL
LOCATION**



POITIERS

1 150 €

Magnifique T4 meublé refait à neuf de 83.29m² avec vue sur le cœur de Poitiers. Cet appt très calme se compose d'une entrée avec placard, une cuisine aménagée et équipée ouverte sur le séjour, 3 chambres, sdb, sde, wc. Cave et Parking

Réf 324 Classe énergie : D



POITIERS 565 €

Très beau T2 à proximité des Cordeliers, de 38m² avec beaucoup de charme et très lumineux comprenant un séjour donnant sur une cuisine aménagée et équipée, une chambre avec placards, une sde avec wc. Parking.

Réf 357 Classe énergie : D

POITIERS

326 €



VUE SUR LES TOITS ! Poitiers proche gare Studio rénové et meublé de 15m² habitables comprenant une entrée avec placard, une pièce principale avec espace cuisine, une salle d'eau avec WC.

Réf GERANCE Classe énergie : F



POITIERS

1 929 €

Incroyable !!! POITIERS Appt de 204 m² comprenant entrée, dégagement, 3 chambres, 3 salles d'eau, wc, couloir, salon salle à manger, bibliothèque, cuisine aménagée un wc séparé. Dressing. Grande terrasse. 2 parkings. Cave.

Réf 372 Classe énergie : NC

CHAUVIGNY

680 €



CHAUVIGNY ! Maison de 108 m² refaite à neuf avec entrée, cuisine équipée, séjour, dég avec placards, chambre avec sdb, buanderie, wc. A l'étage palier, 2 chambres, salle d'eau, wc, dressing. Sous-sol, garage, cave. Chauff indiv élec.

Réf 3513 Classe énergie : E

POITIERS

470 €



COUP DE COEUR !! Rue Gambetta, Appartement T2 d'une superficie habitable de 36,23m² comprenant une cuisine indépendante et équipée, un grand séjour, une salle de bains avec WC, une chambre en mezzanine avec placard.

Réf 346 Classe énergie : NC

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

44, rue de la Marne - POITIERS

  05 49 88 00 93

www.agence-centrale.fr

Spécialiste de l'Immobilier depuis 1944

VENdre LOUer GÉrER



Notre métier depuis 1944



AGENCE CENTRALE IMMOBILIERE *de la Fouchardière*

VENTE - LOCATION - GESTION - ESTIMATION - SYNDIC

44, rue de la Marne
  POITIERS

05 49 88 00 93
www.agence-centrale.fr

30982495100037



POITIERS PATEAU

545 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.81% TTC
(Prix 520 000 € hors honoraires)

Réf 349
Classe énergie : NC



Secteur Place du Marché, maison de ville avec jardin et dépendance rénovée comprenant au RDC : salon, salle à manger, cuisine, buanderie et WC. Réparties sur 3 étages, 5 chambres et deux salles de bains avec WC. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



CHASSENEUIL-DU-POITOU

577 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 118 000 € hors honoraires)

Réf 2023 304
Classe énergie : C



Maison d'exception comprenant : entrée, bureau, cuisine, grande pièce de vie, courserie. Au 1^{er} étage 3 chambres 2 salle de bains, WC, au 2^e étage, salle d'eau, WC et une chambre. Jardin arboré avec dépendances. Grand garage. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



POITIERS PATEAU

207 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.15% TTC
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 203
Classe énergie : D



Secteur Place du Marché, dans une petite copropriété entièrement restaurée en 2022, appartement T3 comprenant une pièce de vie avec cuisine ouverte équipée, un cellier, 2 chambres, une salle d'eau avec WC. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



SAINT BENOIT

355 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.41% TTC
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf 2023 344
Classe énergie : NC



SAINT-BENOIT Ermitage, Maison sur sous-sol avec garage et ateliers. Aux niveaux supérieurs, grande pièce de vie, cuisine, véranda donnant accès au jardin, 4 chambres, bureau, 2 salles d'eau, WC, grenier aménageable. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

139 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 282
Classe énergie : D



POITIERS, au pied du Plateau, appartement T3 rénové situé au 2^{ème} étage, comprenant : une pièce de vie, une cuisine séparée aménagée et équipée, une salle d'eau avec WC, deux chambres. Cheminées et parquets. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



POITIERS CHILVERT

376 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.44% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 303
Classe énergie : D



Maison comprenant au RDC : entrée, salon, chambre, cuisine séparée et équipée, salle à manger et cellier. A l'étage, 4 chambres, bureau, salle de bains et WC. Jardin, appentis pour garer une voiture et cabane de jardin. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



LIGUGE UN AIR DE VACANCES

128 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.67% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf L1149

Classe énergie : E



NOUVEAUTÉ



ITEUIL LA BUCOLIQUE

79 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.22% TTC
(Prix 73 000 € hors honoraires)

Réf L1153

Classe énergie : F



En EXCLUSIVITE. Typique maison de village prête à vivre composée d'une belle pièce de vie, cuisine aménagée, 2 chambres (une mansardée), SDE, WC. Terrain sur l'avant et l'arrière. Dépendance. A visiter rapidement avec votre agence locale ImmoVienne Ligugé.

Dans un hameau à 3 km du bourg, maison à réhabiliter vous offrant : entrée sur cuisine, salon, une chambre, salle d'eau avec WC. À l'étage palier bureau et deux chambres en enfilades. Dépendances attenantes à rénover. Ensemble à repenser avec diverses possibilités d'aménagement sur joli terrain sans vis à vis de 335 m² à proximité du Clain.

EXCLUSIVITÉ



LIGUGE LA TIPYQUE

128 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.67% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf L1143

Classe énergie : E



NOUAILLE MAUPERTUIS

302 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.14% TTC
(Prix 290 000 € hors honoraires)

Réf L1130

Classe énergie : D



Typique maison de village située à deux pas du bourg et ses commodités (commerces, écoles, transports) comprenant cuisine, beau salon séjour avec belle terrasse accès jardin arrière, étage avec 3 chambres dont une très grande. Grenier. Cave. Habitable de suite. Ensemble sur 230 m² de terrain clos et arboré. Stationnement sur rue.

Jolie maison familiale de bonne construction, vous offre de plein pied : hall d'entrée, cuisine aménagée et séjour avec cheminée insert et accès terrasse/jardin, deux chambres, salle de bains, WC. A l'étage 4 chambres spacieuses, salle d'eau et WC. Cellier / buanderie, garage double avec portes motorisées. Agréable jardin clos de 1000 m².

RARE



POITIERS

189 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 890
Classe énergie : NC



Situé entre Campus / Centre ville, emplacement de choix et sur un axe prochainement rénové. Il se compose d'un local au rez-de-chaussée d'environ 90 m². A l'étage : un plateau d'environ 75 m² actuellement composé de deux appartements avec terrasses et Jardin - DPE non réalisé pour absence de mode de chauffage. Géorisques: www.georisques.gouv.fr

BAISSE DE PRIX



POITIERS

139 900 €
Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 130 750 € hors honoraires)

Réf 862
Classe énergie : C



Proche des commerces et des transports. Maison individuelle d'environ 62 m² avec garage et jardin. Cette maison rénovée dispose d'un salon, une cuisine séparée équipée et aménagée donnant accès au jardin, un cellier avec Wc et à l'étage 2 chambres, une salle de bain et un Wc séparé. Chauffage et eau chaude gaz de ville. www.georisques.gouv.fr

BAISSE DE PRIX



POITIERS

219 975 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 873
Classe énergie : D



Maison de ville de type 5 avec un grand jardin sur l'axe Fac/Centre ville. 3 chambres, salon cuisine ouverte. Bureau ou une Chambre d'appoint. Jardin avec potager (Travaux récents : toiture, chaudière gaz à condensation, fenêtres double vitrage...). Dépenses annuelles : entre 1.260 euros et 1.740 euros (2021). Infos www.georisques.gouv.fr

NOUVEAUTÉ



POITIERS

225 750 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 891
Classe énergie : E



T4 situé proche du centre ville de Poitiers. Composé d'un salon avec cuisine ouverte, un cellier, laverie. 3 chambres. Sde et Sdb, 2 wc. Jardin aménagé avec garage. Accès PMR. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1634 euros et 2205 euros (année de référence 2015). Géorisques : ww.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

127 032 €
Honoraires inclus charge acquéreur
6.75% TTC
(Prix 119 000 € hors honoraires)

Réf 887
Classe énergie : D



Bd Anatole France, T3 de 62 m², ascenseur, vue dégagée. Travaux de rénovation à prévoir. DPE réalisé le 10/10/2018. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 735 € et 923 € (prix moyen en 2021) Copropriété : 92 lots. Charges : 1968€/an. Aucune procédure en cours. Informations sur le site : www.georisques.gouv.fr

PROCHE COMMERCES ET ÉCOLES



NOUAILLE
MAUPERTUIS

278 250 €

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

Réf 22093
Classe énergie : D



Proche de Poitiers, maison de plain pied dans un secteur calme. Grande entrée, grand salon séjour avec une cheminée insert ouvert sur la cuisine aménagée et équipée, cellier, grand couloir avec placard donnant sur 3 chambres et un bureau, Salle de bains avec une douche. La maison se situe sur un terrain clos de 863 m² avec terrasse et double garage.



AVANTON

210 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 22105
Classe énergie : D



Maison ancienne dans un hameau proche du Futuroscope avec terrain d'environ 1200 m². Elle comprend une entrée, séjour salon avec très belle cheminée avec mezzanine, cuisine, 5 chambres, salle de bains, lingerie, WC, chaufferie et grand garage. Terrain d'environ 1200 m². Assainissement individuel.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

388 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 22095
Classe énergie : NC



Maison d'habitation lumineuse (245 m²) entre la gare et l'aéroport offrant de beaux volumes avec 4 chambres (possibilité de faire au moins 2 supplémentaires). Rdc a été créé par un architecte d'intérieur en 2015. Alarme, adoucisseur, chaudière gaz de ville. Possibilité de découper le terrain pour faire une construction. Garage, préau, dépendance

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

157 500 €

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

Réf 22089
Classe énergie : C



Appartement T3 très bien placé très proche du Palais de justice de Poitiers comprenant entrée, salon séjour, cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, sde et wc. Appartement actuellement loué 550€ / mois Les plus : Loggia, cuisine aménagée & équipée, chauffage individuel Gaz de ville, garage fermé. Quartier 'Les Feuillants



Maison individuelle à rénover et un terrain constructible dans un quartier très calme de Saint Benoit. 2 niveaux avec au rdc : entrée avec placard, chambre, wc et garage isolé au plafond. Etage : séjour ouvert sur cuisine, dégagement, 2 chambres et sde avec wc. Chauffage électrique et poêle à granulés - Préau et petite dépendance sur le terrain.

ST BENOIT

241 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 22104
Classe énergie : E



POITIERS

178 500 €

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

Réf 22086
Classe énergie : D



Très bel appartement dans une résidence sécurisée avec une très belle vue dégagée : entrée, sam, salon/séjour, cuisine séparée aménagée et équipée avec une loggia, 4 chambres dont 1 avec climatisation, sde récemment rénovée et wc. Cave en sous sol. Ascenseur. Charges de copropriété : 280€/mois (chauffage, eau, électricité et entretien des communs)

IDÉALEMENT SITUÉ





FROZES

97 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.78% TTC
 (Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 5414
 Classe énergie : D



A 5 min de Vouillé, petite maison ancienne à rénover entièrement de 80 m² sur une parcelle de 900 m² environ comprenant un salon avec cheminée insert, une cuisine, une sdb avec wc. A l'étage, une chambre. Possibilité de faire une extension. Tout à l'égout à raccorder. Electricité de 1999. 0549424141



VOUILLE

235 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.44% TTC
 (Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 5404
 Classe énergie : E



Maison contemporaine de plain-pied d'env 105 m² comprenant : ensemble salon-séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, cellier-buanderie, bureau, 3 chambres de 10 m² avec placard ou possibilité, salle de bains avec douche. Garage. Terrasse d'environ 40 m² (2018). Terrain sans vis à vis d'environ 909 m². 0549424141



CHAMPIGNY EN ROCHEREAU

240 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.35% TTC
 (Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 5233
 Classe énergie : D



Belles prestations pour cette maison de 2013 de 123 m². Elle vous offre une entrée, cuisine ouverte sur pièce de vie, un bureau, une buanderie et wc. A l'étage, trois chambres dont deux avec rangements, une salle de bains (douche et baignoire), un bureau et un wc. Garage. Terrain arboré d'environ 719 m². 0549424141



CISSE

370 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.71% TTC
 (Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 5434
 Classe énergie : D



Maison récente d'environ 168 m² avec son jardin paysagé de 814 m² et sa piscine chauffée. Elle dispose d'une entrée, d'une cuisine ouverte sur une pièce de vie de 55 m² avec mezzanine. Arrière-cuisine, buanderie, wc, sdb, sde avec wc et 4 chambres dont une avec dressing. Elle dispose également d'un garage, d'une terrasse et d'un cabanon. 0549424141



VOUNEUIL SOUS BIARD

199 900 €

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

Réf 5386
 Classe énergie : B



POUZIUX LA JARRIE - Découvrez cette maison récente, de plain pied, vous offrant de belles prestations. Elle vous offre une entrée sur une pièce de vie traversante, une cuisine ouverte, un cellier et un garage. Coin nuit : trois chambres avec placard, un WC et une salle de bains complète (douche et baignoire). Terrain clos avec terrasse. 0549559616



POITIERS

257 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
 (Prix 245 000 € hors honoraires)

Réf 5415
 Classe énergie : D



Proche Pépinière, maison comprenant au rdc : une entrée, une pièce de vie avec cheminée, une cuisine ouverte sur une véranda avec cheminée, une chambre, une sdb complète et un WC. A l'étage, un couloir dessert une salle de jeu, trois chambres, un bureau, une sde et un WC. Sous-sol : cave et chaufferie. Garage, terrain clos et arboré de 730m². 0549559616



MIGNE AUXANCES

272 480 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.80% TTC
 (Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 5364
 Classe énergie : D



Maison de ville récemment rénovée vous offrant : une entrée, une cuisine aménagée et équipée, ouverte sur un coin repas, un salon. Au 1^{er} étage, un dégagement, 3 chambres, un dressing et une salle d'eau. Au second, deux chambres dont une avec salle d'eau. Grande cour intérieur, dépendances et garage. Plus de renseignements sur demande. 0549559616



POITIERS

995 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.74% TTC
 (Prix 950 000 € hors honoraires)

Réf 5348
 Classe énergie : D



PROCHE CENTRE VILLE - Venez découvrir cette maison bourgeoise d'exception vous offrant intimité, volumes et proximité avec les commerces et le centre ville. Plus de renseignements sur demande. 0549559616



POITIERS

129 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.84% TTC
(Prix 123 900 € hors honoraires)

Réf 3441
Classe énergie : E



CHAMPIGNY EN ROCHEREAU

157 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.07% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 3484
Classe énergie : E



POITIERS

229 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3438B
Classe énergie : F



Appt 40 m² rénové, en hyper centre de Poitiers composé de: salon/séjour avec cuisine a/e, coin nuit, SdE. Le beau volume de sa pièce de vie et son parquet massif seront vous séduire. Chauffage collectif gaz. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Ensemble immobilier comprenant : Une maison principale de type 5, d'une surface habitable d'environ 134 m². Une seconde habitation de type 3 mitoyenne à rénover de 80 m². Pour compléter cet ensemble, 1 grange de 93 m², ainsi qu'une dépendance de 50 m² au sol et un hangar de 135 m². Le tout est implanté sur une parcelle de 1.673 m².

Immeuble idéalement situé dans le quartier Chilvert. Le bien se compose de 5 appartements de 21 à 31 m² sur 2 étages. Revenu annuel hors charges est de 17.742 euros. Chauffe collectif au gaz. Une cours et un local à vélos situés à l'arrière de l'immeuble viennent compléter cet ensemble. Travaux à prévoir.



POITIERS

179 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.82% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 3455
Classe énergie : E



POITIERS

546 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3492
Classe énergie : C



POITIERS

226 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.12% TTC
(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 3437



Appartement de Caractère ayant conservé tout son charme d'origine (sols, boiseries, cheminée fonctionnelle...). Il dispose d'un beau séjour d'environ 30 m², d'une cuisine séparée, d'une chambre, d'une salle d'eau avec wc et bénéficie d'un environnement calme et agréable car entièrement exposé sur le jardin de la copropriété.

POITIERS Centre-ville, quartier Notre-Dame, maison ancienne avec jardin et dépendance. Elle offre 5 chambres, une pièce de vie salon-salle à manger cuisine de plus de 60 m² avec cheminée fonctionnelle. Eléments anciens présents, cave, jardin avec dépendance rénovée de 44 m². DPE C. Tout est à proximité immédiate.

APPARTEMENT T4 rénové, au 2^{ème} étage avec ascenseur. Comprenant : entrée avec placard, salon-sam avec balcon, cuisine équipée, loggia fermée, SdB, 3 chambres. Chauffage électrique, parking privatif, cave. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



POITIERS

375 000 €

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



Réf 2780

Classe énergie : C



POITIERS

109 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.60% TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)



Réf 2776

Classe énergie : E

Maison ancienne entièrement rénovée sans vis à vis. Comprenant un hall d'entrée, grande cuisine aménagée avec coin repas, accès à 3 caves Extérieur : Portail automatisé, parking, terrasse. A l'étage : salon, une chambre. 2nd étage: grande chambre avec placard, salle de bains et troisième chambre. Une maison confortable, bien située et sans travaux.

Extrêmement bien situé Place de la Liberté, au calme avec vue dégagée sur les toits, un appartement en parfait état. Idéal pour étudiants et jeunes actifs proche des lignes de bus, de l'UFR, l'IAE et conservatoire. L'appartement comprend: entrée avec placard, séjour avec coin cuisine aménagée et équipée. Une chambre avec un placard, salle de bains.



LAVOUX

268 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.20% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)



Réf 2796

Classe énergie : D



SAINT JULIEN L'ARS

251 920 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.20% TTC
(Prix 235 000 € hors honoraires)



Réf 2785

Classe énergie : NC

Maison en parfait état sans vis-à-vis, composée d'une entrée avec placard, grande cuisine, salle à manger avec cheminée, un couloir desservant 4 chambres avec placards et salle de bains avec baignoire et douche. Elle comprend également une arrière cuisine, double garage et garage extérieur. Cette maison offre un terrain orné et arboré de 1500 m².

Maison idéale pour une grande famille ou profession libérale avec jardin de 800 m² composée d'un rez-de-chaussée de 4 pièces et un garage. A l'étage: entrée, cuisine indépendante, séjour donnant sur balcon, 4 chambres avec placards et salle de bains. Double vitrage, chauffage au fuel. A proximité des écoles, transports en commun et grand parking.

EX'IM RECRUTE



Votre cabinet EX'IM recrute pour son bureau de Poitiers :

- un(e) technicien(ne) en diagnostics immobiliers

Vous êtes intéressés, contactez-nous
ou envoyez votre candidature à exim.vienne@exim.fr



Nous réalisons également les contrôles amiante avant travaux
et démolition (DEVIS GRATUIT)

EX'IM - SARL DIAS - 99 bis, avenue de la Libération - 86000 POITIERS
Tel : 05 49 57 07 07 - Fax : 05 49 38 10 07 - exim.vienne@exim.fr



Nous serons présent
à la foire de Poitiers
du 24 au 29 mai 2023
au parc des expositions

Arrivage en stock

Venez réserver votre terrasse en grès cérame
imitation travertin



27, boulevard du Grand Cerf
POITIERS
09 70 72 20 10
P Parking gratuit
www.concept-ceramic.com





**ESTIMATION GRATUITE
DE VOTRE BIEN**



**A IMMOBILIER - 05 49 52 56 86
22 avenue de la Liberation à POITIERS**



MARNAY

351 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 335 000 € hors honoraires)

Réf 00384
Classe énergie : B



MARNAY - Maison de 2020, d'environ 107m². Passive. DPE B et GES A. Respect normes environnementales, plain-pied, excellent état. Entrée, séjour salon, cuisine, 2 chambres, dressing, SDE, wc, arrière-cuisine, atelier. Cave. Terrasse. Abri auto. Poêle à bois. Chauffe-eau thermodynamique. Assainissement indiv.(phyto-épuration). Parcelle de 4000m².



POITIERS

164 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 00451
Classe énergie : E



BLOSSAC - La Madeleine - Appartement en très bon état de 80,58 m², cave et grenier. Résidence sécurisée. Entrée avec placards, séjour-salon avec balcon et vue dégagée, 3 chambres, SDB. Exposition Nord-Nord - Est. Chauffage collectif au gaz. Huisseries neuves. Charges 3000€/an. Copropriété de 319 lots, sans procédure. DPE en date du 07/04/2023.



**VOUNEUIL
SOUS BIARD**

315 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.33% TTC
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 00444
Classe énergie : E



Maison d'env 101 m² comprenant Rdc : cuisine équipée ouverte sur séjour/salon avec cheminée (insert) , 3 chambres, sde, wc. Rez de jardin : entrée ind sur grande chambre d'env 21 m² avec sde et wc, bureau, cellier, garage et cave. Terrasse, pergola. Dépendances. Auvent 45 m². Parcelle de 5147m² divisible. Accès rapide à Poitiers. Bus à proximité.



POITIERS

170 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.94% TTC
(Prix 162 000 € hors honoraires)

Réf 00452
Classe énergie : D



BLOSSAC - La Madeleine, Appartement traversant 99.70 m² avec cave et grenier. Séjour-salon, cuisine équipée, cellier, dressing, 3 chs, Sdb avec douche. Charges: 3800€/an. Pas de procédure en cours. Nombre de lots dans la copropriété : 319. DPE réalisé le : 21/03/2023. Classe énergétique : D. Consommation énergétique : 229 kWh/m²/an. CV à 5 min.



POITIERS

320 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 305 000 € hors honoraires)

Réf 00461
Classe énergie : NC



A deux pas du centre-ville et Blossac très belle maison d'env 113 m² refaite récemment, comprenant au rdc : Entrée couloir, chaufferie, 4 garages (dont un loué). A l'étage : cuisine aménagée équipée récente, ouverte sur grand séjour-salon 34 m², sde, 2 gdes chambres (14 et 18 m²). Chauffage gaz de ville + poêle à bois. Dépendance aménagée en lingerie. Cour aménagée et arborée. État irréprochable.



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - POITIERS

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258508700016



POITIERS

283 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 4927

Classe énergie : C



POITIERS

140 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7.69% TTC

(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 4928

Classe énergie : D



POITIERS, Hyper-centre. Appartement 4 pièces situé sur le Plateau, dans une rue calme. Espaces de vie top et jolie hauteur sous plafond. Séjour baigné de lumière, cuisine aménagée, 3 chambres et salle de bains. Les petits plus qui comptent : parking et cave ! Bien soumis au statut de la copropriété. Charges courantes annuelles 1141€.

POITIERS - A proximité du centre-ville, agréable T2 45 m², dans résidence avec ascenseur. Séjour avec cuisine ouverte, chambre et sdb. Le charme du parquet et des poutres apparentes apporte une ambiance chaleureuse et cosy. Cave et parking. Appartement actuellement loué. Bien soumis au statut de la copropriété. Charges courantes annuelles 727€.



COULOMBIERS

474 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 452 000 € hors honoraires)

Réf 4922

Classe énergie : E



Au sud-ouest de Poitiers, ensemble de deux longères 260 m² et 105 m² et vaste grange. Authenticité à l'honneur : pierres, sols en terre cuite, parquets, cheminées, vastes pièces à vivre, jardin d'hiver. Vue dégagée et imprenable sur la vallée. Construction de qualité datant de 1716. Des travaux certes, mais un potentiel fou !



Maison de ville comprenant : cour, terrasse, entrée, séjour salon, cuisine, WC. A l'étage grand palier, 2 chb SDB, WC. Au 2^e étage : 2 chb. Garage. <https://www.citya.com/agences-immobiliaries/niort-79000/364>. Montant estimé des dépenses/an d'énergie pour un usage standard : entre 1 540 et 2 103 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2022.

NIORT

266 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI135895
Classe énergie : D



NIORT

94 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP500328
Classe énergie : D



Appartement de 3 pièces de 68 m². Il est exposé à l'ouest. Il offre un séjour de 21 m², 2 chb, cuisine et sdb. Le bien est soumis la copropriété, 80 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 1 765,00 euros/an. Dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 910 et 1 270 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021.



NIORT

86 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP489074
Classe énergie : E



Appartement vendu loué. Le loyer annuel est de 5 976 €. Comprend : 2 chb, cuisine, sdb. 120 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2 247,00 euros/an. Honoraires à la charge du vendeur. Dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 710 et 1 010 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021.

BEAUVOIR-SUR-NIORT

110 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI131985
Classe énergie : D



MAISON 4 PIÈCES AVEC TERRASSE - PROCHE NIORT. Vendue louée, de 74,5 m²). Le loyer annuel est de 6 971 €. C'est une maison de 2 niveaux construite en 2005. Elle s'agence comme suit : un séjour de 25 m², 3 chambres, une cuisine, une SdB et un wc. Pour se détendre, ce bien possède une terrasse. Un garage est prévu pour stationner vos véhicules.





Aménager sa cuisine

Un vrai projet pour la maison !

La cuisine est devenue un des lieux principaux de nos maisons. Alors, pour l'aménager et l'équiper, mieux vaut mettre tous les atouts de son côté !



Difficile de cerner une tendance précise concernant l'univers de la cuisine, tant les possibilités et les offres sont nombreuses. Pour autant, quelques grands mouvements sont quand même observables. Côté couleur et ambiance, deux orientations différentes sont en vogue. D'un côté, le total blanc, avec des meubles bois ou stratifiés. Et, de l'autre, le choix d'une couleur douce et lumineuse.

Ce qui est sûr, c'est que la cuisine a pris, depuis quelques années, une importance particulière dans la maison. Elle est, bien sûr, un lieu d'intimité qui doit ressembler et correspondre aux habitants du logement. Mais c'est aussi un endroit de partage et d'ouverture où l'on peut recevoir des amis pour un café ou, même, partager la préparation d'un repas.

Ouverte ou fermée ?

La cuisine ouverte est l'alliée parfaite des petites surfaces ou des intérieurs un peu atypiques. Plutôt qu'une cuisine riquiqui adossée à un salon étriqué, autant disposer d'un volume ouvert qui donnera une impression d'espace. L'autre avantage, évidemment, c'est la possibilité de préparer les repas, tout en gardant un œil sur ce qui se passe au salon. Parfait quand on reçoit des amis et pas mal non plus pour surveiller le petit dernier du coin de l'œil.

Mais, bien sûr, les adeptes de la cuisine fermée ne sont pas sans arguments. Il y a celui des odeurs de cuisine qui peuvent être gênantes dans l'espace commun. Idem pour les bruits du lave-vaisselle ou du four, par exemple. Le fait aussi qu'une cuisine ouverte impose une parfaite discipline dans le rangement et la vaisselle, au risque de donner une impression de désordre à toute la pièce à vivre.

Une solution intermédiaire : la cuisine semi-ouverte ou qui peut se fermer par une cloison quand cela est nécessaire.



Aménager sa cuisine

Un vrai projet pour la maison !

Ne pas griller les étapes

Pour concevoir sa cuisine, mieux vaut respecter quelques étapes. La première, évidemment, c'est de définir avec précision ses besoins et son budget. Allez-vous manger dans la cuisine ? Avez-vous l'habitude de beaucoup cuisiner ? Quelle est la taille de la pièce ?

Ensuite, il faut dessiner votre plan. Vous pouvez le faire sur du papier millimétré, en respectant les échelles, mais vous pouvez aussi utiliser un logiciel disponible gratuitement sur internet. En quelques clics, vous pourrez dessiner votre espace, avec ses portes et ses fenêtres et ajouter les différents équipements.

Lors de cette étape, il est important de bien penser à la fonctionnalité de la cuisine. Le réfrigérateur est-il bien placé ? Le point d'eau et le plan de travail sont-ils à proximité ? Où se situe la fenêtre par rapport au poste de travail ? Tout cela aura des conséquences quotidiennes quand la cuisine sera en fonction.

Enfin, il s'agit de mettre la dernière touche à l'ensemble, en choisissant les matériaux, les équipements, les couleurs... Cet aspect, plus décoratif, c'est un peu la récompense de tout ce que l'on a fait avant !



Prenez le temps

C'est le conseil principal que l'on peut donner à une personne qui souhaite refaire sa cuisine. Les offres sont nombreuses. Il faut les comparer et se donner le temps de bien préciser son projet. En la matière, l'achat d'impulsion, lors d'un salon ou à la faveur d'un démarchage, est à proscrire !



Parlons budget

Là encore, il est très difficile de déterminer un budget moyen. Tout dépend de la dimension de votre cuisine, mais aussi de la qualité des éléments mobiliers et électroménagers que vous allez y installer.

Dans une cuisine aménagée, c'est à vous d'acheter les appareils et de les brancher. Dans une cuisine équipée, ils sont fournis en même temps que la cuisine elle-même. Pour ce qui est du coût, cela finit par se valoir puisque, dans un cas comme dans l'autre, vous aurez à payer les équipements.

Si l'on veut donner des fourchettes, disons que, pour une cuisine de gamme moyenne, la plus courante, il faudra compter entre 5 et 10 000 euros. Il existe des entrées de gamme en dessous de ces montants, notamment si vous acceptez de les monter vous-même et on peut, bien sûr, aller très au-delà

Vos recours

A la réception des éléments, avant même la pose, vous pouvez refuser la livraison si la couleur ou les formes ne correspondent manifestement pas à la commande. Idem si vous constatez que des éléments ont été abîmés. A ce stade, vous avez même la possibilité d'annuler purement et simplement la commande.

Après la pose, vous n'êtes pas non plus sans recours. Pendant quatorze jours, vous disposez d'un droit de rétractation. Sans avoir à vous justifier, vous pouvez demander à ce que le professionnel vienne reprendre sa cuisine. Cette demande devra être faite par courrier, idéalement recommandé.

Pendant un an, grâce à la garantie de parfait achèvement, vous pouvez faire valoir un défaut de conformité, dans le cas d'une malfaçon ou d'un vice caché, même pour une cuisine achetée en kit. Ensuite, pendant un an de plus, c'est la garantie biennale qui s'applique. Mais pour que cela soit recevable, il faut que le défaut date de l'acquisition de la cuisine et que l'installateur soit un professionnel.

Dans votre prochain magazine :

PETIT ESPACE, COMMENT VOIR EN GRAND ?



Revendre un bien neuf

Comment ne pas perdre (trop) d'argent ?



On dit souvent que revendre un bien neuf trop tôt après l'achat est toujours une mauvaise opération financière. Ce n'est pas forcément le cas. Parfois même, il vaut mieux trop tôt que trop tard...

Force majeure...

Évidemment, quand on se lance dans un investissement immobilier, ce n'est pas dans l'optique de revendre aussitôt le bien que l'on vient d'acquérir. Pourtant, il peut se trouver des circonstances imprévues qui vous obligent à changer vos plans. Dans le cas d'une résidence principale, il se peut que vous vous trouviez obligé de déménager, pour des raisons personnelles ou professionnelles. Dans le cas d'une résidence secondaire, il est possible que l'évolution de votre situation financière vous oblige à revendre. Cela se produit aussi, parfois, en cas de séparation ou de décès. Et dans le cas d'un bien acheté dans une optique d'investissement immobilier, un accroc dans le financement, un excès de vacance locative ou un changement dans votre situation financière peut vous amener à vouloir revendre un bien récemment acquis. On dit souvent que revendre vite n'est jamais une bonne opération. C'est parfois vrai, mais en partie seulement...



Frais de notaire

Ce n'est pas le notaire qui décide de sa rémunération. Les émoluments, qui varient selon le montant de la transaction, sont fixés par l'État et, donc, identiques quelque soit l'étude à laquelle on s'adresse. Depuis 2021 cependant, les notaires ont la possibilité d'accorder une remise sur leurs émoluments, qu ne peut pas dépasser 20 % de la somme.

Avant cinq ans...

C'est la règle d'or en ce qui concerne un logement neuf. Durant les cinq premières années qui suivent sa livraison, un logement collectif ou individuel, reste juridiquement considéré comme neuf. Ainsi, il peut se vendre selon les barèmes du neuf, qui sont, environ 20 % au-dessus de la cote de l'ancien. Et donc, si vous devez vendre de façon rapide un bien immobilier neuf, il faut vraiment essayer de ne pas dépasser cette date anniversaire, sous peine d'avoir bien du mal à retrouver vos billes.

...Ou après six ans

On estime généralement qu'il faut six ans pour rentabiliser les frais liés à l'achat d'un bien immobilier. Les premières de ces dépenses, ce sont les frais d'acquisition, usuellement dénommés « frais de notaire ». Dans la réalité, d'ailleurs, les émoluments du notaire ne représentent qu'environ 18 % de la somme. Cela rétribue la rédaction des actes, bien sûr, mais aussi le travail de vérification administrative que le professionnel se doit de réaliser. Le reste de la somme, ce sont des taxes qui sont dues au département, à la commune et à l'État et qui sont collectées par le notaire au moment de la vente.

Si on revend très vite après l'acquisition, on verse ces frais en pure perte, sans avoir eu le temps d'amortir l'investissement. Mais pour un logement neuf, le temps d'amortissement sera moins long car, dans ce cas, les taxes sont réduites. Par exemple, pour l'achat d'un appartement au prix de 250 000 euros, dans l'ancien, les frais de notaire s'élèveront à, environ, 19 000 euros. Dans le cas d'un appartement neuf, cette dépense sera réduite à 6 300 euros.

Mais à ces frais de notaire, il faut ajouter les frais liés au crédit immobilier, frais d'instruction et d'ouverture du dossier et frais d'assurance, par exemple. Sachez aussi que durant les premières années d'un prêt immobilier, on rembourse plus d'intérêt que de capital. En clair, votre prêt vous coûtera plus cher au début qu'à la fin. Y mettre fin prématurément, c'est donc s'exposer à une perte d'argent.





Revendre un bien neuf

Comment ne pas perdre (trop) d'argent ?



Estimer la rentabilité de la revente

Vous voulez revendre un bien immobilier neuf que vous avez acheté récemment et vous voulez savoir si l'opération sera rentable. Voici les points à prendre en compte.

Vous devrez, en premier lieu, lister les frais liés à l'achat de votre bien, en dehors de son prix en lui-même. Cela comprend, on l'a vu en page précédente, les frais de notaire qui, dans le neuf, ne peuvent pas excéder 3 % du prix d'achat. Il faut y ajouter les différentes taxes foncières et d'habitation (seulement pour les résidences secondaires, désormais) déjà réglées et les coûts liés à votre emprunt immobilier. N'oubliez pas d'intégrer aussi le coût des diagnostics immobiliers que vous aurez à réaliser, ainsi que les honoraires de l'agence à qui vous confierez la vente du bien. Ainsi, en additionnant tous ces frais au prix d'achat initial de votre bien, vous obtiendrez le prix de vente qui vous permettra de ne pas perdre d'argent.

Encore faut-il que ce prix soit conforme au marché immobilier. Pour cela, étudiez le marché du neuf dans votre secteur. Quels sont les derniers programmes comparables qui sont sortis et à quel prix se sont-ils vendus ? A quels prix sont proposés les biens équivalents au vôtre ?

Vous trouverez facilement la réponse à ces questions en vous rendant, par exemple, sur le site dansnosvilles.fr



Attention à la plus-value

Ce qui est sûr, c'est que pour compenser les frais d'acquisition de votre bien, vous allez devoir le revendre au-dessus de son prix initial. Vous allez donc réaliser une plus-value immobilière, même si vous n'en profitez pas directement.

Si le bien que vous vendez était votre résidence principale, pas de soucis : vous n'aurez pas d'impôt sur la plus-value immobilière à payer. Mais dans le cas d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif, il faut intégrer ce facteur au calcul du coût de l'opération. La plus-value, c'est la différence entre le prix de vente et le prix d'achat d'un bien. Cette plus-value est taxée à 19 % au titre de l'impôt et à 17,2 % au titre des prélèvements sociaux. Pour être exonéré de la part imposable, il faut avoir été propriétaire de son bien pendant 22 ans. Pour être dispensé des prélèvements sociaux et n'avoir donc, plus rien à payer, il faut attendre 30 ans. On est bien loin, dans ce cas, d'une revente anticipée.



La vie ensemble

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

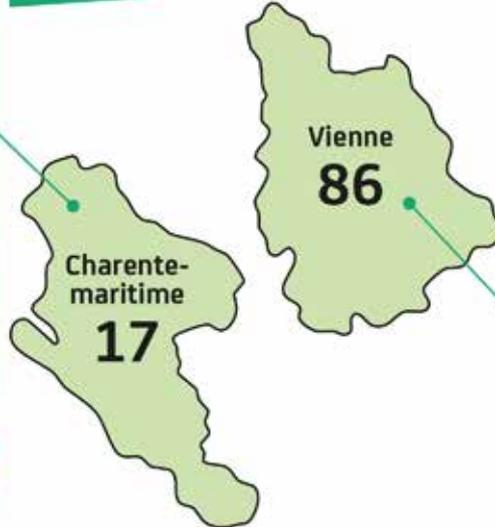
DU 17/03 AU 30/04 PROFITEZ DE REMISES EXCEPTIONNELLES*

PROLONGATION DE NOTRE OFFRE JUSQU'AU 30 MAI

BENON
LE CLOS SAINT-PIERRE
78 900 €** POUR 537 M² **- 3000 €***

SAINTE
SUR MOREAU
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE **- 2500 €***
POUR TOUS LES LOTS

BOUHET
LE CLOS SAINT-LAURENT
DÉMARRAGE DES TRAVAUX DE VIABILISATION **- 2000 €***
POUR TOUS LES LOTS



FONTAINE-LE-COMTE
LE CLOS DE FONTAINE
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE **- 2500 €***
POUR TOUS LES LOTS

POITIERS
LES JARDINS DU GOLF
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE **- 2500 €***
POUR TOUS LES LOTS

LIGUGÉ
FIEF DU PILIER
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE **- 2000 €***
POUR TOUS LES LOTS

MONTAMISÉ
LES JARDINS DU PRUNIER
4 TERRAINS À BÂTIR **- 3000 €***
POUR TOUS LES LOTS

CHASSENEUIL-DU-POITOU
CARRÉ GARE
4 TERRAINS À BÂTIR **- 1000 €***
POUR TOUS LES LOTS

nexity.fr
05 67 92 92 92
*Hors d'un appel local
21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

Offre valable du 17/03/2023 au 30/04/2023, en cas de signature d'une promesse de vente portant sur un terrain à bâtir (hors co-aménagement) commercialisé par la société Foncier Comest, filiale détenue à 100% par le groupe Nexity, SA au capital de 290 648 620 €, dont le siège est à Paris 75008, 19 rue de Vienne, RCS Paris 444 348 795, et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés à la promesse de vente. L'offre se traduit par une réduction sur le prix de vente. Le montant de la réduction est un montant forfaitaire d'un maximum de 35 000 € sur le prix TTC du terrain à bâtir. La note entrepreneuriale des opérations de terrain à bâtir éligibles à la remise sur le prix du terrain et les montants de réductions possibles sont à retrouver sur <https://www.nexity.com/fr/actualites/terreins-prêts-a-construire>. Les engagements d'habitations à louer mentionnés à l'article L. 111-2 du code de la construction de l'habitat ou aux garanties bénéficiaires, au moment de la livraison, d'un prêt conventionné à l'article R. 331-1 du Code de la construction de logements visés aux 3° et 3° bis de l'article L. 351-2 du Code de la construction de logements sociaux, sont à l'exclusion de la remise. * Hors d'un appel local. ** Hors d'un appel local. OFFRE NON CUMULABLE AVEC TOUTE AUTRE OFFRE PROMOTIONNELLE, SUBSIDIAIRE ET/OU PHOTOS NON CONTRACTUELLES. Mars 2023. FONCIER COMEST - SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF - SAS au capital 5.300.000€ - Siège social : 19, rue de Vienne 75008 PARIS Cedex 08 - RCS PARIS 747 014 984.



Solution de promotion immobilière dédiée aux entreprises et aux particuliers



4D, route de La Rochelle - 79000 Bessines
05 49 75 17 08

www.batipro-ouest.com



“ Construisons ensemble votre projet tel que vous l'avez rêvé ”



4D, route de La Rochelle - 79000 Bessines
05 49 75 17 08

www.vila-nova.fr

Revendre un bien neuf

Comment ne pas perdre (trop) d'argent ?

La garantie de revente

Bien souvent, au moment de l'acquisition d'un bien immobilier neuf, le promoteur propose l'option de « garantie de revente ». Le terme est un peu impropre. En fait, il s'agit d'une garantie de « non perte financière ». Cette garantie fonctionne comme une assurance et donne lieu au paiement d'une redevance. Pour ce qui est de la couverture, elle diffère évidemment selon les contrats. Mais le principe, lui, est constant. Pour une période donnée, cinq ou dix ans, en général, la garantie couvre la moins-value éventuelle qui pourrait être réalisée lors de la revente anticipée d'un bien immobilier neuf. Généralement, elle inclut les frais d'acquisition dans le calcul. Attention à bien regarder dans quels cas cette garantie se déclenche. Elle est conditionnée à des cas de force majeure (accident, décès, mutation au-delà d'une certaine distance...). Elle ne fonctionne pas si le propriétaire décide de vendre de son propre gré. Elle est également plafonnée à un pourcentage du prix d'achat, par exemple 20 %. La partie de la moins-value qui se situe au-delà de ce seuil, n'est pas remboursée.



Affaire de conjoncture

Se séparer prématurément d'un bien acheté neuf, ce n'est pas forcément une catastrophe. Pendant cinq ans, votre logement conserve son statut de logement neuf et, donc, le prix qui va avec. Mais, le juge de paix pour assurer la rentabilité de ce type d'opération, c'est évidemment l'évolution du marché de l'immobilier dans son ensemble.

Porteur, il vous permettra d'effacer facilement les pertes. Stagnant comme il l'est actuellement, cela risque d'être un peu plus hasardeux...

La revente d'un Pinel



Par nature, un investissement en Pinel implique un engagement dans le temps. Pour rappel, en contrepartie d'un avantage fiscal substantiel, le propriétaire d'un bien immobilier neuf acheté sous le dispositif Pinel s'engage à le mettre en location pendant une durée déterminée. Le loyer doit respecter un plafond fixé à l'avance et les locataires devront aussi respecter des conditions de ressources. L'engagement peut être de 6, 9 ou 12 ans.

Le problème, c'est justement cet engagement. Il ne vous interdit pas de vendre. Comme n'importe quel propriétaire, vous pouvez vous séparer de votre bien. Mais, si pour une raison ou pour une autre, vous êtes amenés à vendre avant la fin de votre durée d'engagement, vous rompez de fait le contrat que vous avez passé avec l'État. Et vous devrez rembourser les avantages fiscaux obtenus depuis l'acquisition du bien. Cela, donc, réduira à néant l'avantage de votre montage initial et rendra bien compliquée la rentabilité de l'opération.

Dans trois cas particuliers, de force majeure, vous serez dispensé de ce remboursement :

le licenciement, un accident ou une maladie provoquant une invalidité, le décès du propriétaire ou de son conjoint. Le divorce ne vous dispense pas de rembourser les avantages acquis en cas de revente.

On le comprend donc, il est toujours préférable de ne s'engager, au départ, que pour les six ans indispensables. Vous pourrez ensuite, si vous souhaitez continuer à bénéficier des avantages fiscaux, renouveler votre engagement deux fois pour une durée de trois ans à chaque fois.

Au-delà de votre engagement de 6, 9 ou 12 ans, vous êtes parfaitement libre de faire ce que vous voulez. Revendre votre bien sans frais supplémentaires, le louer au tarif que vous souhaitez et à qui vous voulez ou l'occuper vous-même.

Attention, il existe un cas où vous ne pourrez pas vendre votre bien acheté en dispositif Pinel. Si vous avez déclaré un déficit foncier et que, donc, vous déduisez certaines charges locatives de votre revenu imposable, vous ne pouvez pas vendre votre bien en Pinel pendant une période de trois ans. C'est d'ailleurs le cas pour tous les autres investissements locatifs fonciers.

Dans votre prochain magazine :

CE LOGEMENT NEUF, COMMENT SE PROJETER ET LE METTRE À VOTRE IMAGE ?



Votre constructeur depuis 1990 !



**POITIERS
CHÂTELLERAULT**

**www.mch.fr
05 49 86 52 60**



PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



397 700 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.66% TTC (Prix 380 000 € hors honoraires)



BUXEROLLES

Dans une impasse, maison comprenant : Entrée avec placard, ensemble salle à manger-salon avec cheminée insert, cuisine séparée aménagée, 1 ch avec salle d'eau, bureau, pièce aménagée, buanderie. A l'étage : suite parentale, 3 ch, salle de bains. Atelier. L'ensemble sur un terrain paysagé et clos d'une superficie de 990m² env. Infos risques sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>. Classe énergie : D Réf 3824

441 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 420 000 € hors honoraires)



VOUNEUIL SOUS BIARD

Maison comprenant : Entrée cuisine aménagée-salle à manger-salon avec cheminée, chambre avec salle d'eau et bureau, buanderie, wc. Au 1^{er} étage : Palier mezzanine chambre avec sde, dressing, 2 ch, sdb, wc. 2 garages. Piscine. Terrain clos et arboré d'une superficie de 2 810 m² environ. Infos risques sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>. Classe énergie : D Réf 3834

235 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.91% TTC (Prix 224 000 € hors honoraires)



MIGNALOUX BEAUVOIR - CHU

Proximité immédiate facultés et CHU, maison type IV (2014) comprenant : Entrée avec placard, ensemble séjour-cuisine, 3 ch avec placard, salle de bains (baignoire + douche), wc, garage. Chauffage central au sol par pompe à chaleur. Abri de jardin. Garage. Terrain d'une superficie de 415 m². Infos risques sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>. Classe énergie : B Réf 3857

210 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 200 000 € hors honoraires)



FONTAINE LE COMTE

Maison comprenant : Entrée, salon avec cheminée insert, salle à manger - cuisine, salle d'eau-wc, buanderie-chaufferie. Au premier étage : Mezzanine avec espace bureau, 2 chambres en enfilades, sdb/douche/wc, chambre mansardée avec remise. Terrasse et jardinet. Garage. Cave sous partie. Infos risques sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>. Classe énergie : C Réf 3859

162 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 155 000 € hors honoraires)



POITIERS - FAUBOURG DU PONT NEUF

Maison comprenant : Entrée, salon, salle à manger avec placard, cuisine aménagée, salle d'eau avec espace buanderie, wc. Au 1^{er} étage : Deux chambres dont une avec salle d'eau et wc privatif. Au 2^{ème} étage : Grenier. Cour privative pouvant être utilisé comme stationnement si besoin. Infos risques sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>. Classe énergie : D Réf 3866

126 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 120 000 € hors honoraires)



POITIERS - LE JARDIN DES AUGUSTINES

Appartement type II (46,07 m² Loi CARREZ) dernier étage avec ascenseur, comprenant : Entrée avec placard, cuisine-séjour donnant sur une terrasse, chambre avec placard, sdb, wc. Loué 570 € Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 68 € Nombre de lots : 77. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>. Classe énergie : D Réf 3863

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59 - www.paquet-immobilier.fr / infos@paquet-immobilier.fr