

immo

Anjou

dansnosvilles.fr

Déménagement,

bien l'anticiper.

Les tendances

déco de son intérieur.

Impôt

*sur la plus-value
immobilière.*



alain rousseau
immo · comine

**Pour une vente en toute sérénité, faites confiance
à nos 45 années d'expérience
et profitez de la visibilité de nos 3 agences.**

Angers Doutre, Angers Château et Paris Montparnasse.

Estimation gratuite et sans engagement :

02 41 24 13 70

contact@alain-rousseau.com



www.alain-rousseau.com



TRAVAUX EN COURS

Les Jardins de Balzac



**TVA
réduite :**

Vous pouvez bénéficier
d'une TVA réduite
à **5,5 %**
accordée pour un usage
de résidence principale
et sous condition
de ressources.

Emplacement idéal :

situé entre le Parc Balzac,
le Parc de la Garenne
et le Stade d'athlétisme
du Lac de Maine

49 appartements du **T1** Bis au **T6**

Logements en **duplex**

**Balcons, terrasses
& loggias**

10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers
contact@promovia-immobilier.fr

www.promovia-immobilier.fr

02 41 24 13 70

PROMO **via**
immobilier

Une marque Alain Rousseau Immobilière Comine



ANGERS

Très beaux volumes pour cet appartement situé près du château d'Angers et de la gare. Vaste séjour de plus de 50m², 3 belles chbres au calme, cuisine et coin repas, buanderie, 2 SdD et 2 wc, un garage fermé ainsi qu'une cave. Résidence de standing avec ascenseur. RARE.

Réf 1038T Classe énergie : D

463 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.34% TTC



ANGERS

Maison restaurée, entrée accédant à un séjour avec cheminée, un salon, une cuisine lumineuse, wc et accès au sous sol. Vous trouverez également 2 belles chbres, une pièce d'eau ainsi qu'un wc et un palier sur chacun des trois étages de la bâtisse. Buanderie, pièce de rangement et cave.

Réf 968T Classe énergie : B

1 053 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% TTC



ANGERS

A deux pas d'un parc et de la place Ney, type 2 d'env. 32m², situé au 2^{ème} et dernier étage d'une copropriété récente et bien entretenue. Pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée, une chambre, une SdE et WC. Garage ! Proximité des transports, commerces et universités !

Réf 288 Classe énergie : E

143 100 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

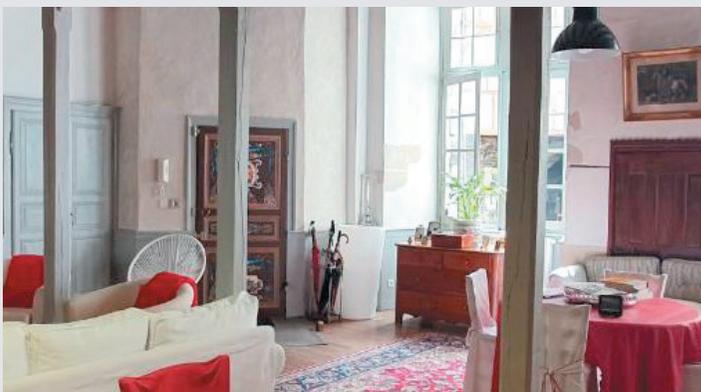


ANGERS

A deux pas des commerces, du CHU et du tramway, venez découvrir cet appartement ancien, entièrement rénové et avec goût. Bel espace de vie avec cuisine ouverte A/E, balcon, 2 espaces nuits bien distincts, dressing, bureau, SdE, WC . Le plus, parking couvert privatif aux pieds ! FAIRE VITE !

Réf 1114M Classe énergie : NC

327 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.48% TTC



ANGERS

Appartement au cachet indéniable, proposant une pièce de vie d'environ 67m² avec cheminée, une cuisine ouverte, 3 chbres, une SdE avec WC et une SdB. Parquet, poutres, hauteur sous plafond, peintures classées, tuffeau, autant d'éléments participants au charme du bien.

Réf 1148M Classe énergie : NC

590 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Dans résidence récente avec ascenseur, appartement situé en hyper centre ville dans une rue calme, à proximité de tous commerces et transports. Entrée, cuisine et séjour sur terrasse, 2 chbres sur le jardin de la résidence, SdB. Place de parking en sous-sol.

Réf 1156 VM Classe énergie : NC

249 100 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



ANGERS

Dans résidence avec ascenseur située rue Saint Nicolas, venez découvrir cet appartement composé de 2 chbres, possibilité 3, d'une très belle pièce de vie donnant sur un extérieur, une cuisine, une SdE et WC séparé. De nombreux rangements et une cave complète le bien.

Réf 1099CGC Classe énergie : D

243 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Bel appartement bourgeois en duplex d'environ 250m² au cœur d'un ancien Hôtel particulier. Entrée, vaste séjour double, une cuisine de 25m², arr. cuisine et WC. Quatre chbres dont deux avec sde privatives, sdb, buanderie, 2WC et petit espace grenier. Cave de 100m², poss garage.

Réf 1161M Classe énergie : C

682 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



LE LION D ANGERS

Au Lion d'Angers, maison disposant d'une belle pièce de vie de 40m², cuisine ouverte, arrière cuisine et garage, A l'étage, 3 ch, SDE privative, SDB et wc. Aménagement intérieur haut de gamme. Dans le jardin entièrement paysagé, les terrasses permettent de profiter des deux cotés du jardin.

Réf 1164D Classe énergie : D

290 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.45% TTC



ANGERS

Maison contemporaine aux pieds des commerces et transports. Pièce de vie d'environ 90m² avec cuisine ouverte A/E donnant sur une terrasse paysagée sans vis à vis. 5 chambres complètent le bien, 1 SdB et 2 SdE, une buanderie. Garage, carport. Prestations qualitatives !

Réf 1098M Classe énergie : C

556 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Belle maison d'architecte, au calme et lumineuse d'env 188m² : pièce de vie 80m² env, véranda, cuisine A/E ouverte, arrière cuisine, wc, et garage. A l'étage, 4 chbres dont une grande, SDB, SDD, et espace détente sous les toits. Jardin sans vis à vis avec 2 terrasses. Stationnements sur la parcelle.

Réf 1160D Classe énergie : NC

622 450 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



BRIOLLAY

BRIOLLAY, jolie maison récente avec beau séjour, cuisine ouverte, buanderie et garage. A l'étage 3 chambres et une salle de bains, jardin au calme, proche gare. Quartier calme et résidentiel, jardin agréable.

Réf 1142T Classe énergie : E

256 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.99% TTC

Sommaire

LA CHRONIQUE

Nouvelle réglementation environnementale : RE2020

Depuis 1974, plusieurs réglementations thermiques successives ont ainsi été mises en place. La dernière en date, la RT2012, issue du Grenelle de l'environnement, fixait déjà des exigences de résultats élevées en matière de conception du bâtiment, de confort et de consommation d'énergie ainsi que des exigences de moyens.

La nouvelle réglementation environnementale entre en vigueur au 1^{er} janvier 2022.

La RE 2020, c'est construire des maisons qui vont consommer encore moins pour les chauffer et les rafraîchir, avec des matériaux qui dégageront le moins de CO₂ possible à la construction et 50 ans après à la démolition.

Elle mettra l'accent sur l'optimisation énergétique des bâtiments, et incitera de manière plus prononcée que la RT2012 à avoir recours aux énergies décarbonées.

En RT2012, la température conventionnelle d'inconfort (TIC), reflétant la notion d'inconfort d'été dues aux températures trop élevées, ne posaient en réalité jamais de problème lors de calculs réglementaires.

La RE2020 veut corriger cela, ainsi la TIC disparaît au profit du coefficient (DH), Degré Heure d'inconfort qui est maintenant une réelle donnée à prendre en considération lors de la conception des bâtiments.

En conclusion, la RE2020 va nous imposer une enveloppe thermique beaucoup plus performante, et l'utilisation d'énergie et de matériaux décarbonés à faible impact environnemental.



Gérard BOUTEILLER

DIRECTEUR D'EXPLOITATION
DES MAISONS BERNARD JAMBERT
142 av Victor Chatenay
49100 ANGERS

6

ANCIEN

Déménagement,
bien l'anticiper



11

À CONSULTER

Les annonces
*des agences immobilières
de référence*



25

HABITAT

Les tendances déco
de son intérieur



28

NEUF

Impôt
sur la plus-value immobilière



Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à
20 000 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 : Franck CARPENTIER
Assistante : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

IMMO ANJOU - n°112
du 08 Juin au 05 Juillet 2021

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



**ESPACES
ATYPIQUES**

La curiosité est un charmant défaut

Authentique repaire familial,
en vente sur [espaces-atypiques.com](https://www.espaces-atypiques.com)



Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE GAUCHE
20 Place Imbach, 49100 Angers – Tel 02 52 35 27 27 – [espaces-atypiques.com](https://www.espaces-atypiques.com)



Déménagement, *anticiper pour bien choisir, éviter les arnaques, quels contrats résilier ?*

Un déménagement ne se prépare pas à la dernière minute. Pour ne pas se laisser déborder, et vivre sereinement le jour J, mieux vaut commencer à s'y préparer plusieurs semaines à l'avance. Car un déménagement réussi est avant tout une question d'organisation.

6

Vous souhaitez déménager et vous êtes mobilisé pour que cette étape importante se passe dans les meilleures conditions. Vous avez raison, car l'opération présente de nombreux facteurs de stress et peut vite tourner au cauchemar. Elle soulève aussi beaucoup de questions, en termes de budget, d'organisation, et de démarches administratives. Pour l'heure, les restrictions de déplacements ont été levées, et le couvre feu est repoussé à 23h jusqu'à la fin du mois de juin, ce qui ne devrait pas trop perturber vos plans. Sachez néanmoins que lors des derniers confinements, les déménagements sont restés possibles, ils nécessitaient simplement de présenter une attestation dérogatoire et, bien sûr, de respecter les gestes barrières. Les changements de résidence organisés cet été ne devraient pas être impactés. Et pour que tout se passe dans la sérénité, retrouvez dans notre dossier tous les conseils indispensables.

Le rétroplanning

Déménagement n'est pas synonyme d'improvisation, même quand on décide de faire avec les moyens du bord. Trois mois avant le déménagement, prévenez le propriétaire, l'agence ou de syndic de votre départ et fixez si nécessaire une date pour l'état des lieux. Prenez également contact avec les futurs établissements scolaires pour s'assurer de la disponibilité des places. Un mois avant, commencez à préparer les cartons. Deux semaines avant le déménagement, vous assurez votre nouveau logement, et modifiez votre assurance auto. Résiliez également votre connexion internet, votre abonnement de téléphone fixe et informez votre opérateur mobile de votre changement d'adresse. Le jour J, mettez de côté tous les objets dont vous pourriez avoir besoin pendant la durée de l'opération, en particulier les médicaments, les clés, les papiers et des vêtements de rechange. Puis, à l'issue, avant de quitter le logement vérifiez que rien n'a été oublié à l'intérieur.

ESPACES
ATYPIQUES

Le banal est l'ennemi du bien

Anciens entrepôts de presse
réhabilités en loft avec patios,
en vente sur espaces-atypiques.com



Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE DROITE

18 Quai de Port Boulet, 49080 La Pointe - Bouchemaine - Tel 02 52 35 27 27 - espaces-atypiques.com



Déménagement,

anticiper pour bien choisir, éviter les arnaques, quels contrats résilier ?

Quel professionnel choisir ?



Chaque année 7,5 millions de personnes changent d'adresse. Selon la profession, environ 20% des foyers font appel à un déménageur professionnel. C'est une option coûteuse, mais qui vous protège en limitant les risques de casse et de litige insoluble. Le choix du professionnel auquel vous allez faire appel est une étape clé. Déménageur c'est un métier et une profession réglementée, qui requiert du savoir faire et un matériel adéquat. Ainsi l'entreprise est responsable de vos biens pendant toute la durée du déménagement. Cette garantie vous protège. Soyez

donc attentif lors de la déclaration de valeur de votre mobilier. Mieux vous choisir une entreprise près de chez vous qui pourra effectuer des visites à votre domicile et établir un devis au plus juste, évaluer les conditions d'accès et de stationnement. Les prestations vont du simple transport au déménagement luxe incluant le démontage et remontage des meubles. Le prix sera ainsi variable en fonction du volume, de la formule choisie et de la distance à parcourir. Les tarifs sont libres. Ils peuvent donc beaucoup varier. Demandez 2 à 3 devis pour pouvoir comparer.

8

Location de CAMION

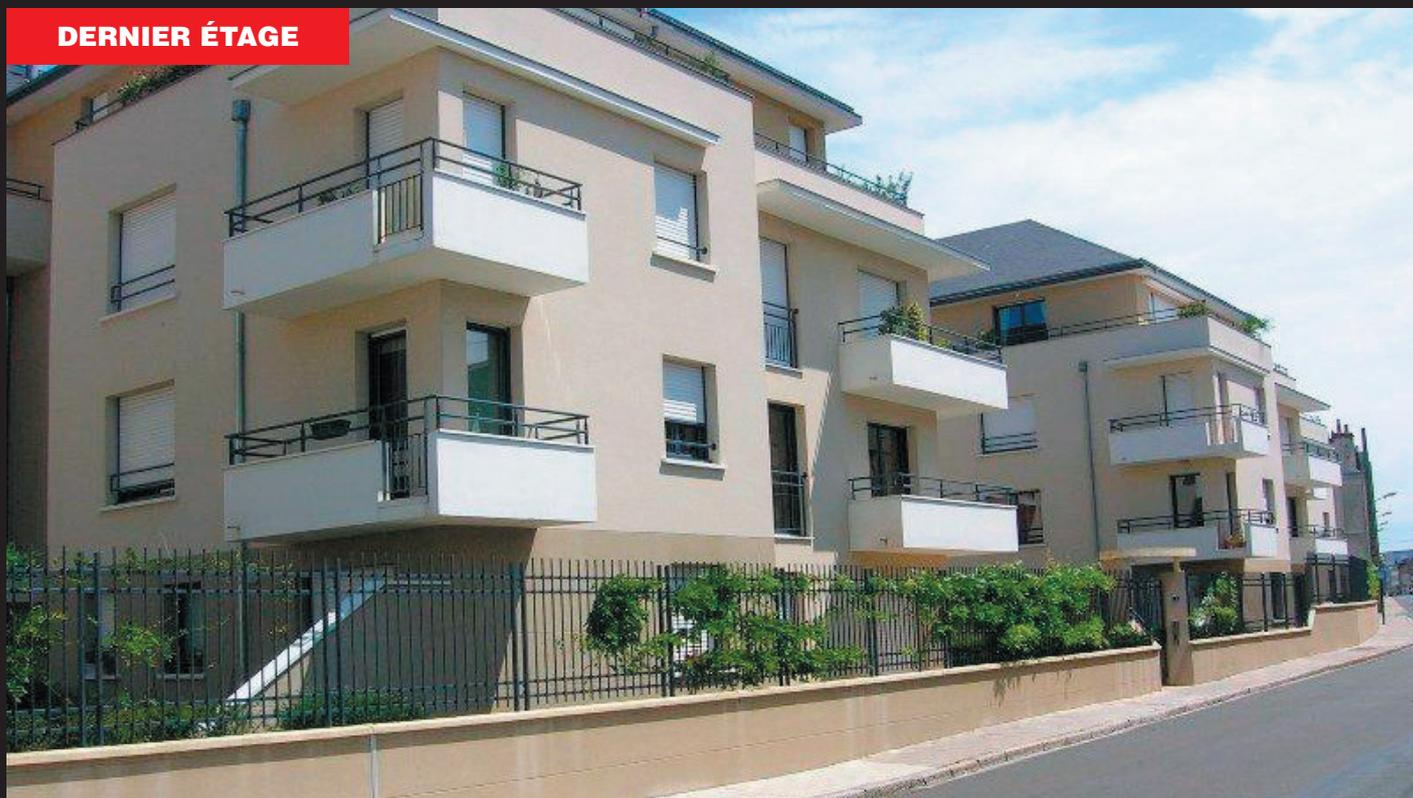
Si vous choisissez de vous débrouiller sans professionnels, avec l'aide de quelques amis, vous devrez louer un camion, solution, bien sûr plus économique que de faire appel à une entreprise. De nombreux prestataires vous proposent cette solution pour transporter votre mobilier. Soyez très vigilant sur les conditions, réservez le véhicule un mois à l'avance pour ne pas être coincé, et pensez à optimiser cette location au maximum en en profitant pour passer au magasin de meubles ou à la déchetterie par exemple.

Les offres à éviter

Prenez garde aux pratiques peu honnêtes. Certains points doivent attirer votre attention : société trop récemment créée, professionnels qui ne disposent que d'un numéro de portable peuvent émaner de sociétés qui ne respectent pas leurs obligations. Méfiez-vous ainsi des tarifs trop alléchants, qui peuvent être le signe de travail illégal. L'entreprise joue gros, mais vous aussi. Si tel était le cas, en tant que client vous devenez complice et engagez votre responsabilité en cas de contrôle. Pour éviter ça, vous pouvez chercher des entreprises membres de la Chambre syndicale du déménagement et bénéficiant de la certification NF Service.



DERNIER ÉTAGE



ANGERS

PROXIMITÉ PLACE DU LYCÉE - APPARTEMENT SITUÉ AU DERNIER ETAGE, ADAPTÉ P.M.R, doubles terrasses, très belle pièce de vie, grande cuisine aménagée et équipée (hotte, plaques, double four, lave-vaisselle, lave linge, réfrigérateur, congélateur), deux chambres dont une avec douche privative, salle de bains avec wc, 2^{ème} wc séparé, chauffage individuel, garage 2 voitures 33 m², volets motorisés, charges courantes annuelles 1.438,24 EUR - copropriété de 82 lots principaux. Classe énergie : C

451 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 430 000 € hors honoraires)

9, rue Grandet - ANGERS



Syndic de copropriété
Gestion - Location - Transaction



Déménagement,

anticiper pour bien choisir, éviter les arnaques, quels contrats résilier ?

Bien cibler la période

La date du déménagement a aussi une incidence sur le prix. La meilleure période pour déménager est celle où les professionnels ont le moins de travail. Vous aurez alors les meilleurs tarifs. Pour pouvoir déménager au moment qui vous arrange, demandez les devis environ deux mois avant cette date hypothétique. Sachez que les débuts et fin de mois (dates d'expiration des loyers) sont des périodes très chargées, de même que les vacances scolaires. Il est donc judicieux, dans la mesure du possible d'essayer de prévoir son déménagement en dehors de ces périodes. La haute saison englobe les mois d'été, avec un pic en juillet où les déménageurs sont très sollicités. Le meilleur moment sera donc en saison basse, en début de semaine, avec des dates flexibles. Il n'existe pas de congé légal en cas de déménagement d'un salarié. Il peut bénéficier d'un ou deux jours chômés si sa convention collective le prévoit. Dans ce cas, ces dispositions s'imposent à l'employeur.

Stockage



Il y a parfois une période latence entre deux résidences, il peut également arriver de devoir prendre provisoirement un logement plus petit et de ne pas pouvoir y entreposer toutes vos affaires. Dans ce cas des solutions de stockage existent. Ce service peut être temporaire, on parle de « transit » en garde-meuble, ou durer plusieurs mois, voire plusieurs années. Vos biens sont placés dans des conteneurs individuels ventilés. Et sont conservés à l'abri de la poussière et de l'humidité. La facturation se fait en fonction de la surface occupée.

Aides



Il est possible de demander une prime de déménagement à la CAF dans les 6 mois qui suivent votre installation. Celle-ci s'adresse aux familles nombreuse avec au moins 3 enfants (né ou à naître), qui déménagent quand leur foyer s'agrandit. Le montant est égal aux dépenses réellement engagées, dans la limite de 994,56€. Le Fond de solidarité logement est un soutien destiné aux personnes défavorisées. Il permet de subventionner les dépenses relatives à l'entrée dans un nouveau lieu. Enfin, le Mobili Pass permet la prise en charge des frais liés à un déménagement pour raison professionnelle, jusqu'à 3500 euros.

Faire du vide

Trier est le maître mot du déménagement ! C'est l'occasion de jeter plein de choses, pour un nouveau départ, mais aussi pour alléger la facture des déménageurs. Vous pouvez revendre certaines de vos affaires ou choisir de les donner. A ceux pour qui se défaire de leurs objets est une épreuve, certains spécialistes proposent de placer pendant quelques semaines le sac des rebus dans le garage. Ainsi, vous n'aurez pas l'impression de vous défaire violemment et pourrez, en cas de regret, aller récupérer certaines affaires. Une fois qu'un délai d'une à deux semaines est passé sans que vous ressentiez de malaise, mettez définitivement à la poubelle tout ce qui nécessite d'être jeté. Pour le reste il faudra vous munir de papier bulle, de carton, de ruban adhésif, de marqueurs, et entamer la préparation des cartons.

B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,
Immobilier parisien

En Anjou, comme à Paris et partout en France, nous proposons à la vente hôtels particuliers, immeubles, maisons de villes, appartements, pied-à-terre, ainsi que tout édifice de caractère.

En vente en Anjou



En Anjou, une ancienne seigneurie du 14e s.
sa chapelle, sa basse-cour et ses jardins
Ref 869549

990 000 €

En vente en Anjou



En Anjou, les anciennes dépendances « 19ème » d'un château,
devenues une confortable maison d'habitation avec jardin et prairie
Ref 967413
Vente en exclusivité - 750 000 €

En vente dans le Haut-Anjou



Dans un village du Haut-Anjou,
un logis historique restauré et son jardin
Ref 913299

350 000 €

En vente en Anjou



Dans une cité historique de l'Anjou, un manoir du 18ème siècle,
avec une extension du 19ème siècle dans un parc entièrement clos
Ref 553371

530 000 €



Déménagement,

anticiper pour bien choisir, éviter les arnaques, quels contrats résilier ?

Emballer avec méthode



Pour ne pas tout mélanger, emballez vos affaires pièce par pièce. Marquez au fur et à mesure le nom de la pièce sur chaque carton, avec une courte description de son contenu. Pour les cartons d'objets fragiles, n'oubliez pas de le mentionner également. Vous pouvez même utiliser des gommettes de couleur pour indiquer la pièce dans laquelle le déposer lors de l'emménagement. Vous aurez préalablement mis sur chaque porte de la nouvelle maison une feuille de la couleur correspondante. Dans un carton, mettez toujours le plus lourd au fond, puis remplissez le de façon compacte afin d'éviter que le contenu bouge pendant le transport. Ne le remplissez pas avec uniquement des choses lourdes, car il sera difficile à manipuler. La dernière pièce à emballer est généralement la cuisine, puisque beaucoup d'ustensiles sont utilisés quotidiennement jusqu'au dernier jour. Avant de transporter frigos et congélateurs, videz-les, dégivrez-les et séchez-les pour éviter que la rouille ou la moisissure ne s'installent. Fixez les étagères, les fils de branchement et la porte avec de l'adhésif. Si vous devez transporter des machines-outils contenant de l'huile ou de l'essence, vidangez-les au préalable.

Gérer les papiers

La paperasse est une partie importante et contraignante d'un déménagement. Il va d'abord falloir trier et ranger les divers documents. Gaz, électricité, eau, internet, carte grise... Notez de résilier votre contrat de fourniture d'énergie à votre ancien domicile plusieurs semaines avant le jour J. Si vous décidez de souscrire un nouveau contrat, faite le dans la semaine qui précède votre départ. Vous pouvez aussi contacter les prestataires pour organiser le transfert (ce qui peut se révéler moins cher que d'ouvrir un nouveau dossier). Si cela est possible, essayer de prendre quelques jours de congés après votre emménagement pour gérer toutes ces démarches. Il faudra en particulier organiser avec les précédents occupants de votre nouveau logement le relevé des différents compteurs et les transmettre aux fournisseurs. Pour la carte grise, déclarez-vous en préfecture ou sous-préfecture dans un délai d'un mois après l'emménagement. En revanche, le changement d'adresse sur la carte d'identité, le passeport ou le permis de conduire est facultatif.

Enfin, n'oubliez pas de vous présenter à vos nouveaux voisins lors de votre arrivée. C'est le gage de futures bonnes relations, et ce sont aussi les personnes les plus à même de vous aider au quotidien en cas de problème.

CHANGEMENT d'adresse

N'oubliez pas de notifier votre changement d'adresse aux administrations, ainsi qu'à votre employeur, votre banque, et aux collectivités et les journaux auxquels vous êtes abonnés. Vous pouvez le faire en quelques clics sur le site officiel mon-service-public.fr

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

*Acheter en bord de mer,
quels avantages ?
Bien évaluer les dépenses
et les rentabiliser.*

ANGERS/ Quartier gare/Lafayette

Rare sur le secteur, à 400m de la place Lafayette, chambres avec jardin, cette magnifique angevine de près de 190m² disposant de 6 chambres, n'attend que vous. Vous serez séduit par le cachet de cette vaste demeure disposant de grands volumes (hauteur sous plafond de plus de 3m), du sol en parquet massif ou tomettes, de nombreuses cheminées et moulures.

Au rdc, une belle entrée distribue un salon de 20m² ainsi qu'une salle à manger de 21m² attenante à la cuisine. Vous disposerez à ce niveau d'un wc, d'un accès à la terrasse et au jardin exposés sud et d'un accès au sous-sol total avec une grande cave.

Au 1^{er} étage, le palier s'ouvre sur 2 chambres (13 et 16m²) et sur une suite parentale avec salle de bain et dressing. Au second niveau, 1 salle de bain avec wc et 3 autres chambres (de 13 à 17m²).

Quelques travaux sont à prévoir pour profiter pleinement du potentiel de cette maison idéalement située (proximité Lafayette, Gare à moins de 800m, tram et bus, commerces et le parc du Pin à 2 pas). Classe énergie : vierge

699 000€ Honoraires charge vendeur



Guécélard (20 min Sud du Mans)

Sur un domaine de près de 6 ha, en bord de Sarthe, vous serez accueilli par cette magnifique demeure façonnée par l'histoire (du XIIe au XIXe).

Les grands volumes sont sublimes par le mélange de pierre et bois (poutre, parquet massif) dans un environnement verdoyant et emplie de quiétude

Reconvertie aujourd'hui en lieu à vocation touristique (gîtes et chambres d'hôtes), ce bien dispose d'une partie privée avec cuisine et salle à manger au rdc et de 5 chambres dont une suite parentale dans les étages. De l'autre côté vous bénéficierez de 4 vastes chambres d'hôtes, avec salle d'eau privative, d'un salon et d'une salle de réception. Cette bâtisse principale disposant de près de 400m².

Une seconde maison de plus de 100m² accueille les 2 gîtes qui profiteront des nombreux équipements (piscine couverte, terrain de tennis...) du domaine

Plusieurs dépendances (grange, écurie, garage, vestiaires de tennis...) permettent d'agrandir encore le potentiel de cet endroit situé à moins de 15min du circuit des 24h du Mans.

Classe énergie : vierge

895 000€ Honoraires charge vendeur

L'Agence de l'Anjou, la de la gestion de votre

Pour avoir l'esprit tranquille et vous simplifier la vie, choisissez :

L'EFFICACITÉ

- Une équipe d'experts aux multiples compétences (juridiques, administratives, comptables, etc.)
- Un interlocuteur dédié privilégié
- Des solutions digitales les plus innovantes du marché

LA SÉCURITÉ

- Une sélection rigoureuse des locataires
- Une expertise dans la gestion complète de votre logement (gestion des locataires, gestion des contrats, gestion des loyers et des charges, gestion des travaux, etc.)
- Une Garantie des Loyers Impayés (G.L.I) avec détérioration immobilière



10 min ANGERS

336 000 € FAI - REF 2698 - DPE D
Plain pied individuel sur St Léger des Bois d'env. 114m², belle pièce de vie ouverte avec cuisine A/E, salon avec poêle et salle à manger, 3 chambres dont 1 suite parentale, sdb, wc séparé. Garage, buanderie avec grand placard et à l'étage une 4^{ème} chambre. Jardin arboré clos avec terrasse et appentis. Proche bus et petits commerces.



EXCLUSIVITÉ



EXCLUSIVITÉ

ANGERS

135 200 € FAI - REF 2692 - DPE C
Au pied ligne de Tram, bus et commerces, **Type 2 LOUE** 372,10 € HC, au 2^{ème} étage d'une résidence avec ascenseur. Bel appartement d'env. 36m², pièce de vie lumineuse avec cuisine équipée donnant sur terrasse plein sud, chambre, sdb avec wc. Place de parking en sous-sol complète ce bien. Pas de procédure en cours. Charges courantes : 960 €/an.

ANGERS/JARDIN DES PLANTES

325 000 € FAI - REF 2691 - DPE D
Vue exceptionnelle ! **T5** de 100 m² en duplex en étage élevé. Résidence de standing au pied de la futur ligne de Tram, bus et centre-ville. Entrée de standing avec un spacieux salon donnant sur balcon sud, séjour, bureau, cuisine A/E. A l'étage, 3 chambres dont 1 avec loggia, sde, buanderie et wc séparé. Cave et parking en sous-sol. Pas de procédure en cours. Charges courantes 3480€/an.



EXCLUSIVITÉ

ANGERS/CHU

135 000 € FAI - REF 2694 - DPE F
Appartement de 43m² dans résidence des années 1970 offrant : entrée, cuisine séparée et aménagée, séjour avec balcon, chambre, wc séparé et sdb. Garage et cave. A rafraîchir. Pour investisseur, LOUE 435€ HC. Pas de procédure en cours. Charges courantes : 1530 €/an.

pièce maîtresse bien immobilier

GESTION

LOCATION

TRANSACTION

SYNDIC
DE COPROPRIETE

Connaissez-vous la Garantie de Loyers Impayés ?

Pour certains, investir dans l'immobilier pour louer présente un risque. Comment le limiter ? La crise sanitaire et économique contribue à l'incertitude liée au paiement des loyers.

Pour sécuriser votre investissement locatif et assurer la continuité de vos loyers, nous proposons à nos clients l'assurance VERSALIS souscrite auprès de notre partenaire GALIAN.

Ainsi, tous nos clients propriétaires-bailleurs de bien d'habitation y ayant souscrit sont 100 % garantis sur les éventuelles pertes de loyers et de charges, sur les frais d'expulsion et de recouvrement, et enfin sur les dégradations imputables au locataire.

De plus, à tout moment en cours du bail, et sous certaines conditions, vous pouvez y adhérer pour 3.00% TTC du loyer encaissé. Je serai ravi de vous renseigner personnellement.

Tout le professionnalisme, l'implication et le dévouement de nos équipes seront les garants de la réussite de votre projet immobilier.

*Anthony BERNARD,
directeur de l'Agence de l'Anjou.*

al' agence de l'anjou
Anthony & Blandine BERNARD
Successeurs Agence Villalonga

cm
cabinet
meunier



GESTION - LOCATION - TRANSACTION

SYNDIC DE COPROPRIETE

www.agencedelanjou.fr

www.philippemeunier.fr

9, rue du Haras - 49100 ANGERS
Tél : 02 41 87 52 52
agencedelanjou@orange.fr

17, Place Bichon - 49100 ANGERS
Tél : 02 41 87 52 52
meunier.syndic@orange.fr

Réussir **ensemble** votre projet immobilier

COUP DE COEUR



ANGERS

264 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 957

Classe énergie : D

RARE



ANGERS

274 400 €



Réf 923

Classe énergie : D

GARE VISITATION - Appartement 3 pièces en duplex de 53 m², comprenant un séjour et cuisine ouverte aménagée et équipée, à l'étage : palier, wc, chambre avec salle d'eau, une seconde chambre avec un point d'eau.

RARE & UNIQUE - Type 4 avec terrasse de 20 m² et jardin d'hiver de 15 m² comprenant un salon-séjour, deux chambres, sdb, cuisine séparée, grenier et cave. Chauffage individuel gaz. Vendu avec locataire en place. A NE PAS MANQUER.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

149 600 €

Réf A2959

Classe énergie : D



Idéal investissement. Bel appartement de 49 m² en résidence à proximité de l'université catholique de l'ouest et de l'école supérieure d'agriculture en résidence offrant entrée avec placard, séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, chambre avec placard, cellier, salle de bains. Stationnement au sein de la résidence. Actuellement loué 438 +85€. Bail en date du 6/02/2020.



5 Bis rue du Haras - ANGERS

02 41 36 36 60

www.remax.fr/lareussiteimmo

RE/MAX
La réussite Immo



SIRET 753 702 075 000 15

NOUVEAU



LE LOUROUX BECONNAIS

315.000€

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 300.000€ hors honoraires)

Réf :MLS 749551002-27
Classe énergie : D

Pour les amoureux de beaux volumes, maison anc. restaurée avec gren. amén., terr.clos d'env.750 m² avec gge. 4 ch., bur., séj. double/chem., gde cuis./espace repas. Sous-sol total. T1 bis attenant à la maison complète ce bien.

Visite virtuelle disp. sur demande !



ANGERS GARE HARAS

327.000€

Honoraires inclus charge acquéreur
5,48% TTC
(Prix 310.000€ hors honoraires)

Réf : MLS 749551001-29
Classe énergie : Vierge

Bâtiment consistant en un local de 150 m² comprenant une salle principale de 89m² avec WC et cabinet de toilette et, à l'étage, 2 pièces de 22 et 26 m² reliées par un couloir de 14m². Bâtiment à fort potentiel, au calme et très bien situé.

EXCLUSIVITE



ANGERS GARE

328.600€

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 310.000€ hors honoraires)

Réf. MLS 749551007-21
Classe énergie : C

Appartement spacieux de 90m² idéalement situé à deux pas de la Gare dans un secteur calme. Dans une tranquille copropriété bien entretenue, il est traversant et bénéficie d'une très bonne exposition. Il offre entrée, un séjour sur parquet de 32 m², cuisine, SDB et 3 chbres. Au 3^{ème} étage avec ascenseur, il dispose d'un garage fermé et d'une possibilité de parking supplémentaire, d'une cave et d'un espace grenier. Prévoyez quelques travaux de décoration.



CHALONNES S/LOIRE

379.800€

Honoraires inclus charge acquéreur
5,5% TTC
(Prix 360.000€ hors honoraires)

Réf. MLS 749551007-11
Classe énergie : C

A 2 kilomètres du bourg, gde longère restaurée avec goût. Au RDC gd séj./cuis. A/E de 70 m², arrière cuis., 2 wc, bur., SDE, dressing, 4 chbres et cellier. Les vastes combles sont partiellement aménagés. Egalement en RDC, un appartement indépendant à finir d'aménager offre 2 chbres, séj.- cuis., wc et SDB. Idéal activité de gîte ou de chambre d'hôtes. La maison fait face à un étang, elle dispose d'un puits, hangar. Terrain d'env. 6500 m². Visite virtuelle sur demande.

NOUVEAU



CHALONNES S/LOIRE MAISON DES ANNEES 50

390.000€

Honoraires inclus charge acquéreur
5,40% TTC
(Prix 370.000 € hors honoraires)

Réf. MLS 749551007-23
Classe énergie : D

Maison années 50 restaurée avec goût. Centre ville, proche commerces, écoles, installations sportives et gare (7 min. en vélo). Au RDC: entrée avec WC, SDB, gd séjour et cuis.US, pce lumineuse ss vis à vis, salon & suite parentale avec SDE ind., A l'étage 4 chbres dt 1 avec point d'eau et WC. Au sous sol, isolé, buanderie, chaufferie, cuis. d'été dominant sur jardin, préau avec espace de rangement pouvant servir de chbre pour les amis et gd gge. Bien orientée, isolée de l'ext., jardin clos de murs. Egalement d'un T3, 43 m² env., indépendant avec locataire en place (loyer de 480 €). Il est très loué permet de financer une partie conséquente de l'achat. Visite virtuelle possible.

NOUVEAU



ANGERS JARDIN DES PLANTES

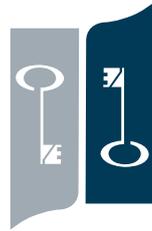
410.000€

Honoraires inclus charge acquéreur
5,12% TTC
(Prix 390.000€ hors honoraires)

Réf : MLS 749551008-4
Classe énergie : D

Seulement chez RE/MAX La Réussite Immo. Nous vous proposons cet appartement de 106 m² rénové avec goût, idéalement situé dans le quart du jardin des plantes. Composé de 3 chbres, salon séjour traversant de 40m² avec Loggia de chaque côté, dont 1 avec vue sur le Jardin des plantes, cuis. AM/EQ, salle d'eau et WC séparé. Situé dans une rés. avec gardien et ascenseur, l'appartement s'accompagne d'une cave, orienet et d'un box en parkin couvert. Possibilité de carer une voiture supplém. sur le parkin en placement libre. Visite Virtuelle sur demande.

- LOCATION
- TRANSACTION
- GESTION
- SYNDIC



Cabinet Pigé & Associés



Nos services en **Transaction**

Une prise en charge intégrale et personnalisée

des vendeurs et des acquéreurs,
de l'estimation jusqu'à la signature notaire.

Une large diffusion des annonces

visites virtuelles, vitrines de notre agence
place La Fayette, principaux
sites internet régionaux et nationaux :
leboncoin.fr, ouestfrance-immo.com ...

Des démarches facilitées et rapides

avec des applications innovantes comme
la signature électronique des mandats
et des compromis.

Estimations
GRATUITES*

Diagnostics
OFFERTS*

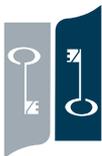
Mise en valeur
PRIVILIGIÉE
de votre bien*

* Voir conditions en agence.

Retrouvez tous nos services sur www.pigeimmobilier.fr

Place La Fayette - 32, rue de Létanduère - Angers

02 41 25 75 75



EXCLUSIVITÉ



ANGERS - GARE

124 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100335

Classe énergie : D



GARE - TYPE 1 avec parking ss-sol; pièce de vie avec cuisine, salle d'eau, chauff indiv, copropriété de 68 lots ppx, charges courantes 640 €/an, hono 8.6 % charge acqu., agent co. CONTACT : Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85 / nathalie.thibault@pigeimmobilier.fr



ANGERS - QUINCONCE

299 800 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP100332

Classe énergie : E



FOCH/QUINCONCE - TYPE 3 de 70 m² dans immeuble de standing offrant : entrée, salon-séjour sur balcon sans vis à vis, 2 chambres, cuisine équipée, salle de bains, WC séparés, rangements. Cave et PARKING en sous-sol. Charges courantes de 203€/mois. Contact : Vincent LE GAL 0684319403 / vincent.legal@pigeimmobilier.fr



ANGERS - PATTON

20 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 18 000 € hors honoraires)

Réf TPAR93702

Classe énergie : NC



Au pied de la future ligne tram, PARKING PRIVATIF en sous-sol dans résidence sécurisée, charges annuelles courantes : 128 €, bien soumis au statut de la copropriété; honoraires 11.11 % charges acqu., agent co; CONTACT : Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85 / nathalie.thibault@pigeimmobilier.fr

EXCLUSIVITÉ



ANGERS - JEANNE D'ARC

374 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP100328

Classe énergie : E



Exceptionnel TYPE 4 de 97,27 m² avec TERRASSE comprenant entrée, séjour traversant de 42 m², cuisine équipée, chbre avec sdb, 2^{ème} chbre avec salle d'eau, cave, 2 STATIONNEMENTS copropriété de 23 lots ppx, charges courantes 4000€/an (chauff+eau compris) hono 6.85 % charge acqu., agent co. CONTACT: Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85



ANGERS - GARE

233 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TL0C99977

Classe énergie : NC



Local à usage de BUREAUX en excellent état d'environ 85 m² offrant : espace accueil avec rgts, salle de réunion, grd bureau, 2 petites pièces (rgt/loc technique), coin restauration, WC séparés. Chauff ind. Bien soumis au statut de la copropriété; charges courantes 1 616€/an. Contact: Vincent LE GAL 06.84.31.94.03 / vincent.legal@pigeimmobilier.fr



agence de la cité
depuis 1980

10, place Jeanne-de-Laval
BEAUFORT-EN-VALLÉE
02 41 57 20 90

6, rue Marc Leclerc
LA MÉNITRÉ
02 41 57 70 00

www.agencedelacite49.com

SIREN 501 838 759



LE GUEDENIAU

169 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.63% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf V110002565
Classe énergie : D



Maison de 1900 rénovée comprenant au rez-de-chaussée : pièce de vie avec cuisine ouverte meublée et équipée, grande chambre, bureau, arrière-cuisine, salle de douches, wc et cave. A l'étage : chambre, grenier aménageable. Le tout sur un terrain de 2 295m² avec deux garage, atelier, stockage bois. Chauffage électrique + bois. Tout à l'égout.



NOUVEAUTÉ

CORNE

157 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.67% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 2981
Classe énergie : NC



Maison à rénover comprenant au rez-de-chaussée : entrée avec placards, wc, salle de bains, salon avec cheminée, cuisine avec cheminée. Au premier étage : palier, 3 chambres, couloir. Au deuxième étage : grenier aménageable. Chaque niveau est d'une superficie de 74m². Le tout sur un terrain de 528m² ainsi qu'un terrain non attenant de 5 440m².



BEAUFORT EN VALLEE

184 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.14% TTC
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf 2939
Classe énergie : D



En campagne, maison construite en 2008 avec vie de plain-pied comprenant : entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte meublée et équipée (plaque, four), dégagement, 3 chambres, salle de douches, toilettes. Le tout sur un terrain d'une superficie totale de 260m² avec cabanon de jardin. Tout à l'égout, chauffage électrique.

COUP DE COEUR



LES ROSIERS SUR LOIRE

399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
2.31% TTC
(Prix 390 000 € hors honoraires)

Réf 2982
Classe énergie : D



Maison en bois sur pilotis de 2011 comprenant au rdc : entrée, pièce de vie, cuisine M/E, cellier, dégagement, 3 chambres, salle de bain (baignoire + douche), wc, suite parentale. A l'étage : studio de 20m². L'ensemble sur un terrain de 3 265m² avec terrasse, pergolas, piscine chauffée, buanderie non attenante. Bâtiment commercial de 145m² avec 2 cuisines, 2 salle de douches, 2 wc, 6 bureaux.



Arthurimmo.com

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

**VOUS PENSEZ CONNAÎTRE
LE PRIX DE VOTRE MAISON
OU DE VOTRE APPARTEMENT ?**

**SEUL UN EXPERT
IMMOBILIER
AGRÉÉ PEUT CERTIFIER
LA VALEUR
DE VOTRE BIEN IMMOBILIER**

jdc-immobilier-arthurimmo.com



NOTRE AGENCE RECRUTE Conseillers, conseillères en immobilier



Arthurimmo.com

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

Si l'immobilier vous passionne
rejoignez notre équipe **100% Experte**

Nous vous offrons une évolution de
carrière, car notre double compétence
fait toute la différence !



18 Place de la République - ANGERS - 02 41 54 67 05
angers@arthurimmo.com

GESTION | LOCATION | TRANSACTION

ABC
IMMOBILIER

NOS EXPERTS VOUS
ACCOMPAGNENT
DANS VOTRE PROJET
IMMOBILIER OU
D'INVESTISSEMENT
LOCATIF

AU CŒUR
DE VOTRE BIEN



02 41 88 33 27

7 Boulevard Henri Arnauld - 49100 ANGERS
contact@abc-immobilier-angers.com

Découvrez tous nos biens sur notre site

  [abc-immobilier-angers.fr](https://www.abc-immobilier-angers.fr)



ANGERS

269 990 €

Réf 5418
Classe énergie : D



**ST LAMBERT LA
POTHERIE**

329 220 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5397
Classe énergie : D



A Angers, proche UCO - La Madeleine, appart T3 avec grand balcon. Entrée avec placard, séjour avec accès balcon, cuisine aménagée et équipée ouverte, 2 chambres dont une avec placard, salle de bains, WC. Ascenseur. Place de stationnement dans un parking fermé. Petite copropriété de 34 lots. Charges courantes de 1776€/an. Agent Co

A Saint Lambert La Potherie, à seulement 15 minutes d'Angers, maison contemporaine de 2004 comprenant entrée, séjour salon avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, chambre, WC. A l'étage 3 chambres, salle d'eau, toilettes grenier. Garage, jardin clos et terrasse sur l'arrière de la maison. Maison actuellement louée.



ANGERS

307 400 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5424A
Classe énergie : D



ANGERS

169 060 €

Réf 5398 NB
Classe énergie : D



A Angers, quartier Doutré Hopital CHU, proche commerces, bus, appartement-maison de caractère très sympathique et agréable à vivre. Beau séjour, cuisine aménagée et équipée contemporaine, 3 chambres, salle de bains avec meuble vasque double moderne, wc, grenier et cave. Chauffage gaz, huisseries double vitrage, parfait état.

A Angers, pour investisseur, grand appartement Type 2 dans une copropriété de standing de 258 lots avec ascenseur et gardien. D'une surface de 68.8m² constitué d'un vaste séjour sur balcon, chambre, espace cuisine, salle de bains. Vous disposez d'une cave et d'un garage. Locataire en place. Charges courantes de 1987€/an.



ANGERS

254 400 €

Réf 5444
Classe énergie : D



A Angers, quartier LAFAYETTE, appartement T3 avec ASCENSEUR et garage. Idéalement situé à deux pas du marché Lafayette, cet appartement est composé d'une entrée avec placard, une cuisine séparée, un séjour, 2 chambres, une salle d'eau et WC séparé. Chauffage individuel gaz. Cave et garage. Nombre de lots de la copro : 63 dont 20 appartements. Charges de copro 1468 €/an. A voir rapidement. Agent Co



- Transaction
- Location
- Gestion
- Syndic

5-7 rue Baudrière 2, rue Hanneloup 7, place Hérault
ANGERS ANGERS ANGERS

02 41 87 79 76

www.antoine-immobilier.com



SIREN 504 167 131



ANGERS

346 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3163
Classe énergie : C



ANGERS

264 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3162
Classe énergie : NC



EXCLUSIVITE - Rue Saint Aubin - Appartement T3 de 87 m² situé au premier étage d'une petite copropriété de 5 lots. Pièce de vie lumineuse de plus de 36 m². Cuisine indépendante de 10 m², de deux belles chambres, salle de douche, WC et nombreux rangements. Chauffage gaz individuel. Charges de copropriété environ 80 €/mois.

EXCLUSIVITE - Secteur Saint-Léonard - Maison de 73 m² des années 1900 à rénover. La maison se compose d'une entrée desservant un salon avec cheminée de près de 18 m², un séjour de 28 m² avec cuisine ouverte, spacieuse chambre de 14 m², WC, et salle de douche. A l'étage, vous retrouverez un grenier de 45 m² au sol. Jardin clos et arboré.



LES PONTS DE CE

346 500 €

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

Réf 3144
Classe énergie : NC



ANGERS

378 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3157
Classe énergie : D



Grande Maison récente de 2018 proposant une vie de plain pied, salon séjour et cuisine ouvert sur le jardin de 53 m². Suite Parentale avec douche et dressing, Wc. A l'étage 3 chambres, salle de bain avec douche et wc séparé garage et jardin de 200 M² situé sur la commune des Pont de cé 49130 10 mn du centre ville d'Angers 49000.

EXCLUSIVITE - QUARTIER VICTOR HUGO - Maison avec cachet de 95 m² entièrement rénovée sur trois niveaux ! La maison dessert une pièce de vie avec cheminée, parquet et son mur d'ardoise, cuisine séparée aménagée et équipée, salle de bains, WC. A l'étage, le palier dessert deux belles chambres avec placards. Suite parentale avec sdd privative et WC.



ANTOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

SYNDIC

TRANSACTION



Les tendances déco *de son intérieur*

Le style incontournable des dernières saisons est sans conteste la décoration d'inspiration scandinave. Le bois brut et les matériaux naturels y sont à l'honneur dans une atmosphère lumineuse, design et épurée. Bien-être assuré...

De la clarté et du naturel

Le fameux style scandinave, au cœur des tendances habitat depuis plusieurs saisons, marie le bois clair et des meubles design pour un effet à la fois chaleureux, authentique, et pourtant très contemporain. Sur les murs, la tonalité principale est lumineuse avec le blanc, l'ocre, le sable ou l'argile. Ces couleurs neutres s'harmonisent parfaitement avec des teintes secondaires plus marquées comme le bleu nocturne, le brun noisette, le bordeaux, le violet ou le vert réséda : des couleurs rappelant la nature qui permettent de créer une ambiance reposante. Aux côtés du bois, d'autres matériaux bruts trouvent parfaitement leur place, à l'image du béton brut, du verre, de l'acier, de l'ardoise et du cuir. Les matériaux plus « légers » se composent de feutre, mohair, jute et flanelle.

Brut... mais design

Pour l'ameublement, la nature semble là aussi reprendre ses droits... Le bois naturel sert par exemple de structure à la table, aux chaises, à des tabourets ou à des luminaires au design résolument moderne. Les fauteuils s'habillent aussi de matériaux organiques avec des cuirs épais et vieillis. Pour accompagner et adoucir ces matériaux bruts, n'hésitez pas à faire appel aux textiles. Cela se traduit notamment par une large gamme de plaids et de coussins raffinés et de couleurs douces. Là encore les camaïeux de gris sont omniprésents, mais le rouge, utilisés par petites touches sur des coussins ou un gros pouf confortable, saura dynamiser intelligemment la déco intérieure. Parmi les éléments de mobilier indispensables dans une décoration contemporaine d'inspiration nordique, on pense notamment à la table de la salle à manger taillée dans un épais morceau de bois aux formes irrégulières, aux poufs en grosse laine tressée, aussi volumineux que colorés, ou encore aux tabourets en bois grossièrement taillé et recouverts éventuellement d'une fausse fourrure.

Un beau dressing est un rêve que beaucoup pensent inaccessible par manque de place. De nombreuses solutions astucieuses permettent pourtant d'exploiter des espaces vides qui s'avèreront parfaits pour votre garde-robe...

La sous-pente

L'espace sous les combles ou sous un escalier est souvent mal utilisé, voire totalement inexploité. Il s'agit pourtant d'un grand classique pour tous les fabricants de solutions de rangement. Avant toute chose, il est nécessaire de définir vos besoins en fonction du type de vêtements à ranger. Vous saurez ainsi s'il vous suffit d'étagères et de tiroirs, ou s'il faut prévoir une penderie, un porte-pantalons coulissant, un range-chaussures, etc... On considère que pour intégrer ces différents aménagements au sein d'un placard, l'espace disponible doit offrir une profondeur d'au moins 55 cm. Chez les grandes enseignes, les solutions « prêtes à installer » mesurent même souvent 60 à 66 cm de profondeur. En optant pour un emplacement sous des combles ou sous un escalier, cette contrainte ne devrait pas poser de problème. De cet espace disponible dépendront ensuite la hauteur et la largeur des meubles à installer, ainsi que les différents aménagements réalisables.

Seule règle à respecter dans le cas d'une penderie : chaque tringle ne doit pas dépasser 120 cm de longueur afin d'éviter qu'elle ne plie sous le poids des vêtements suspendus.

Le COULOIR ou la PIÈCE inutilisée

Un couloir suffisamment large peut être exploité lui aussi en dressing. Vous disposerez alors d'une longueur de rangement impressionnante, droite et donc très facile à aménager. Il faudra simplement rechercher l'option la plus intéressante entre une succession de placards aménagés placés côte à côte et la réalisation d'étagères, dissimulées par des portes coulissantes sur rail.

De grands miroirs pourront prendre place sur le mur opposé. Beaucoup de gens possèdent également un débarras, une chambre ou un bureau inoccupés qui pourraient facilement accueillir un dressing spacieux et agréable.



L'option la moins onéreuse est de passer par un grand magasin d'aménagement de la maison. Vous y trouverez de nombreux formats de placards aménagés, de meubles de mi-hauteur et de caissons bas parfaitement adaptés à tout type d'espace en sous-pente. Il suffira alors de « boucher les trous » le long du dénivelé avec de petites boîtes de rangement, par exemple. Les portes pourront être coulissantes, battantes, pivotantes... ou être simplement remplacées par un grand rideau.

Pour un résultat magnifique, mais forcément plus cher, l'autre solution est de se tourner vers les professionnels du placard sur-mesure. Ils sauront exploiter le moindre espace et pourront intégrer un éclairage adapté à la luminosité de la pièce.

ENTRÉE

L'idéal serait de ranger chaussures et vêtements dans l'entrée et que personne ne les voie.



Joliment organisée

Première pièce que les visiteurs voient en arrivant, l'entrée doit être belle, mais également pratique et fonctionnelle.

Manteaux, blousons, chaussures, parapluies, casques, écharpes, gants... chaque membre de la famille doit pouvoir ranger ses affaires. Et les retrouver facilement, surtout quand on est en retard le matin. Sans oublier une partie vestiaire pour les invités. Quand l'entrée donne dans la pièce de vie, on peut aussi avoir envie de la séparer. Dans ce cas une séparation ajourée combine praticité et esthétique.



Astuce

Pensez à intégrer un espace vide-poche pour clés, lunettes et autres petits objets qui voyagent de vestes en manteaux



Optimiser le moindre espace disponible

Les sous-escaliers sont souvent synonymes de place perdue. Les aménager en optimisant la capacité de rangement requiert beaucoup d'ingéniosité et de savoir-faire technique. A l'arrivée c'est incroyable tout ce que l'on peut ranger.

Que vos marches soient ajourées ou non, votre concepteur Quadro trouvera toujours la solution pour tirer le meilleur parti de cet espace et accroître votre capacité de rangement.

ESCALIER

Notre idée était de profiter pleinement de tous les mètres carrés de notre maison.



Quadro
Intérieurs sur-mesure

126 Avenue Pasteur • 49000 ANGERS
Tél : 02 41 24 13 30 • Email : angers@magasin-quadro.fr
www.quadro.fr



Impôt sur la plus value immobilière,

quelles sont les règles et comment en être exonéré ?

Lorsque vous vendez un bien, appartement, maison ou terrain, vous pouvez réaliser une plus value plus ou moins élevée. Celle-ci sera généralement taxée à la hauteur de son montant. Mais selon la nature du bien, la durée de détention, et le prix de vente, il existe plusieurs cas d'exonération. Explications.

C'est souvent l'objectif des acquéreurs : si au moment de la revente vous cédez votre bien plus cher que vous ne l'avez acheté –ce qui est généralement le cas-, la plus value sera le gain réalisé, c'est-à-dire la différence entre le prix de vente et le prix d'achat. C'est évidemment un atout, puisque cela permet d'augmenter votre patrimoine financier. Mais rappelez-vous que ce solde est taxable. Le taux forfaitaire actuel est de 36,2% de votre gain (19% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux). Somme qui sera encore augmentée d'une surtaxe de 2 à 6% pour les plus value supérieures à 50.000 euros. C'est le notaire qui se charge de calculer l'impôt et le prélève sur le prix de vente au moment de la signature de l'acte authentique, pour le verser à l'administration fiscale. Sachez cependant que ce taux est dégressif au fil du temps et qu'il existe plusieurs cas où votre bénéfice est préservé.

La résidence principale

La vente de la résidence principale est exonérée d'impôt sur la plus value. Bien sûr, il est obligatoire que celle-ci soit effectivement votre habitation. Si l'occupation n'est que temporaire, cela ne peut pas être considéré comme étant le

cas. Le fisc se base sur votre déclaration pour acter qu'il s'agit bien de votre lieu de vie habituel. En cas de doute, il peut cependant enquêter pour repérer le centre de vos intérêts professionnels et familiaux. Mieux vaut donc se montrer transparent. Ensuite, dès lors que le logement constituait votre résidence principale au moment de la mise en vente, même si la cession définitive met un peu de temps à aboutir, le fisc est tolérant tant qu'elle intervient dans un délai raisonnable. Ce délai est en général d'un an, entre le moment où vous quittez votre logement et celui où vous le vendez. Il peut cependant varier en fonction de circonstances particulières (il est porté à deux ans pour les retraités et les adultes handicapés) et du marché local. Mais il faudra impérativement que le logement reste vide pendant la mise en vente. Pas question donc de le prêter, ni encore moins de le louer. La vente de dépendances (il peut s'agir d'un garage ou d'un parking situés à moins d'un kilomètre, d'une chambre de bonnes, d'un morceau de terrain, d'une cave) est exonérée elle aussi, à condition qu'elle intervienne simultanément. Cela veut dire que cette dépendance doit impérativement être vendue en même temps que la résidence principale pour ne pas être taxée.



www.dansnosvilles.fr



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



ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES
ET HABITAT

TROUVER UN BIEN NEUF OU ANCIEN

DÉPOSER UNE ANNONCE

S'INFORMER SUR LES VILLES



LE NOUVEAU SITE IMMOBILIER LOCAL
pour mieux s'informer et bien s'installer



Impôt sur la plus value immobilière, quelles sont les règles et comment en être exonéré ?

Abattement et durée de détention



Quelle que soit la nature du bien, bâti ou terrain, s'il est détenu par le même propriétaire depuis au moins 30 ans, la plus value réalisée lors de la revente sera totalement exonérée. Avant ce délai, l'abattement, à la fois au titre de l'impôt et des prélèvements sociaux, augmente au fil des années. Les cinq premières années, vous serez taxée au taux forfaitaire. Vous n'avez donc pas intérêt à vendre votre bien dans ce laps de temps.

Autant que possible, attendez un peu. Car si vous êtes resté propriétaire du logement au moins six ans,

vous bénéficierez à la revente de 6% d'abattement sur l'impôt. Ensuite, cette déduction augmente progressivement année après année, jusqu'à une exonération totale au bout de 22 ans. Même chose pour les prélèvements sociaux dont l'exonération est actée au bout de 30 ans. L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) vous propose un outil en ligne permettant de calculer en prenant en compte les dates d'acquisition et de vente, le montant des impôts sur la plus value.

Lorsque le prix de vente
N'EXCÉDE PAS 15.000 €

Pour les biens de faible valeur, cave ou parking par exemple, dont le prix de vente reste inférieur à 15.000 euros, l'exonération est systématique, quelle que soit la durée de détention. Cela vaut également si le bien a été reçu en donation ou par succession.

Forfait de
15%

Si vous détenez le bien depuis plus de cinq ans, que vous l'ayez acheté neuf ou ancien, vous avez droit à une majoration du prix d'achat de 15%. Ce gonflement artificiel de la valeur de référence permet de réduire la plus value et donc la somme imposée. Ainsi, ceux qui n'ont pas fait de travaux, ou qui les ont faits eux-mêmes, ne vont pas se retrouver le bec dans l'eau. Et dans le cas où vous avez déjà déduit tous vos travaux de vos loyers, vous pouvez quand même bénéficier de ce forfait.



maisons
BERNARD
JAMBERT

imaginons votre nouvel horizon

GROUPE Hexaôm

**CONSTRUISONS
ENSEMBLE
LA MAISON
QUI VOUS RESSEMBLE**



Dernière opportunité, terrain en exclusivité

MAZE de 725m²

ANGERS Châtenay
142, av. Victor Châtenay
02 41 77 17 17

ANGERS La Roseraie
55, Bd Eugène Chaumin
02 41 47 07 47

Maisons Bernard Jambert

À VOTRE SERVICE

Depuis plus de **30** ANS

**Alors
n'attendez
plus !**

**CONTACTEZ
NOUS**



Impôt sur la plus value immobilière, quelles sont les règles et comment en être exonéré ?

Abattement sur les terrains Eviter l'impôt sur la résidence secondaire

Lorsqu'on vend une maison de vacances, il faut s'acquitter de l'impôt sur la plus value. Sauf si vous utilisez le prix de vente pour acheter votre résidence principale. La vente de la résidence secondaire est alors exonérée d'impôt sur la plus value. Pour cela vous devrez n'avoir pas été propriétaire de votre résidence principale au cours des quatre dernières années, ce qui revient à être resté locataire pendant au moins quatre ans. Et vous devrez réinvestir le prix de vente dans l'acquisition de votre résidence principale dans les deux ans qui suivent la vente de la résidence secondaire. Vous ne pouvez bénéficier de cette exonération que pour un seul logement. Mais si vous en vendez plusieurs, vous pouvez choisir celui sur lequel vous souhaitez appliquer l'exonération, c'est-à-dire, celui qui génère le plus de plus value. C'est particulièrement intéressant pour les investisseurs qui n'ont pas eu la possibilité d'acheter leur résidence là où ils travaillent et ont fait un petit investissement locatif. Cela leur permet de se constituer un apport sans être taxés.

Déduire les meubles

Fréquemment, lors de la vente, un certain nombre de meubles restent dans le logement. C'est le cas notamment avec une cuisine équipée, ou le mobilier de salle de bain. Vous pouvez dès lors distinguer dans le prix de vente total la valeur de ces éléments mobiliers. Cela vous permettra de ne payer des frais de notaire et de l'impôt sur la plus value que sur la seule valeur de l'immobilier et pas sur celle des meubles. Cela représente généralement une économie de quelques centaines d'euros qui profite ainsi à la fois à l'acquéreur (pour les frais de notaire) et au vendeur (pour l'impôt sur la plus value). En revanche, vous ne pouvez pas déduire les éléments qui font corps avec l'immeuble et qui l'endommageraient en étant retirés, comme par exemple une glace intégrée aux boiseries. Pour cela, préparez une liste des meubles, que vous remettrez au notaire dès la signature du compromis de vente. L'idéal sera d'avoir conservé les factures. Mais dans le cas contraire, vous pourrez vous contenter d'une estimation. Sauf si les meubles sont de grande valeur, auquel cas, il faudra faire réaliser l'inventaire par un commissaire priseur.

Payer moins grâce aux travaux

Si vous avez fait des travaux, leur coût est pris en compte pour déterminer la plus value. Le prix TTC des travaux est ajouté au prix d'achat, ce qui fait baisser la plus value. Plus vous avez fait de travaux, moins vous paierez d'impôts. Attention, seuls certains travaux sont pris en compte : les travaux de construction, de reconstruction, et d'agrandissement ou d'amélioration. Entrent dans cette dernière catégorie tous les travaux qui permettent d'apporter un confort supplémentaire, ou des économies d'énergie, tels que le changement des huisseries ou le remplacement d'une chaudière. Pour pouvoir être pris en compte, ces travaux doivent avoir été réalisés entièrement par une entreprise. Il va falloir justifier ces dépenses par des factures. Si vous avez réalisé vous-même les travaux, par contre, vous ne pourrez pas les faire valoir, même pour déduire le montant des matériaux. C'est au notaire qu'il faudra apporter ces précisions, puisque c'est lui qui se charge de calculer le montant de l'imposition. Les rénovations et les réparations locatives, c'est-à-dire le rafraîchissement des peintures, par exemple, ou le changement de la moquette, sont exclus. Quant aux travaux qui ont déjà été déduits des loyers ou qui ont fait l'objet d'un crédit d'impôt, ils ne peuvent pas être à nouveau pris en compte.



Depuis 1998,
une maison sur deux construite
par Le Pavillon Angevin
est une recommandation d'un client



VOS AVANTAGES

- 23 ans d'expérience
- Nombreux retours satisfactions clients
- Artisans partenaires
- Toutes les solutions chauffage
- Projets «sur mesure»
- Constructions brique «BIOBRIC»
- Le meilleur rapport Qualité/Prix
- Implantation par un géomètre
- Toutes les études sont incluses dans votre projet (thermique, sols, béton, perméabilité)
- Suivi de chantiers rigoureux

Venez consulter notre fichier terrains à bâtir et la satisfaction de nos clients sur notre site internet www.pavillon-angevin.com



La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



**Constructeur
de maisons
individuelles
depuis 1998**



Impôt sur la plus value immobilière, quelles sont les règles et comment en être exonéré ?

En cas de donation



Cette option peut être une opportunité pour limiter l'imposition tout en remplissant des objectifs de gestion patrimoniale.

La donation permet de léguer de son vivant un bien immobilier à un ou plusieurs bénéficiaires en bénéficiant d'un abattement fiscal qui réduit sensiblement les droits de succession que les héritiers auront à payer.

De plus l'impôt sur la plus value ne s'applique pas lors de la donation de biens immobiliers. La valeur du logement ou du terrain est établie pour le nouveau propriétaire à compter de la donation.

Ainsi, si les enfants souhaitent revendre immédiatement le bien, ils ne paieront pas de taxe sur la plus value puisqu'ils n'en réaliseront pas. La plus value réalisée antérieurement par les parents ne sera pas prise en compte.

Même chose pour une succession : le point de départ sera la date à laquelle vous avez reçu la propriété. Ne vous trompez pas dans vos calculs, il s'agit de la date d'ouverture de la succession. N'hésitez pas à prendre contact avec un professionnel de l'immobilier pour estimer le prix actuel du bien.

Cela vous permettra de déterminer à l'avance si vous êtes susceptible de faire une plus value, et de pouvoir calculer les frais à payer pour les intégrer dans votre budget.

Calculez sa PLUS VALUE

Pour calculer votre plus value sur la vente de votre logement, vous devez commencer par faire estimer votre bien. Plusieurs paramètres influent sur le potentiel de prise de valeur d'un bien et en particulier l'emplacement. Les meilleures affaires sont faites par les précurseurs qui achètent sur des territoires amenés à devenir des références. C'est le cas de certains quartiers de centre ville longtemps délaissés et qui entament leur mue à la faveur d'un projet de réhabilitation. La valeur peut ainsi grimper très vite lorsque la demande se fait plus forte. D'autres éléments forts viendront s'ajouter qui augurent de jolies bascules : l'exposition, une rénovation soignée et un extérieur seront ainsi des atouts faciles à valoriser.

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

Coup de projecteur sur les piscines



A D V I S O R

IMMOBILIER D'ENTREPRISE
ANGERS

M. DEHAN Florian, responsable Agence
51 rue Toussaint à Angers

06 74 97 28 50
02 43 216 116

f.dehan@advisor-immobilier.fr



A D V I S O R
IMMOBILIER D'ENTREPRISE
ANGERS

LANCEMENT

de notre

NOUVEAU

SITE

INTERNET !



www.advisor-immobilier-angers.fr

ANGERS - SAUMUR - CHOLET - LE MANS - TOURS et bientôt LAVAL

Des projets adaptés
à toutes vos situations.

Découvrez toutes nos offres les plus récentes

ÉVIDENCE

MON APPARTEMENT À ST-BARTHÉLEMY D'ANJOU



Quand on se sent bien chez soi
on a envie de tout partager !

- ✓ Appartements de 1 à 2 chambres.
- ✓ à 5mn d'un grand centre commercial
- ✓ Quartier calme et agréable.

A partir de 130 806 €

CHRYSAÏDE

MON APPARTEMENT À ANGERS



Partagez ensemble
des moments inoubliables...

- ✓ Appartements de 1 à 2 chambres.
- ✓ A Angers, dans un quartier renouvelé.
- ✓ Eligible à l'investissement en PINEL.

A partir de 139 000 €

LES TERRASSES DE GABRIEL

MON LOGEMENT À TRÉLAZÉ



Avec les copains, c'est tous
les jours l'aventure dans le salon !

- ✓ Appartements type 3
- ✓ Proche d'Angers et de tous commerces.
- ✓ Terrasse, loggia ou balcon.

A partir de 174 000 €

ALLUMIÈRE

MON APPARTEMENT À TRÉLAZÉ



Se sentir bien chez soi,
tout simplement...

- ✓ Proche de tous commerces et équipements.
- ✓ Appartements de 1 à 2 chambres.
- ✓ Terrasse, balcon.

A partir de 124 000 €