

_ immo _ Poitou

dansnosvilles.fr

Réforme

*de la copropriété,
les mesures de
simplification*

Louer

*aux étudiants,
quelles règles et
quelles garanties ?*



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



EXCLUSIVITÉ

POITIERS - Venez découvrir cette maison T4 de 88,12 m² en bon état général. Vendu loué. Elle compte trois chambres, une cuisine, une salle de bains. Chauffage électrique. Garage. JARDIN CLOS. DPE : C . Réf : TMAI 112112 **176 000 €**



Opportunité



Nouveauté

IDEAL INVESTISSEUR



Opportunité

IDEAL INVESTISSEUR OU PREMIER ACHAT

POITIERS - Découvrez en centre ville cet appartement de 3 pièces de 60 m² en bon état général. Cet appartement offre 2 chbres, une cuisine aménagée et une SDB, cave, place de parking. Le chauffage de l'immeuble est collectif fonctionnant au gaz. Locataire en place. Charges de Copropriété annuelles 1 531,85 € DPE : vierge. Réf : TAPP456712 **167 400 €**

CHASSENEUIL DU POITOU - PROCHE DE POITIERS
 À vendre : découvrez cet appartement T2, vendu loué, de 38 m². Cet appartement s'organise comme suit : une chbre, une cuisine équipée et une SDE. Le chauffage de l'immeuble est collectif alimenté au gaz. Charges de copropriété annuelles : 971,08 €. TAPP456311. **82 500 €**

POITIERS - Découvrez cet appartement T3 Atypique de 67 m². Il profite d'une vue dégagée et bénéficie d'une exposition sud. Il s'organise comme suit : chbre rdc, cuisine ouverte sur le séjour/salon et donnant sur la loggia, à l'étage chbre et sdb. Le chauffage de la résidence est individuel, électrique. Cet appartement dispose aussi d'une loggia et se situe au 3^e et dernier étage d'une petite résidence. Il est en bon état général. Un garage fermé. Le bâtiment est équipé d'un interphone. Charges de copropriété : 973,84 €. DPE : D. Réf : TAPP453788 **162 000 €**



Exclusivité

IDEAL INVESTISSEUR OU PREMIER ACHAT



Exclusivité

IDEAL INVESTISSEUR



IDEAL INVESTISSEUR OU PREMIER ACHAT

POITIERS - Découvrez cet appartement de 2 pièces de 50,18 m². Il se compose une chambre, une cuisine et une SdB. L'appartement bénéficie d'un chauffage collectif. Il est en très bon état général. Pour vos véhicules, l'appartement est à vendre avec deux places de parking. Charges de copropriété : 1 748 €. DPE : D. Réf : TAPP452547 **116 000 €**

POITIERS - Découvrez cet appartement 1 pièce de 23,43 m². Il propose une pièce principale, une kitchenette et une SDE. Le chauffage de la résidence est individuel alimenté à l'électricité. Il est en bon état général. Charge de copropriété annuelle : 600 €. Réf : TAPP456826 **56 000 €**

BUXEROLLES - En vente : découvrez cet appartement T2 de 46 m², vendu loué. Il se compose comme suit : entrée avec placard, chbre avec placard, pièce de vie donnant sur une petite terrasse, cuisine et SDE, WC séparés. La résidence est équipée d'un chauffage individuel au gaz. Cet appartement se situe dans une résidence avec ascenseur. Il est en bon état général. Ce bien est vendu avec une place de parking. Charges de copropriété annuelles : 769,26 €. DPE : vierge. Réf : TAPP455497 **114 300 €**



NOUVEAUTÉ

MONTAMISE

Venez découvrir cette maison de 5 pièces de 143,34 m². Elle est organisée comme suit : quatre chbres dont une avec dressing, un salon, une cuisine aménagée, un bureau. Elle comporte aussi une SDB avec douche italienne & baignoire. C'est une maison individuelle avec un étage construite en 2012 et de standing. Cette maison est en bon état général. Un garage est prévu pour stationner les véhicules. DPE : NS Réf : TMAI121993

308 600 €

*Very Important Propriétaire



IDEAL INVESTISSEUR OU PREMIER ACHAT

POITIERS - Découvrez cet appartement de 2 pièces de 43 m² vendu loué. Cet appartement offre une chambre, une cuisine américaine et aménagée et une SDB, une cave. Chauffage électrique. Loyer 351€ + 40€ charges. Une place de parking est réservée pour ce bien. Charges de copropriété : 682 €. DPE : NS. Réf : TAPP452177

115 000 €



IDEAL INVESTISSEUR OU PREMIER ACHAT



IDEAL INVESTISSEUR



NOUVEAUTE

POITIERS - Dans le centre-ville, venez découvrir cet appartement de 3 pièces de 66,76 m². Il se situe dans une résidence récente et sécurisée. Cet appartement inclut une entrée, 2 chbres avec placard donnant sur le balcon, une cuisine, un salon / séjour donnant sur le balcon, WC séparés et une SDB. Chauffage individuel électrique. Cet appartement de 3 pièces est en bon état général. Pour vos véhicules, ce bien est vendu avec une place de parking en sous-sol. Charges de copropriété : 1 041 €. DPE : D. Réf : TAPP455156 **213 000 €**

POITIERS - EN BON ÉTAT GÉNÉRAL - Idéal investisseur - LIBRE - Venez découvrir cet appartement 1 pièce de 27,8 m². Il inclut une pièce principale, une kitchenette et une SDE avec WC. Parmi les emplacements disponibles dans l'immeuble, une place de parking en sous-sol est réservée pour l'appartement. Chauffage électrique. Charges de copropriété annuelles : 1 198,13 €. DPE : E. Réf : TAPP454080 **83 400 €**

CHATELLERAULT - Découvrez cet appartement de 3 pièces de 62,03 m². Il est aménagé comme suit : entrée, salon séjour donnant sur un balcon, une chbre avec placard, bureau, cuisine, WC séparés et une SDB. Le chauffage de l'immeuble est individuel, électrique. Il est en bon état général. Place de parking réservée pour ce bien. Charges de copropriété annuelle : 863,48 €. DPE : D. Réf : TAPP454554 **77 800 €**

Citya Cip - Notre sélection de biens à vendre :



OPPORTUNITÉ

VOUNEUIL-SOUS-BIARD - Maison 3 pièces de 64,88 m² et de 46 m² de terrain. Cette maison T3 s'organise comme suit : 2 chbres, cuisine et SdB. Ce bien dispose aussi d'un garage et d'une terrasse. Bon état général. Charges de copropriété : 557 €. DPE : C GES : D. Réf TMAI122228 **137 000 €**



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



BEAUX VOLUMES

POITIERS - Exclusivité - Maison 7 pièces de 192 m² et de 500 m² de terrain avec jardin. Cette maison de 7 pièces est composée comme suit : beau séjour de 40 m², 6 chbres, cuisine aménagée, SdB et SdE. Elle dispose également d'un garage et d'une cave. DPE : B GES : C. Réf : TMAI121885 **299 000 €**



IDEAL 1^{ER} ACHAT

AVANTON - Exclusivité - Maison 4 pièces de 89,76 m² et de 150 m² de terrain avec jardin. Cette maison T4 s'organise comme suit : beau séjour de 29 m², 3 chbres et cuisine. Elle est également composée d'une SdB. Ce bien comporte aussi un garage. DPE : D GES : C. Réf : TMAI120621AA **158 000 €**



SPÉCIAL INVESTISSEUR

POITIERS - Exclusivité - Dernier étage. Appartement vendu loué de 56,29 m². Cet appartement est composé d'un séjour-cuisine, en duplex deux chambres avec deux salles d'eau. En annexe, il bénéficie d'un garage et un parking. Charges de copropriété : 969€ DPE : D GES B Réf : TAPP449905 **141 000 €**



PROCHE POITIERS

ITEUIL
Maison 6 pièces de 164 m² et de 345 m² de terrain. Cette maison T6 propose un séjour de 50 m², trois grandes chambres et une cuisine aménagée. Elle comporte aussi une salle d'eau. Bon état général. DPE : D GES : E Réf : TMAI118010A **190 800 €**

Sommaire

LA CHRONIQUE

Tout savoir

sur le crédit immobilier

Les autorités financières recommandent et imposent aux banques de respecter certaines contraintes. Le taux d'endettement des emprunteurs ne doit pas dépasser 35% de leurs revenus disponibles. De quoi freiner le marché ? Que nenni ! Les banques ont prêté environ 134 milliards d'euros aux particuliers au premier semestre, selon la Banque de France. Du jamais vu depuis 2017 ! Année où un record historique avait été atteint avec plus de 177 milliards d'euros de crédit immobilier accordés !

Mieux : il y a 4 ans, plus de la moitié de la production émanait de renégociations. Aujourd'hui, ces dernières pèsent moins de 20%. Et dire que l'année 2021 avait commencé mollement avec une production en baisse de 15% en janvier-février par rapport aux deux premiers mois de 2020.

Mais, depuis mars, le marché est reparti sur les chapeaux de roues. L'arrivée du printemps, qui lance la traditionnelle saison des déménagements, n'y est pas étrangère. L'« effet Covid » a renforcé cette dynamique : les envies d'acheter plus grand voire de changer de vie, le renouveau des résidences secondaires se sont concrétisés. Le tout grâce à des taux historiquement bas et des conditions de crédit assouplies depuis décembre dernier. « Tous les profils ont été servis : primo-accédants, secundo accédants et même les investisseurs ».



Stéphane TEXIER
GROUPE AMI
20, rue Edouard Grimaux
86000 POITIERS

6

ANCIEN

Réformes de la copropriété,
les mesures de simplification



11

À CONSULTER

Les annonces
des agences immobilières
de référence



38

NEUF

Louer aux étudiants,
quelles règles et quelles garanties ?



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

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

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

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

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

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

IMMO POITOU - n°335
du 07 Septembre au 04 Octobre 2021
Impression : Imprimerie Centre Impression
11, rue Marthe Dutheil - BP 218
87220 FEYTIAT





AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

EXCLUSIVITÉ



ST BENOIT

Belle maison des années 1960 en très bon état et de très bonne construction. A proximité de tous commerces, bus de ville et des écoles avec une vue dégagée. L'étage de 105 m² habitables se compose : entrée, salon-séjour (cheminée et parquet), cuisine équipée, 3 belles chambres, bureau, salle d'eau récente ; de plain-pied : un appartement 33 m² : cuisine-séjour, chambre, wc, sdb ; garage 30 m², chaufferie 30 m², cave. Balcon, terrasse. Terrain arboré de 565 m² clos. Très bien située.

Classe énergie : E Réf 3745

273 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



MARIGNY CHEMEREAU

Maison individuelle de plain-pied sur un terrain de 800 m² environ. Entrée, séjour de 20 m², cuisine de 16 m², wc, salle de bains, 3 chambres. Garage de 20 m². ENVIRONNEMENT de qualité.

Classe énergie : E Réf 3677

163 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.16% TTC
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Vendeurs, faites-nous confiance pour la vente de votre bien ! Expérience de l'immobilier (depuis 2001)

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

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

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

- Notre site www.labell-immobilier.com mis à jour quotidiennement et très bien référencé,
- Des campagnes publicitaires sur internet avec des liens sponsorisés,
- La multidiffusion des biens sur plus de 10 sites internet (exemple : Se loger, Bien Ici, Dans nos villes, A vendre A louer, Logicimmo, Meilleurs agents...),
- Nos publicités papiers sur IMMO POITOU,
- Nos flyers postés en boîtes aux lettres,
- Nos applications mobiles pour tablettes et smartphones,
- Notre relationnel sur Facebook.
- Le témoignage de nos clients sur Meilleursagents.com (norme AFNOR NF Z74-501).

Au plaisir de vous rencontrer pour parler de vos projets et mettre en avant votre bien immobilier gratuitement sur nos supports publicitaires.

Vincent GIRAUD, agent immobilier.

2, rue Pierre Gendrault - SAINT-BENOIT - Bourg

05 49 00 26 96

www.labell-immobilier.com



MeilleursAgents

« Avis clients »



Réforme de la copropriété, *les mesures de simplification*

Acquérir un logement ne se résume pas à son seul prix d'achat. Les dépenses annexes, et en particulier les charges de copropriété peuvent peser lourd dans le budget. C'est un point de vigilance pour que votre projet immobilier soit à la hauteur de vos espérances. La vie en copropriété n'est pas toujours un long fleuve tranquille. Heureusement, face notamment à la crise sanitaire, plusieurs mesures sont venues simplifier la gestion des copros.

6

Une copropriété consiste à répartir la propriété d'un immeuble collectif entre plusieurs personnes. Elle fixe ainsi des règles de fonctionnement afin de faciliter l'harmonie de la vie commune. Dans la quasi-totalité des immeubles, le bien, quel que soit, comporte toujours les parties privatives, c'est à dire le logement lui-même, et une quote-part exprimée en tantièmes des parties communes. L'ensemble forme un lot indivisible.

Les règles d'utilisation et de gestion de ces espaces sont rassemblées dans le règlement de copropriété, qui contient à la fois des informations générales sur le bâtiment et sur son usage.

Cette collectivité constituée par l'ensemble des propriétaires est le syndicat de copropriété. Il doit se réunir chaque année en assemblée générale afin de voter les comptes de l'année passée et le budget prévisionnel de celle à venir. Il vote également les travaux nécessaires et élit les membres du conseil syndical. Ces copropriétaires élus sont chargés d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Dans certains cas, si vous souhaitez effectuer des travaux qui touchent aux parties communes, comme le percement d'un mur porteur par exemple, l'accord de l'assemblée générale sera nécessaire.

Evaluer les charges

Face à un projet d'achat, il faut donc garder la tête froide et ne pas omettre de scruter attentivement les comptes rendus d'assemblée générale. Cela permettra d'éviter les mauvaises surprises, mais aussi de se projeter en évaluant bien tous les frais inhérents à l'achat. Les charges de propriété représentent un poste récurrent qui alourdi la facture. En moyenne les copropriétaires ont en effet payé l'an dernier 49,95 € de charges par m² habitable, ce qui représente à l'année 2997 € pour un appartement de 60 m². Ce montant est +/- élevé selon le niveau d'équipement de l'immeuble, notamment s'il est doté d'un ascenseur ou d'un chauffage collectif. Cependant tous les immeubles doivent au minimum s'acquitter de l'assurance et des dépenses d'entretien.

Vous devez toujours intégrer le poids de ces divers frais lorsque vous calculez votre budget. D'autant qu'en cas d'investissement locatif, elles ne sont pas récupérables sur le locataire. Les coûts de la gestion de l'immeuble et des menus travaux sont de la poche du bailleur. Ils alourdissent donc la facture et viennent rogner le rendement locatif. Il s'agit autant de l'entretien que de la réfection des massifs de fleurs, d'une opération de dératissage ou des frais de logement du gardien. Il y a aussi évidemment les grosses interventions qui peuvent être nécessaires sur le bâtiment.

AUX PORTES DE POITIERS SUD

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

COUP DE COEUR



Maison contemporaine de plain pied ossature bois et extérieur zinc, de 2012, de 175m² hab. + studio indépendant, sur terrain clos et arboré de 3436m² avec piscine chauffée. Maison très lumineuse, pièce principale de 70m² avec baies vitrées et cuisine équipée. 4 chambres, 2 sde, 1 sdb, buanderie. Studio séparé avec sde. Car-port. Chauffage par le sol. Tout à l'égout. Pas de travaux à prévoir. Classe énergie : B. Ref. 9257PO.

POITIERS

239 000 € Honoraires inclus charge vendeur

EXCLUSIVITÉ



En limite de Buxerolles, maison d'habitation d'environ 120m² comprenant entrée, séjour, cuisine aménagée, buanderie, cellier, bureau, garage en RDC, 3 chambres, salle de bains, wc, à l'étage. Balcon terrasse à l'étage, pas de mitoyenneté, possibilité d'extension sur le garage. Terrain de 500m². Gros oeuvre en très bon état, chauffage fioul chaudière à condensation. Classe énergie : F. Ref. 23115.



CHATELLERAULT

227 900 € Honoraires inclus charge vendeur

A proximité immédiate d'un supermarché, de médecins et d'une pharmacie, Maison de ville XIX^e de 183 m² habitables avec 2 chambres, SdB et bureau de plain-pied, 3 chbres en étage, véranda et dépendances sur cour et jardin de 1.588 m² avec puits. Grenier aménageable, garage double, atelier, cave voûtée, puits. Classe énergie : en cours. Ref. 9285PO.



NAINTRÉ

246 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 235 000 € hors honoraires)

Idéal grande famille, agréable maison de 166 m² offrant séjour, cuisine ouverte équipée et aménagée, 6 grandes chambres, salle de bains, salle d'eau. Sous-sol complet avec garage, chaufferie, stockage... Terrain clos de 1.360 m². Classe énergie : en cours. Ref. 9301PO.

A 20 MIN DE NIORT

593 000 € Honoraires inclus charge vendeur 5% TTC
(Prix 565 000 € hors honoraires)



Belle demeure bourgeoise du XIX^e en parfait état de 325 m² hab. Élégantes pièces de réception, buanderie, 6 chambres, 2 salles de bains, bureau, spacieux grenier isolé, cave. Jardin d'hiver. Dépendances dont deux garages, maison de gardien ou studio. Piscine intérieure. Jardin clos de murs et de haies de 1496 m². Dans une petite ville tous commerces. Prestations haut de gamme. Idéal profession libérale. Classe énergie : en cours. Ref. 9269PO.

SECTEUR SAINT-MAIXENT

577 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 550 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



Ancien moulin du XII^e siècle entièrement restauré et ayant conservé ses éléments d'époque dont la roue et son mécanisme. Maison de 230 m² hab. + annexe indépendante de 138 m² env. (salle de détente/spa et salle de jeux à l'étage). 5 chbres dont 3 avec sde. Idéal chambres d'hôtes. Environnement enchanteur bordé par la rivière avec ses îlots, le tout sur 1860 m² de terrain avec garage, four à pain, et abri de jardin. Classe énergie : D. Ref. 9210PO.



**GROUPE
MERCURE**
FINE FRENCH PROPERTIES

18, rue Carnot - POITIERS
05 49 60 27 00

Martine BRANDET (Deux Sèvres)
06 81 62 00 30
www.groupe-mercure.fr



AGIR POUR LE LOGEMENT



Réforme de la copropriété, *les mesures de simplification*

Vote par correspondance

Réunir une assemblée générale de copropriété en 2020 et début 2021 a constitué un vrai défi. Certaines se sont tenues par correspondance, mais beaucoup n'ont pas eu lieu du tout. Prévue de longue date, la réforme de la copropriété est entrée en vigueur au 1^{er} juin 2020. Elle a pour objectif de faciliter la compréhension d'un système devenu complexe, et de favoriser la prise de décision en assemblée générale (notamment pour accélérer la rénovation et l'amélioration énergétique des immeubles). Sur ce deuxième point, le recours à la visio-conférence et l'introduction du vote par correspondance fluidifient la tenue des AG en toutes circonstances. Désormais les copropriétaires disposent de quatre moyens pour participer à l'assemblée : y assister physiquement, donner le pouvoir à un tiers, voter par correspondance, ou assister à l'assemblée en visioconférence.



Usage collectif D'UN REZ-DE-CHAUSSÉE VACANT

Il est désormais possible pour une copropriété de réinvestir un ancien local commercial en pied d'immeuble pour en faire un espace à usage collectif. Il peut s'agir d'une buanderie ou d'un bureau partagé, mais aussi d'un appartement pour les invités des copropriétaires. L'Agence nationale de l'habitat (Anah) mobilise des aides pour cette transformation d'usage à hauteur de 25% des travaux entrepris.



Copropriétés ENDETTÉES

Selon l'Agence nationale de l'habitat (Anah), 4,5% des copropriétés affichent de gros impayés de charges. Une loi de 2020 permet désormais au syndic d'accélérer la procédure de recouvrement de la dette des copropriétaires indélicats. Mais mieux vaut rester prudent : avant d'acheter examinez bien la fiche synthétique de l'immeuble. Vous saurez ainsi s'il y a des mauvais payeurs dans la résidence.

Syndic bénévole ou professionnel

Les honoraires du syndic coûtent en moyenne entre 120 et 300 euros par an. De quoi motiver la gestion directe par des syndicats bénévoles, qui a tendance à se démocratiser ces dernières années. Pour ce poste, néanmoins, une loi entrée en vigueur en 2020 devrait stopper l'inflation des tarifs qui avaient flambé de 5% en moyenne en 2019 (et même jusqu'à 15% à Paris). Le texte prévoit des sanctions pour les syndicats qui persisteront à facturer deux fois des prestations déjà comprises dans le contrat de base, comme les photocopies, la gestion des archives ou les déclarations de sinistres.

Afin de simplifier les choses, les petits immeubles de cinq lots et moins, ou ceux dont le budget prévisionnel moyen sur trois exercices est inférieur ou égal à 15.000 euros, sont dispensés de conseil syndical et d'appliquer le plan comptable spécifique. Mais ces copropriétés ne sont cependant plus dispensées d'ouvrir un compte bancaire séparé (ce qui était auparavant le cas pour les copropriétés de moins de 15 lots)

LE NAIL

IMMOBILIER INTERNATIONAL

POITOU-CHARENTES

Vente - Estimation - Expertise

Immobilier de caractère



Château Manoir Hôtel Particulier Propriété de caractère

Le Nail / Poitou - Charentes
Godefroid COLLÉE
gcollee@cabinetlenail.com

+33(0)2.43.98.20.20

Retrouvez toutes nos propriétés à vendre sur
www.cabinetlenail.com



Rééquilibrage

Même des copropriétés de plus d'une centaine de lots ont désormais opté pour la solution bénévole, au motif que malgré leurs honoraires substantiels, les syndics professionnels ne leur donnent pas toujours satisfaction. Au-delà de la maîtrise des coûts, la plupart estiment gagner ainsi en rapidité et en efficacité pour traiter des problèmes qu'elles connaissent parfaitement en vivant sur place. Cela permet un suivi au plus près des chantiers et de l'avancement des dossiers. Cela dit, gérer un syndicat non professionnel demande une certaine abnégation, puisqu'il s'agit de tenir la comptabilité, de suivre les appels de fonds, de payer les fournisseurs, d'être à jour sur les éventuels chantiers ou dossiers de sinistre. Pour les questions techniques, juridiques ou comptables, différentes solutions existent pour garantir que les décisions prises sont conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le cas des copropriétés gérées par un syndicat professionnel, les récentes évolutions réglementaires vont toutes dans le même sens : un rééquilibrage du pouvoir entre le syndicat et les copropriétaires. Ces derniers peuvent désormais intervenir plus facilement. Parmi les nouveautés, le président du conseil syndical peut ainsi agir directement pour engager une action judiciaire à l'encontre d'un syndicat qui ne fait rien ou a commis une faute grave. De même, la consultation des documents est facilitée puisqu'ils doivent désormais être mis en ligne sur un extranet dans lequel chaque copropriétaire dispose d'un espace sécurisé. Enfin, rappelez-vous que mettre en concurrence votre syndicat est un bon moyen de faire baisser la facture.

Se faire représenter PAR UN NOTAIRE



C'est lui qui vous aidera à devenir propriétaire en toute connaissance de cause. Il analysera avec vous les informations afférentes à votre transaction. Si le vendeur a déjà un notaire, sachez que cela ne vous empêche pas de vous faire également représenter par le votre sans aucun surcoût. C'est même chaudement recommandé par les professionnels. Dans ce cas, les deux études se partagent les honoraires. Optez pour un notaire qui connaît parfaitement le marché immobilier du lieu où se situe le bien. Par la suite, c'est également lui qui vous indiquera la marche à suivre pour une éventuelle modification du règlement de copropriété (si vous voulez diviser votre lot ou en réunir deux en un) qui doit passer par un acte notarié.





CROUTELLE

539 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.83% TTC
(Prix 515 000 € hors honoraires)

Réf 2595

Classe énergie : B



EXCLUSIVITÉ



ROCHES PREMARIE ANDILLE

120 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.09% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 2602

Classe énergie : D



Grande maison de 263 m² habitables située à Croutelle. Elle comprend au rez-de-chaussée : une entrée, un WC, une grande pièce de vie, une cuisine aménagée et équipée de matériel professionnel. Au 1^{er} étage se trouvent un dégagement, trois chambres, une suite parentale avec salle d'eau et grand dressing et une buanderie avec WC. Un jardin paysagé.

Maison de bourg de 79 m² comprenant, au rez-de-chaussée : une pièce de vie, une cuisine ouverte, un dégagement, une chambre sans fenêtre, une salle de bains, une buanderie et un WC. A l'étage : une chambre. Un garage attenant complète cette maison. De l'autre coté de la route, se trouve une parcelle de terrain de 148 m².



POITIERS

535 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 2597

Classe énergie : E



POITIERS

418 700 €

Réf 2590
Classe énergie : NC



Maison de 264 m² habitable de 11 pièces, avec jardin sans vis à vis. Rez-de-jardin : Hall d'entrée, WC et lavabo, Salon, Salle à manger, Cuisine aménagée, Coin bureau. 1^{er} étage : Palier, Chambre parentale. Chambre 2 et 3 avec placards, Salle de bains, WC. 2nd étage : Palier, 4 Chambre, Grenier. Des travaux de remise au goût du jour seront à prévoir.

Dans une résidence récente avec ascenseur, un appartement de 140 m² comprenant : entrée, Séjour double ouvrant sur la terrasse, cuisine aménagée, arrière-cuisine, 4 chambres, salle d'eau et salle de bains, W-C. Avec une terrasse de 50 m² avec vue dégagée Garage en sous-sol Prix : 418 700 € (HAI) dont honoraires 6 % TTC (charge acquéreur).



Rénovation en copropriété



Entamer de grands travaux en copropriété, c'est possible et souvent nécessaire, en particulier pour améliorer la performance énergétique de l'immeuble. L'évolution réglementaire va bientôt imposer de gros travaux de rénovation énergétique à tous les propriétaires bailleurs de logements anciens énergivores. Pour inciter à entreprendre ces travaux, le gouvernement a fixé des objectifs ambitieux et débloqué de nombreuses aides. Envisager d'entreprendre une rénovation globale performante qui vise à obtenir un bâtiment basse consommation est un objectif ambitieux, mais sans doute le plus efficace pour faire baisser les factures et améliorer durablement l'habitat en toute saison. Il s'agit alors d'organiser un chantier unique, durant lequel seront réalisés tous les travaux de rénovation nécessaires

pour atteindre cet objectif : isolation des murs, de la toiture, remplacement des menuiseries et installation d'une ventilation performante.

La démarche repose alors sur le dialogue et la coordination entre la copropriété et les différents artisans afin d'assurer une articulation intelligente des chantiers. Les copropriétaires sont appelés à voter en assemblée générale la réalisation d'un audit énergétique, d'un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE) ou d'un diagnostic technique global (DTG). Une nouvelle AG est ensuite organisée pour présenter aux copropriétaires les résultats de ce diagnostic, choisir un maître d'œuvre et un plan de financement. Le syndic signe les devis et sollicite les subventions. Ensuite c'est le maître d'œuvre qui assure le suivi des travaux pour la copropriété. L'ampleur de la tâche peut impressionner, mais rappelez-vous que l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du logement fait grimper sa valeur de 5 à 10%. Et si vous n'habitez pas le bien, vous pourrez réclamer une contribution à votre locataire, qui variera entre 10 et 20 € par mois, selon la taille du logement.

RÉFECTION et gros travaux

En moyenne comptez autour de 1% du prix du logement par an. Il s'agit le plus souvent de changer une boîte aux lettres ou un radiateur, mais un jour ou l'autre se pose la question de dépenses plus conséquentes liées à la conservation du bâtiment. Rappelez-vous qu'un ravalement de façade doit être réalisé tout les quinze à vingt ans.

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

*La rénovation énergétique
des logements s'accélère,
comment en profiter ?*



CHATELLERAULT

99 510 €

Réf 750
Classe énergie : F



CHÂTELLERAULT ANTOIGNE Quartier pavillonnaire résidentiel, maison de plain-pied de 58 m² habitables située au calme, présente : séjour avec cheminée, cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, cabinet de toilettes. Garage de 25 m² Terrain arboré très agréable de 668 m². DPE réalisé le 21 juin 2021. Prévoir des travaux.



POITIERS

129 930 €

Réf 719
Classe énergie : E



POITIERS Quartier gare - Jolie maison ancienne sur 3 niveaux : salle à manger avec cuisine ouverte, salon, 3 chambres et salle d'eau. Cave. Courette commune avec une dépendance. Pas de jardin. INVESTISSEMENT LOCATIF ou PRIMO-ACCEDANT - Le bien est soumis au statut de la copropriété.



POITIERS

110 210 €

Réf 722
Classe énergie : D



POITIERS EST - Bel appartement loué 3 pièces situé dans une résidence au calme avec piscine. Comprenant : séjour avec cuisine américaine aménagée et équipée, 2 chambres, salle de bains & wc. Nombreux rangements. Terrasse et 2 parkings en sous-sol. Copropriété : 396 lots dont 84 logements. Charges: 1515 €/an. Aucune procédure en cours.



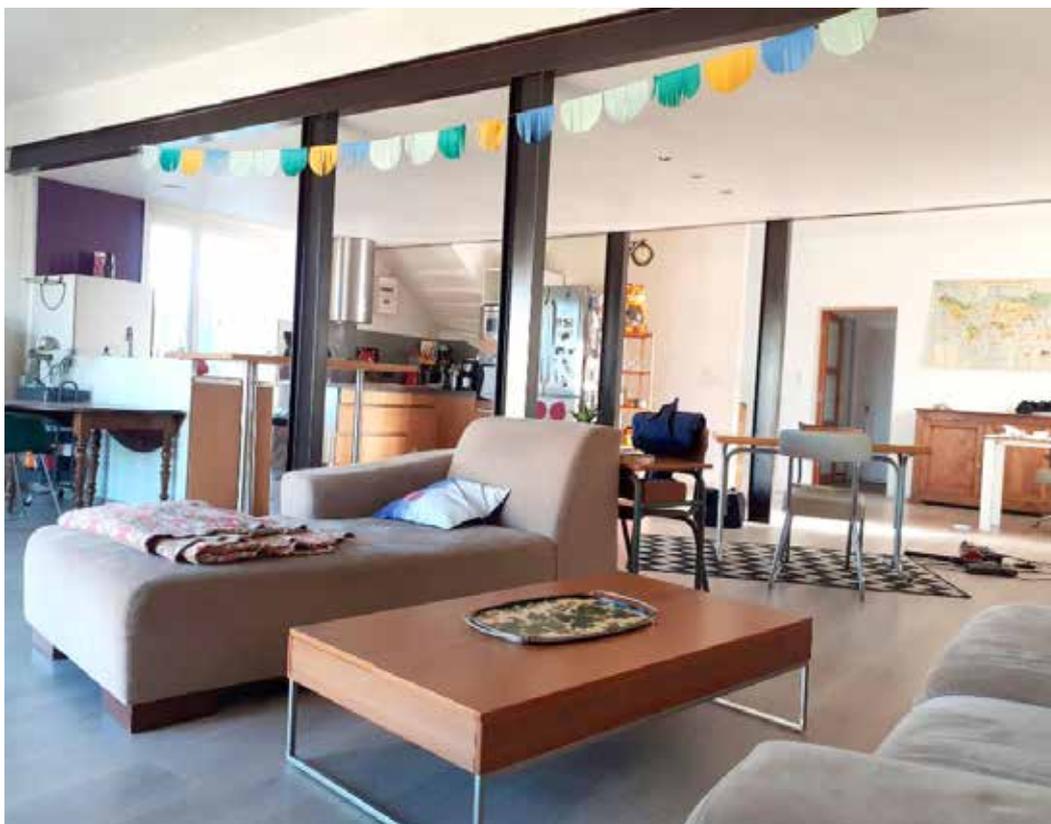
FONTAINE-LE-COMTE

81 000 €

Réf 841
Classe énergie : NC



Vendu meublé - avec bail commercial en cours Dans une résidence services pour personnes âgées autonomes et semi-valides, construite en 2007 : Un appartement comprenant : une entrée, pièce de vie avec cuisine, coin nuit avec placard, salle d'eau avec wc. Balcon. Loyer annuel : 4572.00 euros Copro : 76 lots d'hab. Charges annuelles : 376 euros



SAINT-BENOIT

299 250 €

Réf 701
Classe énergie : D



POITIERS Située à quelques minutes du Parc de Blossac dans un quartier recherché. Grande maison de type loft avec pièce de vie/cuisine de 75m², chambre parentale avec salle d'eau. A l'étage : 4 chambres avec mezzanines. Salle de bains et salle d'eau. Jardinet. garage/atelier - Cave. Chauffage gaz de ville.



ROMAGNE

159 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6 % TTC
(prix 150 000 € hors honoraires)

REF 1819
Classe énergie : NC

PROPRIETE comprenant ENSEMBLE DE 2 logements Ancienne bergerie indépendante aménageable. Autre dépendance avec four à pain intérieur, préau attenant. Divers petits toits. Terrain de plus d'un hectare avec jardin et partie boisée.



GENÇAY

189 000 €

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

REF 1842
Classe énergie : E

A proximité du centre, MAISON DE PLAIN PIED comprenant entrée, cuisine ouverte sur séjour, salle d'eau, 3 wc, 4 chambres et bureau, grenier, garage avec buanderie. Terrain clos de 1118 m² avec partie constructible.



MAGNE

199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,74 % TTC
(prix 190 000 € hors honoraires)

REF 1821
Classe énergie : D

MAISON sur sous sol semi enterré comprenant entrée, cuisine aménagée, grand séjour ouvrant sur une véranda, 4 chambres, salle de bains complète, 2 wc. Sous sol complet. Dépendance. Piscine semi enterrée. Jardin clos et arboré d'environ 3 600 m².



GENÇAY CENTRE

189 000 €

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

REF 1768
Classe énergie : NC

RARE MAISON DE VILLE à proximité de tous les commerces, comprenant entrée, cuisine, séjour, salon-bureau, salle d'eau, wc. A l'étage, 3 chambres dont une avec terrasse, salle de bains et wc. 2^e étage, 2 chambres et grenier aménageable. Dépendances. Terrain de 1 300 m² au coeur de GENÇAY.

BELLES PRESTATIONS



SOMMIERES

262 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5 % TTC
(prix 250 000 € hors honoraires)

REF 1846
Classe énergie : D

A proximité du bourg et de ses commerces, Charmante MAISON DE VILLE avec beaucoup d'authenticité. (entrée, cuisine, salon, séjour, 3 grandes chambres, 3 salles d'eau avec wc, espace bureau idéal pour le télétravail. Grenier. Garage attenant avec chaufferie. Jardin avec vue sur la Vallée du clain.

PROCHE RIVIERE



CHAMPAGNE

96 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,67 % TTC
(prix 90 000 € hors honoraires)

REF 1847
Classe énergie : G

MAISON DE CAMPAGNE comprenant pièce de vie, chambre, salle de bains et wc, pièce à aménager. Grenier aménageable. Grange attenante aménageable. Divers petits toits. Terrain clos de 1020 m².



PROCHE GENÇAY

96 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,67 % TTC
(prix 90 000 € hors honoraires)

REF 1850
Classe énergie : F

MAISON ANCIENNE habitable de suite, cuisine aménagée, salon, salle d'eau et wc. A l'étage, 3 chambres et wc. Terrain à l'arrière. En face, garage indépendant avec stationnement.



BOURESSE

86 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,5 % TTC
(prix 79 550 € hors honoraires)

REF 1851
Classe énergie : F

MAISON à la campagne, comprenant entrée, cuisine, séjour avec insert, 3 chambres, salle d'eau et wc. Sous sol avec garage, chaufferie (chaudière récente basse température), cellier. Dépendances. Terrain de 2366 m².

EXCLUSIVITÉ



**CROUTELLE -
L'INDÉPENDANTE**

149 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.07% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf L1047
Classe énergie : E



Prox voies rapides et de Poitiers Porte Sud, maison confortable et lumineuse, hab de suite : entrée avec placards, beaux espaces de vie de 39 m² composés d'un salon/ séjour avec cuisine semi ouverte aménagée, 3 chambres, salle d'eau, WC, buanderie. Garage avec grenier aménageable au dessus. Agréable jardin clos de 2000 m² sans voisinage immédiat.

EXCLUSIVITÉ



LIGUGE

76 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.57% TTC
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf L1032
Classe énergie : NC



Rare sur la commune de Ligugé, grange en bon état de conservation d'une surface de 175 m² au sol. La hauteur permet la création d'un niveau supplémentaire. A transformer en habitation ou bien en lieu de stockage, les possibilités sont multiples. Édifié sur terrain de 297 m².

EXCLUSIVITÉ



LIGUGE - LA FLEXIBLE

160 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.67% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf L1033
Classe énergie : G



Dans une impasse appréciée pour son calme et sa proximité au centre bourg, agréable maison lumineuse au potentiel certain : entrée cuisine aménagée et équipée, salon / séjour, dégagement, trois chambres, salle d'eau, WC. En rez-de-jardin : une pièce avec point d'eau, chaufferie, garage et cave. Grenier aménageable en totalité. Terrain de 1700 m².



**ITEUIL - LA
FONCTIONNELLE**

212 000 €

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

Réf L1039
Classe énergie : D



Agréable maison de plain-pied comprenant entrée, vaste salon séjour lumineux avec espace cuisine aménagée et équipée, cellier, dégagement de 4 chambres avec placards, SDB/D, autre SDE. Beau terrain sans vis à vis pouvant accueillir votre projet piscine et la construction d'un garage.

EXCLUSIVITÉ



**CHAMPIGNY EN ROCHEREAU -
LA MAJESTUEUSE**

283 500 €

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

Réf 1536
Classe énergie : E



Authentique demeure Poitevine de caractère : entrée sur séjour, cuisine AM/EQ, bureau, buanderie, cellier, sde, wc. Etage : 3 chambres sur parquet, sde avec douche italienne et wc. Magnifique grenier aménageable en 2^{ème} étage. Extension attenante de 36 m² à aménager, atelier, 2 garages attenants et grange de 125 m² non attenante. L'ensemble sur 3 500 m² de terrain paysagé en bordure de ruisseau.

A

IMMOBILIER

Parlons de vous,
parlons
biens !



05 49 52 56 86

Halvard Chevalier - Denis Chevalier - Hugo Maurel

22 Avenue de la Liberation - Poitiers
a-immobilier@outlook.fr



POITIERS

162 750 €

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

Réf 338

Classe énergie : D



Poitiers Blossac - La Madeleine. Appartement T3 + garage, cave + grenier, en parfait état. Au 5^{ème} étage (ascenseur), traversant, lumineux. Entrée, cuisine équipée, 2 chs dont une avec balcon, séjour/salon avec balcon, salle de bains, wc. Charges annuelles 1982 € avec chauffage. Pas de procédure en cours : 109 lots d'habitation.



NIORT

231 000 €

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

Réf 336

Classe énergie : D



NIORT - Centre - Investisseurs Maison, parfait état d'env 100 m² dans un très bel ensemble immobilier : RDC : entrée, cuisine aménagée équip, salle à manger, salon, wc. Etage 2 chs, wc, sdb. REZ-jardin : 1 ch, SDE, pièce, jardinet. Park priv. Chf ind élec. LOUÉ 800€ /m (dont 50€ charges) Copro 7 lots d'hab. Pas procédure en cours. Charges 741 €/an.



POITIERS

734 850 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.50% TTC
(Prix 710 000 € hors honoraires)

Réf 318

Classe énergie : D



Proche NOTRE DAME LA GRANDE : Immeuble comprenant au RDC : 1 local commercial (Loué) Au 1^{er} étage, Appartement de type 4 en duplex. Au 3^{ème} étage : 1 Appartement de type 3 en duplex avec plafond cathédrale (Loué). Rénovation intégrale. Chauffage électrique. Idéal Investisseurs. Exclusivement A IMMOBILIER.



POITIERS

420 000 €

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

Réf 341

Classe énergie : E



Poitiers - Blossac - Maison bourgeoise en bon état, composée de 7 pièces sur 3 niveaux + sous-sol avec garage et chaufferie. Au RDC entrée vers salon et salle à manger, cuisine, arrière-cuisine, wc. Au 1^{er} : palier, 3 chambres, SDB, wc. Au 2^{ème} : palier, 2 chambres, SDE et SDB séparées, dressing, wc. Combles aménageables. Petit jardin. Chauffage fuel.



SAINT-BENOÎT

273 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 339

Classe énergie : NC



SAINT-BENOIT « LA HUNE ». Maison de plain-pied NEUVE – Clefs en main. Prestations haut de gamme. Livraison 2^{ème} trimestre 2022. Surface d'environ 91m² habitable + un garage. Elle sera composée d'une entrée, une cuisine ouverte sur un salon/séjour, 3 chambres, un wc séparé et une salle de bain. En extérieur : un jardin arboré, terrasse.



POITIERS

128 250 €

Réf 3250
Classe énergie : NC



POITIERS OUEST, Lumineux type 2 de 53m² avec balcon et place de parking. Il se compose d'une entrée sur séjour avec cuisine ouverte, bacon, dégagement avec placard, chambre avec placard, salle de bains, wc.



FONTAINE LE COMTE

318 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 3245
Classe énergie : E



Maison de plain pied d'une surface habitable de 126m², elle se compose d'une entrée, d'un salon séjour lumineux de plus de 50m², cuisine aménagée, arrière cuisine, 3 CH dont une avec salle de bains et une avec salle d'eau, 2 wc. Garage double, une buanderie, un abri de jardin, un appentis avec son barbecue. Terrain de 1.512m² clos et arboré.



ST BENOIT

289 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3205
Classe énergie : E



Très Agréable Maison (de 1999) entièrement de plain pied comprenant une pièce de vie très lumineuse avec cuisine ouverte d'environ 55m², 4 chambres (ou 3CH plus bureau) sur beau jardin arboré de 809m² sans vis à vis. Environnement très calme à la limite de SAINT BENOIT et POITIERS. Produit RARE.



BONNES

250 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.04% TTC
(Prix 238 000 € hors honoraires)

Réf 3215
Classe énergie : NC



Laissez vous séduire par cette maison de plain pied de 140m². Comprenant entrée, WC, grande pièce de vie de 60 m² avec cuisine équipée, salle à manger/salon donnant sur la terrasse. Salle de bains avec douche et baignoire entièrement rénové en 2018 et aux 5 chambres. Un garage de 45 m², le tout sur un terrain de 1500 m².



POITIERS

146 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.68% TTC
(Prix 139 000 € hors honoraires)

Réf 3240
Classe énergie : E



MAISON de 82m² avec un potentiel de 23m² supplémentaires en aménageant les combles. Elle comprend une entrée, un séjour ouvrant sur le jardin, une cuisine séparée, wc. A l'étage, 2 grandes chambres, salle d'eau avec wc, combles aménageables. Vaste cave sous toute la superficie de la maison. Garaqe et jardin (chauff Gaz de Ville).



POITIERS

150 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.26% TTC
(Prix 142 500 € hors honoraires)

Réf 3223
Classe énergie : NC



Appartement de type 2 de 43m² refait à neuf en 2016 situé en hyper-centre de POITIERS. Comprenant entrée avec placard, une chambre avec placard, un beau séjour lumineux avec cuisine ouverte entièrement aménagée et équipée et un WC séparé de la salle d'eau. (Aucune charges de Copropriété) Chauffage et production d'eau chaude électrique.



AVANTON

68 670 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9% TTC
 (Prix 63 000 € hors honoraires)

Réf 5224
 Classe énergie : NC



AVANTON - HORS LOTISSEMENT - Terrain constructible non viabilisé de 900m² à visiter dès que possible. Plus de renseignements sur demande. 0549559616



POITIERS

67 580 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9% TTC
 (Prix 62 000 € hors honoraires)

Réf 5163
 Classe énergie : C



COURONNERIES - Au 11ème étage d'une résidence sécurisée venez découvrir cet appartement à rénover. Il se compose d'une vaste entrée, d'un séjour avec loggia et d'une cuisine séparée. Un dégagement avec placard dessert deux chambres dont une de 13m², une salle de bains et un wc. Garage en sous-sol. 0549559616



POITIERS

227 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
 (Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 5225
 Classe énergie : D



CHU - 10' MIN CENTRE VILLE - Maison offrant une grande entrée avec deux placars, wc avec lave mains, cuisine séparée aménagée et équipée donnant accès à une arrière cuisine. Salon-salle à manger de 44m² donnant accès à l'extérieur. A l'étage, trois chambres, salle d'eau et un bureau. Cabanon et garage. Stationnement deux voitures. 0549559616



QUINCAY

254 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
 (Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 5231
 Classe énergie : C



PROCHE CENTRE - Accès rapide à la N147 - Maison de plain pied, construite sur une parcelle de 2373m² piscinable. Elle se compose d'une entrée avec placard, cuisine aménagée et équipée ouverte sur une pièce de vie traversante et une arrière cuisine. Coin nuit : salle d'eau, wc et 4 chambres avec placard. Terrasse de 100m², garage et cave. 0549559616



MIGNE AUXANCES

149 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.93% TTC
 (Prix 142 000 € hors honoraires)

Réf 5208
 Classe énergie : NC



Idéal 1^{er} achat ! Agréable maison ancienne rénovée en très bon état offrant 85m² sur 3 niveaux et une dépendance de 70m² avec jardin non attenant. AU RDC : belle entrée sur le salon-séjour d'env. 30m², buanderie et wc. Au 1^{er} étage : cuisine, une salle d'eau avec wc. 2^{ème} étage : une chambre, une chambre/bureau et un dressing. Cave. 0549424141



NEUVILLE DE POITOU

179 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.59% TTC
 (Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 5185
 Classe énergie : D



Maison de plain-pied dans le cœur de Neuville. Remise au goût du jour, elle offre une cuisine ouverte aménagée, un salon-séjour, 3 chambres, une sde, wc. Puis une dépendance ancienne avec une pièce au RDC et une à l'étage, dans le prolongement un cellier avec grenier au-dessus. Préau. Cour. Cave. Toiture refaite en 2021. Terrain de 549 m². 0549424141



ETABLES-CHARRAIS

307 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
2.33% TTC
 (Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 5135
 Classe énergie : B



Spacieuse longère comprenant au rdc une cuisine ouverte sur une pièce de vie de 55m², arrière cuisine, wc. A l'étage un palier desservant 3 chambres dont 1 suite parentale de 27m² avec sde et wc, sdb avec douche et baignoire. Maison équipée en domotique (alarme, vidéo surveillance). Terrain clos de 915m². 0549424141



POITIERS

439 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.52% TTC
 (Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 5228
 Classe énergie : NC



Appartement d'environ 150m² situé sur le Plateau à 10min à pied de la gare dans un immeuble du XVIème siècle. Entrée desservant un grand salon-séjour de 37m² avec accès terrasse, une cuisine, deux chambres avec baignoire ou douche et une chambre, une salle de bains, un dressing, un petit salon, 1 bureaux, wc. Cave. Parking privatif. 0549424141



VIVONNE

253 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 7363
Classe énergie : C



Vivonne : Dans un bel environnement bucolique, adorable maison aménagée avec goût, comprenant : un séjour avec cheminée (insert), cuisine aménagée, 2 chambres, salle de bains, lingerie, wc. A l'étage : 4 chambres, salle de bains. Terrain de 460m² Garage.



ROCHES PREMARIE
ANDILLE

400 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.26% TTC
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 7209
Classe énergie : D



Maison de maître de 1870 de 336m². Au RDC, le vestibule de 31m² dessert les différentes pièces de vie.: salon, SAM, cuisine aménagée et équipée et une bibliothèque. Aux 1^{er} et 2^e étages : 8 chambres dont une avec SDB privative, une 2^e SDB et une SDE. Une 2^e maison de 180m² environ offre de nombreuses possibilités. Garage et terrain clos.



VALDIVIENNE

262 695 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 249 000 € hors honoraires)

Réf 7260
Classe énergie : E



Charmante maison en pierre des années 20 entièrement rénovée, comprenant une pièce de vie et une cuisine ouverte avec coin repas, une salle d'eau et buanderie, un wc. Deux chambres, une salle d'eau, wc. Un bel espace de 30m² desservant deux chambres. Un grand garage. Une dépendance d'environ 20m². Jardin et potager en face de la maison.



POITIERS

156 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 7338
Classe énergie : A



T3 en duplex - CENTRE VILLE Appartement de type 3, situé au 3^{ème} étage d'une résidence en centre ville, comprenant : une entrée, une pièce de vie, une cuisine ouverte, un cellier, à l'étage un palier desservant deux chambres, une salle de bains et wc. Charges : 116€ / mois



POITIERS

253 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 7366
Classe énergie : E



Quartier Montbernage : Immeuble comprenant 3 appartement. En duplex appartement type 3 de 48,21m², loué 480 € + 20 € de charges. Type 2 de 34,35m², loué 380 € + 20 € de charges Type 2 de 43,87m², loué 430 € + 20 € de charges. Très bon état. Chauffage ind. électrique. décompte d'eau pour chaque logement.



MIGNE AUXANCES

458 925 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 435 000 € hors honoraires)

Réf 7351
Classe énergie : E



Maison atypique de 200m² hab., comprenant : Entrée, cuisine, wc, salle à manger salon. A l'étage : 2 chambres, salle d'eau, cabinet de toilette, wc. Au 2^{ème} étage : chambre, avec espace dressing, grenier aménageable. Garage, salon d'été. Dépendance offrant un duplex. Cour. Très joli parc très bien arboré..

AGENCE CENTRALE IMMOBILIERE

de la Fouchardière



CABANE
24

*Et si
on créait
votre projet
immobilier
ensemble ?*

VENTE
LOCATION
GESTION
ESTIMATION
SYNDIC



*Et si on créait votre
projet immobilier
ensemble ?*

44, rue de la Marne



POITIERS

05 49 88 00 93

www.agence-centrale.fr



La vie ensemble

POITIERS LES JARDINS DU



**DEVENEZ
PROPRIÉTAIRE
À PARTIR DE
749 €/MOIS***
TERRAIN + MAISON

NEXITY FONCIER CONSEIL

21 B, RUE DE CHAUMONT
86000 POITIERS



05 67 92 92 92

Service et appel gratuits

SNC Foncier Conseil – RCS Paris 732 014 964 – 19, rue de Vienne – 75801 Paris Cedex 08. * Exemple d'un financement pour une opération d'acquisition de résidence principale d'un montant de 205 400 € avec 15 000 € d'apport (hors frais de notaire et de prêt), par un couple, primo accédant avec 1 personne à charge, dont 2,23% et Coût total 21 000 € intérêts et assurances inclus ; d'un PTZ d'un montant de 82 160 €, d'une durée de 25 ans, prêt amortissable à taux fixe, mensualités de 24,65 € pendant 15 ans, puis 709,32 € pendant 10 ans, TAEG 0,45% et Coût total 7 395 € intérêts et assurances inclus ; l'ensemble pour une mensualité globale de 24,65 €. Cette simulation est communiquée à titre informatif ; elle est établie sur la base de taux moyens du marché constatés au 17/06/2021 pour diverses situations comparables. Cette présentation indicative ne constitue en aucune façon une offre commerciale ou publicitaire de financement et n'a aucune valeur contractuelle.

U GOLF

**RETROUVEZ-NOUS !
LES 1, 2 ET 3 OCTOBRE 2021
AU SALON DE L'HABITAT
À POITIERS !**

50 TERRAINS À BÂTIR

- VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS
- SURFACES : DE 194 M² À 706 M²
- SURFACES PLANCHER : DE 105 M² À 210 M²
- FAÇADES : DE 9 M À 23 M



nexity.fr



MONTAMISE

357 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 340 000 € hors honoraires)



Réf 1015
Classe énergie : C



LENCLOITRE

98 440 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 92 000 € hors honoraires)



Réf 1005
Classe énergie : NC

Dans un secteur très prisé de Montamisé, belle maison sans vis à vis, vous serez charmé par cette maison, son terrain entretenu et arboré. Comprenant salon-salle à manger traversant, cuisine, arrière cuisine, 4 chambres dont une au RDC, SDE et SDB, studio avec salle d'eau (à finir d'aménagée). Chauffage PAC de 2020, osmoseur, adoucisseur...

Maison de ville proche commerces, se composant : cuisine ouverte sur un salon-salle à manger, SDB, WC, 5 grandes chambres. Chauffage électrique et bois. Grande cave et jolie courette, grande pièce de plus de 20m² qui peut permettre un agrandissement de l'espace de vie à moindre coût. Idéal pour un 1^{er} achat ou investissement locatif.



BUXEROLLES

90 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.76% TTC
(Prix 82 000 € hors honoraires)



Réf 1008
Classe énergie : E



LA VILLEDIEU DU CLAIN

239 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.30% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)



Réf 1010
Classe énergie : D

BUXEROLLES - PROCHE CGR : Au calme beau T2 en duplex dans une résidence calme, comprenant : pièce de vie avec kitchenette aménagée-équipée, chambre, SDE, WC. Jardin et terrasse. Chauffage élec-logement économe-Rideaux roulants - Loi Carrez = 28,92m². Parking réservé à la résidence. Très peu de charges, pas d'ascenseur. Loué : 430 € H.C./mois.

Ancien relais de poste rénové dans le bourg de La Villegie du Clain, comprenant cuisine ouverte sur salon-salle à manger, chambre parentale avec SDB, buanderie. A l'étage 3 chambres mansardées, grand dressing, SDE et WC. Garage, atelier, cellier. Grenier aménageable. Terrasse avec jardin aménagé et arboré de 400 m². Fort potentiel - coup de cœur assuré.



BUXEROLLES

100 000 €

Réf 26584
Classe énergie : NC



Maison de 94 m² habitable sur 3 niveaux, située sur la commune de Buxerolles. Au R.D.C cuisine et salon, 1^{er} étage, deux belles chambres, S.D.B, 2^{ème} étage, 1 chambre de plus de 17 m². N'hésitez plus et contactez Thierry JOYEUX au 06 08 98 63 38.



BUXEROLLES

183 750 €

Réf 26974
Classe énergie : NC



Maison de village en pierre des années 1700 à Buxerolles de 131 m², comprenant une cour fermée et jardin d'agrément de 200 m². Au RDC : Cuisine de 17 m², buanderie, salle à manger de 20 m², WC, et S.D.E. A l'étage: pièce d'agrément de 27 m², 3 chambres WC et S.D.E. contact : imoconseil Buxerolles Thierry JOYEUX au 06 08 98 63 38.



BUXEROLLES

238 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.31% TTC
(Prix 226 000 € hors honoraires)

Réf 27056
Classe énergie : E



Maison à Buxerolles de 130 m² sur 2 niveaux, dans un quartier très calme comprenant un séjour de 35 m², d'une belle cuisine aménagée ainsi qu'une véranda et terrasse, garage pour 2 voitures, cave, buanderie et atelier. Contact : Thierry JOYEUX imoconseil Buxerolles au 06 08 98 63 38.



BUXEROLLES

235 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.57% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 0120
Classe énergie : NC



Maison ancienne de 5 pièces de 153 m². Au rdc : grande cuisine équipée et aménagée, salle à manger, un petit salon avec cheminée insert, wc et une suite parentale avec salle d'eau. A l'étage, un magnifique salon marocain, 2 grandes chambres et salle d'eau. D'un jardin au bord de l'eau avec dépendance et apprentis. Thierry Joyeux 06 08 98 63 38.



BUXEROLLES

243 800 €

Réf 26943
Classe énergie : C



Maison à Buxerolles de 142 m² sur 3 niveaux construite sur une parcelle de 701 m² vous offre : Au RDC, 2 chambres de 15 m² chacune, Au 1^{er} étage, d'un beau salon lumineux avec cheminée donnant accès au jardin, cuisine, et wc. Au 2^{ème} étage, 3 chambres, S.D.B. wc. Prévoir rafraîchissement. Contact Thierry JOYEUX au 06 08 98 63 38.



BUXEROLLES

515 000 €

Réf 26339
Classe énergie : B



Maison exceptionnelle de 2009 sur une parcelle de 1444 m². Au rdc : sam avec cuisine ouverte équipée, salon, 2 chambres, grde sdb et suite parentale avec dressing et sde. Etage: 3 chambres et sde avec douche balnéo. jardin clôturé avec terrasse, dble gge contactez Jonathan FERRERE au 06 13 59 56 43 ou par mail: jonathan.ferrere@imoconseil.com.

C A B I N E T I M M O B I L I E R



prues

VENTE | LOCATION | GESTION | EXPERTISE |



Un nouveau site pour de nouvelles opportunités...
A consulter sans modération !



43, rue de la Marne
86000 POITIERS



05 49 88 01 87



www.cabinet-prues.fr
agence@cabinet-prues.fr



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - POITIERS

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258503700016



LHOMMAIZE

441 000 €

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

Réf 4822

Classe énergie : D



POITIERS

134 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.43% TTC
(Prix 126 000 € hors honoraires)

Réf 4821

Classe énergie : E



Ancienne ferme rénovée, charme de l'ancien et poutres apparentes ! Fort potentiel dans les pièces de vie, 3 chambres à l'étage. Au calme et à l'abri des regards, piscine avec sauna et pool house. Terrain de 6000 m² ! Dépendances. Confort et sérénité sont au rendez-vous dans cette demeure aux airs de vacances à la campagne.

Entre campus et centre-ville. IMMEUBLE DE RAPPORT comprenant deux appartements T2 en duplex de 27 et 28 m². Quelques travaux à prévoir. Excellent emplacement et faibles charges. Ancien loyer pratiqué : 750 EUR/ mois DPE ANCIENNE VERSION.

EXCLUSIVITÉ



MIGNALOUX-BEAUVOIR

420 000 €

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

Réf 4824

Classe énergie : D



Rare ! A 5 minutes du CHU, charmante maison de familiale de 183 m². Une belle lumière, des volumes harmonieux, en bref : un lieu de vie intimiste et chaleureux qui ravira vos projets de vie ! 3 chambres au rez-de-chaussée et plus encore à l'étage. Dans le salon, au coin de la cheminée, profitez de la douce chaleur de l'insert, ou d'une terrasse donnant sur la piscine. Vivez au gré des saisons !

JE VENDS

J'ACHÈTE

Au meilleur prix

avec les **AGENTS86** • IMMO

Honoraires d'agence au forfait fixe

de **4900 €** TTC

à la charge de l'acquéreur,
quelque soit la valeur de votre bien.

Acteur local depuis plus de 20 ans.

ACHAT-VENTE

LOCATION-GESTION

Agences immobilières traditionnelles à MIGNALOUX-BEAUVOIR et à POITIERS

www.agents86.immo

VOUS VENDEZ ? CONTACTEZ NOUS !

2 route de la Gare
MIGNALOUX BEAUVOIR
05 49 30 11 58



90 rue de la Roche
Av. de Nantes POITIERS
05 49 00 42 30



Nous recrutons !



POITIERS

298 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
2.93% TTC
(Prix 290 000 € hors honoraires)

Réf 21-11

Classe énergie : C



COULOMBIERS

185 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.89% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 21-15

Classe énergie : B



Belle restauration pour cette fermette de 166 m² : hall d'entrée de 24 m², vestiaire, wc, Cuisine aménagée et équipée ouverte sur le séjour salon (66 m²), accès jardin, wc, 4 chambres dont 1 suite parentale, salle d'eau, wc, atelier, chaufferie chaudière à granulés, wc. Garage, terrain arboré 1 386 m².

Agreeable maison PP sh 124 m² construite en 2014 séjour salon ouvert sur la cuisine aménagée et équipée (49 m²) cellier buanderie lingerie chaufferie chaudière énergie gaz de ville. dégagement couloir, salle de bains, salle d'eau, 4 chambres placards penderies. 2 WC. Garage sol carrelage. Terrain clos 600 m² env.



SMARVES

338 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
2.42% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 21-12

Classe énergie : C



(7 mn CHU) Maison (2005) sh 173 m² hall d'entrée, wc, salon séjour (44 m²) cuisine aménagée, accès terrasse et piscine (9x4.5) lingerie buanderie, chauffage énergie gaz, par le sol, salle de bains bureau, 2 chambres (13-13.50 m²). Étage : 3 chambres avec placard, salle d'eau wc. Garage 2 véhicules. Terrain clos 975 m².



BUXEROLLES

247 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 790

Classe énergie : NC



Maison de plain-pied dans quartier recherché de Buxerolles, calme, à l'abri des regards entre campagne et ville, proche de toutes commodités. Double séjour avec cuisine américaine aménagée donnant directement sur terrasse, 3 chambres, bureau, cave, garage, préau. A voir rapidement pour coup de coeur.
Contact Hélène LESTAGE : 07 72 35 85 91



NOUAILLE MAUPTUIS

178 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.71% TTC

(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 788

Classe énergie : C



MAISON TYPE 5 LIBRE EN SEPTEMBRE COMPOSEE : entrée, séjour ouvert sur cuisine, chambre, wc, buanderie. étage 3 chambres, salle de bains, wc, garage, jardin.



POITIERS

270 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

3.85% TTC

(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 787

Classe énergie : NC



GRANDE MAISON SUR SOUS-SOL ENTERRE AVEC JARDIN entièrement restaurée : comprenant entrée, cuisine avec coin reaps, grand séjour avec cheminée, 3 chambres dont une avec salle d'eau et une autre avec une pièce bureau, salle de bains, wc, nombreuses pièces en sous sol, garage. commerces à 200 m bus à 100 m.



POITIERS

241 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.78% TTC

(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 773

Classe énergie : NC



Grande maison familiale 5 chambres avec studio indépendant, quartier ISAAC de L'ETOILE, convient parfaitement à une famille avec adolescents ou investissement locatif, très bonne rentabilité en colocation. N'hésitez pas me contacter pour précisions et/ou visite. Contact Hélène LESTAGE : 07 72 35 85 91



POITIERS

152 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.83% TTC

(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 796

Classe énergie : NC



Superbe type 2 avec cour centre ville comprenant : entrée, buanderie, séjour ouvert sur cuisine équipée, chambre avec salle de bains et dressing, wc, cave.



ST JULIEN L ARS

367 500 €

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

Réf 772
Classe énergie : D



Belle maison familiale sur un terrain arboré de 5 255 m² comprenant : ~salon séjour de 54 m², cuisine aménagée, arrière cuisine, 2 chambres et salle d'eau au RDC. A l'étage : grande salle de jeux, 3 chambres et salle d'eau. Abri voitures et atelier ~Contact Virginie BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89 dont 5.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



COUP DE COEUR

VALDIVIENNE

127 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 766
Classe énergie : NC



CUBORD ~maison ancienne de 120 m² avec tomettes, pierres et poutres apparentes comp : cuisine avec cheminée, séjour, une chambre en rdc, sde /wc. A l'étage : 2 chambres en mezzanine. Dépendances, cave, grenier et abri voiture. Terrain clos de 700 m² ~Contact : Virginie BRANCHEREAU 06 30 67 71 89 dont 6.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



CHAUVIGNY

162 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.77% TTC
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 795
Classe énergie : NC



CHAUVIGNY, belle maison ancienne entièrement rénovée Au RDC : séjour avec poêle à bois, cuisine séparée aménagée donnant sur terrasse, salle d'eau/wc. Etage : palier, 2 grandes chambres sont une de 30 m² avec dressing. Terrasse, carport 2 voitures et terrain de 1 762 m². Rénovation de qualité dont 4.77 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



ANTIGNY

137 150 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 794
Classe énergie : NC



A LA CAMPAGNE, Maison de 128 m² comprenant entrée, séjour avec dallage pierres, cuisine, wc. A l'étage : grand palier, 2 chambres, salle d'eau. Grange de 350 m², four à pain, terrain de 2 330 m² env dont 5.50 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



ANTIGNY

147 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 793
Classe énergie : E



A LA CAMPAGNE, charmante maison avec de beaux volumes comprenant : entrée, salon, séjour, cuisine, wc. A l'étage : 3 grandes chambres (dont 2 de 20 m²) avec parquet, salle de bains, salle d'eau, wc. Grenier au-dessus. Cave, cellier, garage, petits toits. Chauffage fuel Terrain arboré de 1200 m² env dont 5.50 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.

AVIS DE RECHERCHE !

RECHERCHONS BIENS IMMOBILIERS
DANS VOTRE QUARTIER POUR ACQUÉREURS
QUALIFIÉS EN ATTENTE DE TROUVER
CHAUSSURES À LEURS PIEDS...



Décllic
Immo
L'immobilier commence ici

28 Avenue du 8 Mai 1945
Poitiers

☎ 05 86 30 32 55

🌐 www.decllic.immo

151 Rue de l'Aérodrome
Niort

☎ 05 49 06 15 35



Vincent Barbou

QUE PUIS-JE APPORTER À MES CLIENTS POUR LES RENDRE PLUS HEUREUX ?

« Implantés sur Poitiers, nous sommes une entreprise de design architectural professionnelle. Notre objectif : vous fournir un projet immobilier clé en main de grande qualité et haut de gamme.

Nous avons une exigence très présente sur la qualité de travail et la tendance de demain.

Quand nous réalisons un projet pour nos clients, nous le faisons avec passion. Nous sommes toujours à l'affût du bien-être et du confort. Grâce à notre expérience acquise, nous collaborons avec des entreprises professionnelles rigoureusement sélectionnées. Ce serait un honneur pour moi de coopérer dans le développement de votre projet. »



vb-design.fr



POITIERS

279 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.28% TTC
(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf 128
Classe énergie : NC



POITIERS LA GANTERIE, Maison de ville en parfait état comprenant au rdc, entrée desservant la pièce de vie avec cuisine équipée ouverte, un WC et un cellier. Au 1^{er} étage, une chambre avec terrasse plein sud, une sde et un bureau. Au 2^e étage, une suite parentale avec sdb et douche, un WC, un dressing. Terrasse et jardin avec dépendance.



BUXEROLLES

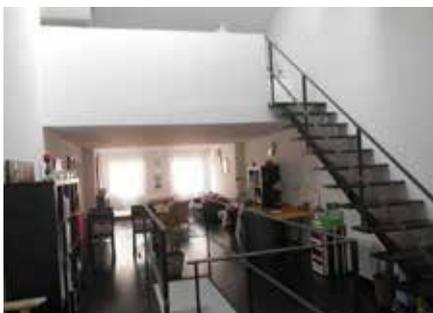
236 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.89% TTC
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 2021130
Classe énergie : NC



Maison en excellent état comprenant : Au rdc : Une entrée avec un placard, un WC, une grande pièce de vie lumineuse avec accès sur la terrasse et la piscine, une cuisine séparée, équipée et un garage. Vaste terrasse et jardin avec piscine chauffée et dépendance avec local technique. A l'étage 3 chambres avec placards, une salle d'eau et un WC.



POITIERS

164 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.81% TTC
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 2021362
Classe énergie : NC



Poitiers plateau secteur GAMBETTA, Situé au dernier étage d'une petite copropriété de 5 lots, Magnifique T2 en duplex style LOFT rénové comprenant une grande pièce principale, une chambre en mezzanine avec placards, une cuisine aménagée et équipée, une salle d'eau et WC. Actuellement loué 550 euros + 25 euros de charges. A visiter rapidement.



POITIERS

378 000 €

Réf 2016706
Classe énergie : NC



Poitiers centre dans un immeuble année 1950 au style industriel entièrement réhabilité en 2007, un appartement au dernier étage avec ascenseur comprenant entrée avec rangement, une vaste pièce de vie lumineuse de 67m², une cuisine ouverte avec cellier, à l'étage trois chambres dont une avec sde, sdb et wc. Place de parking extérieure sécurisée.



POITIERS

304 500 €

Réf 201669
Classe énergie : NC



POITIERS Plateau. Emplacement d'exception pour cet appartement type 3 comprenant un espace cuisine équipée, un coin salon de 37 m², 2 chambres et une salle d'eau. Sa surface intérieure fait autour de 80.63 m². Le logement s'accompagne d'un espace de stockage en sous-sol.

BLOSSAC St HILAIRE

i m m o b i l i e r



Transactions

Locations

Gestion

Syndic de copropriete

Investissement Immobilier



17 rue Alsace Lorraine
Poitiers

05 49 30 73 73

www.agencebsh.com



AGIR POUR LE LOGEMENT

Siren 818453177



NIORT

61 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TAPB449541
Classe énergie : NC



PRAHECQ

293 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TMAI120713
Classe énergie : B

Découvrez cet appartement composé comme suit : Entrée sur un séjour deux chambres dont une avec placard et une cuisine, salle d'eau, toilettes ,cave en sous-sol. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la quote-part budget prévisionnel charge vendeur (dépenses courantes) est de 1 915,00 euros/an.

PRAHECQ : - EXCLUSIVITÉ - MAISON 4 PIÈCES - Vous profiterez d'un espace de vie et une cuisine aménagée exceptionnel de 65 m², trois belle chambres, une grande salle d'eau avec douche italienne. La maison bénéficie d'un chauffage au sol fonctionnant au gaz de ville. Une terrasse s'offre à vous.



AIGONDIGNÉ

266 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf tmai119825
Classe énergie : NC



Propriété à réhabiliter sur un terrain clos de 2 hectares. Au rdc: grande pièce (cuisine salle à manger), chambre , séjour, grand corridor avec accès extérieur, toilettes, chaufferie, cellier. 1^{er} étage: 3 chambres, grenier, sde, grenier dans une tour 2^e étage grand grenier à aménager sur tout l'étage Nombreuses dépendances, préau, jardin.



MAGNÉ

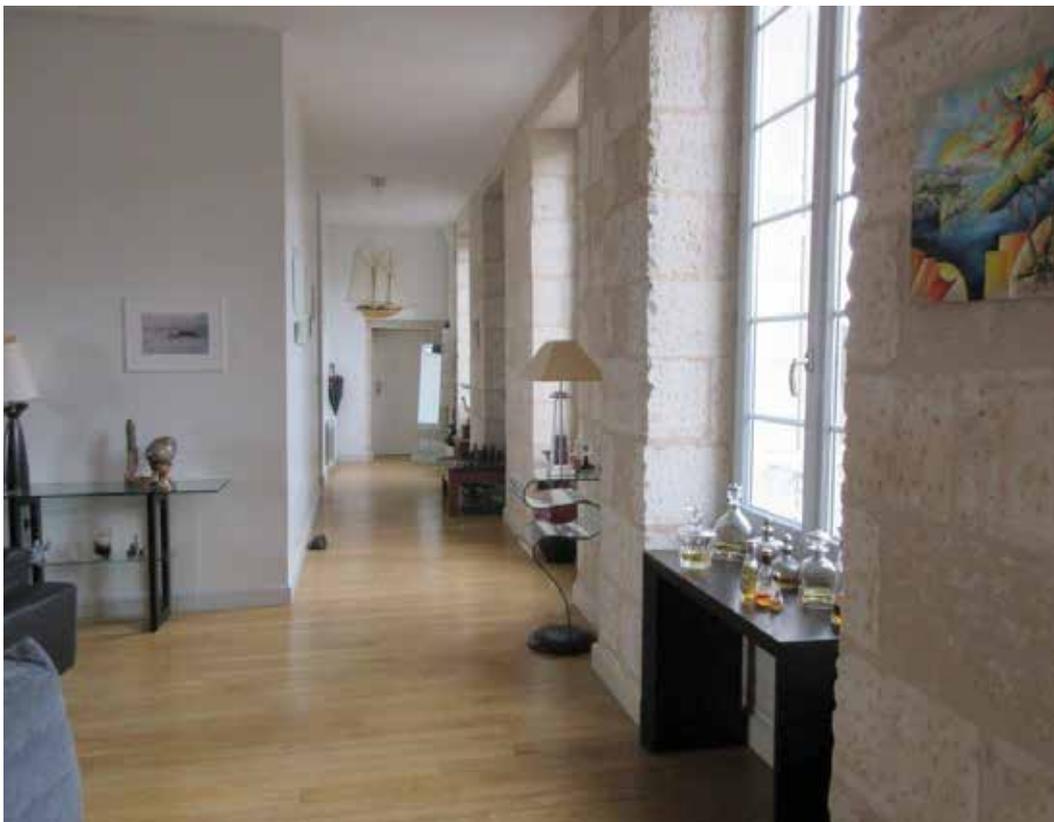
350 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI120981
Classe énergie : D



Dans un cadre privilégié, charmante maison composée d'un séjour salon, cuisine équipée, pièce de vie sur terrasse en bord de conche, bureau/chambre, salle d'eau, toilettes, buanderie, cellier. A l'étage : palier, une chambre mansardée, placard, une chambre avec dressing, une chambre avec salle de bains, privative et toilettes. Dépendances en pierre, terrasse /solarium, préau.



NIORT

326 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

(Prix 326 000 € hors honoraires)

Réf TAPP444601
Classe énergie : NC



Appartement de 97,53 m² : 2 pièces à vivre, cuisine et 3 chambres, sde et wc. Le chauffage individuel, fonctionnant à l'électricité. Cave. 2 places de parking. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 10 lots, la quote-part budget prévisionnel charge vendeur (dépenses courantes) est de 620,00 euros/an.



Louer aux étudiants, *quelles règles et quelles garanties ?*

La demande pour des logements étudiants est très forte et représente donc un investissement facile à rentabiliser. Au moment de mettre le bien sur le marché, vous devrez cependant arbitrer entre plusieurs modes de location aux régimes juridiques et fiscaux distincts. Ce choix, ainsi que l'établissement du bail, sont des étapes importantes, à gérer avec application. Face aux évolutions législatives permanentes, voilà ce qu'il faut savoir pour que tout se passe sans encombre.

Fraichement envolés du nid, les étudiants n'ont pas toujours bonne presse auprès des bailleurs, qui craignent les retards de loyer, les fêtes, les nuisances et les dégradations. C'est pourtant un marché plein de vitalité porté par une demande qui ne faiblit pas.

Afin de se prémunir, et quelle que soit la bonne volonté des locataires, le bail est un document important dans lequel chaque détail compte. Il doit être établi par écrit, avec en annexe le dossier des diagnostics techniques (performance énergétique, gaz, amiante), l'état des lieux d'entrée et un inventaire du mobilier, s'il s'agit d'une location meublée. Si cet état des lieux est réalisé par un agent immobilier, les frais sont à partager entre le bailleur et le locataire.

Enfin le bail peut prévoir le versement d'un dépôt de garantie, qui sera de deux mois de loyer hors charges, maximum, pour un meublé, et de un mois pour une location vide.

Le bail applicable à la location meublée reste plus souple que pour la location vide. La durée du bail est de seulement 9 mois pour un étudiant, contre 3 ans en location nue, et contrairement au logement vide, il ne se reconduit pas de façon tacite.

Par contre, l'étudiant locataire dispose lui aussi de plus de flexibilité et n'aura qu'un mois de préavis de résiliation, qu'il peut poser à tout moment. Sachez que la location meublée est surtout prisée dans les grandes villes et cités universitaires.

Ailleurs, la majorité du parc privé est louée vide, ce qui correspond aux attentes de la plupart des locataires. En meublé, le coût mensuel des logements se négocie en moyenne 15 à 20% plus cher. Mais ce gain est contrebalancé par la plus grande rotation des locataires.



Louer aux étudiants, quelles règles et quelles garanties ?

S'assurer contre les impayés

Rappelons que dans le cadre d'un placement immobilier, seules les charges sont certaines. Les rentrées d'argent, elles, restent aléatoires, puisque le risque est bien réel de devoir subir des périodes de vacance locative, et donc d'impayés. Afin de vous prémunir contre les impayés, il est possible d'adjoindre au bail un acte de cautionnement solidaire. Ainsi, vous n'avez pas à vous soucier du défaut de paiement, puisque si cela se produit, ce sont les garants (généralement les parents) qui prennent le relais. Et pour les locataires entre 18 et 30 ans qui ne sont plus rattachés au foyer fiscal de leurs parents, l'Etat a mis en place la garantie locative VISALE, qui couvre jusqu'à 36 mois d'impayés. Avec un locataire étudiant ou apprenti, vous êtes même autorisé à souscrire en plus une assurance spécifique le couvrant contre ce risque. En plus de ces garanties, la plupart des étudiants perçoivent des aides au logement telles que l'APL. Elles permettent de diminuer le montant du loyer pour le jeune, et donc les risques de difficultés financières. Sachez qu'elles peuvent même vous être directement versées par l'organisme.

Le statut DE LOUEUR en meublé N'EST PLUS aussi avantageux

Nouveauté en 2021, les bailleurs ayant opté pour le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) voient les cotisations sociales sur leurs bénéfices passer de 17,2% à un taux qui varie entre 35 et 40%. Soit un doublement en un an.

Attention également au forfait prélevé par l'Urssaf. Même si vous ne réalisez aucun bénéfice, vous devrez désormais verser 1145 euros par an. Quant à l'abattement, qui était il y a quelques années de 71%, il est aujourd'hui réduit à 50%.



Les nouvelles règles de fixation des loyers

En France, le prix du loyer est libre, lors de la première location ou au changement de locataire, sur l'essentiel du territoire, c'est-à-dire là où l'offre de logements est suffisante pour satisfaire la demande. Cependant, pour lutter contre des envolées parfois vertigineuses, à Paris depuis juillet 2019, et à Lille depuis mars 2020, c'est désormais le principe d'encadrement qui prévaut. En juin dernier, neuf communes de la petite couronne ont également adopté ce principe, qui devrait être étendu aux agglomérations de Lyon, de Bordeaux, de Villeurbanne, de Grenoble, de Montpellier et d'une vingtaine de communes

d'Ile-de-France. Au total 52 villes ont demandé la mise en place de ce système. Désormais, dans ces communes, le bailleur n'aura pas le droit de fixer un loyer supérieur de 20% au prix du loyer médian de référence, défini par un observatoire du marché. Une limitation qui s'ajoute à celle existante depuis huit ans dans les 28 plus grandes agglomérations du pays, où les étudiants peinent à se loger. Dans ces zones tendues, les loyers de relocation sont plafonnés. Cela signifie qu'au moment de la remise sur le marché d'un bien, le loyer ne pourra pas excéder celui du précédent locataire.



Louer aux étudiants, quelles règles et quelles garanties ?

Location nue ou meublée ?

Une idée communément répandue voudrait que la location vide soit moins avantageuse et moins rentable que la location en meublé. En réalité cela dépend beaucoup de votre niveau d'imposition. N'hésitez pas à comparer.

Avec la location nue, les loyers que vous touchez sont soumis au régime d'imposition sur les revenus fonciers. En dessous de 15.000 euros de recettes par an, c'est le régime du micro-foncier qui s'applique. Vous bénéficiez alors d'un abattement de 30% et les 70% restant sont imposés avec vos autres revenus. Au-delà de 15.000 euros de revenus locatifs, c'est le régime réel qui s'applique (il peut également être retenu sur option en deçà de ce seuil). Vous déduisez alors de vos revenus fonciers la totalité de vos charges : assurances, frais de gestion, taxe foncière, charges de copropriété, intérêts d'emprunt, dépenses d'entretien ou d'amélioration. Et si vos frais dépassent vos gains, vous générez du déficit foncier.

La location en meublé professionnelle (LMP) ou non professionnelle (LMNP) offre d'avantage de souplesse. Mais avec une taxation en hausse, la donne est en train de changer. En meublé, vos loyers ne relèvent pas du régime d'imposition sur les revenus fonciers, mais de celui des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Vous aurez ainsi soit l'option « micro-BIC », jusqu'à 72.600 euros de recettes par an, qui vous donnera droit à un abattement de 50%. Soit, au-delà de cette somme, le régime du « réel simplifié ».

Vous déduisez alors de vos bénéfices la totalité de vos charges (intérêts d'emprunt, charge de gestion, frais d'assurance, taxe foncière), et les déficits éventuels se reportent sur les gains de l'année suivante. En cas de travaux ce régime est donc le plus avantageux. Il vous faudra cependant faire appel aux services d'un comptable professionnel.



Opter pour UNE résidence ESTUDIANTINE

Investir dans une résidence avec services, déjà meublée, et proposant un certain nombre de prestations aux locataires permet de bénéficier de la réduction d'impôts de la loi Censi-Bouvards si vous achetez neuf ou sur plan. Le principal avantage est que vous n'aurez aucun souci de gestion. C'est l'exploitant qui prend tout en charge. Autant dire que le sort de votre opération dépend de son sérieux. Optez pour un gestionnaire à la réputation reconnue. Assurez-vous aussi que les loyers prévus ne sont pas trop élevés et que l'implantation du bien n'est pas trop éloignée du centre et des transports.



Le bon prix

Pour les locations meublées, la liste des équipements est fixée par décret. Vous devez veiller à ce que le logement soit doté d'un mobilier de qualité suffisante pour permettre à l'habitant d'y dormir, d'y manger et globalement d'y vivre convenablement. Comme pour tout investissement, l'emplacement et les qualités intrinsèques du logement conditionnent la réussite de votre projet. Vérifiez bien l'existence d'une demande locative locale et renseignez-vous auprès des professionnels de l'immobilier sur le prix des loyers au mètre carré pratiqués dans votre secteur. Tachez d'évaluer ce point au plus juste. Rien ne sert d'être trop gourmand. Vous risqueriez de vous retrouver avec un bien qui ne trouve pas preneur ou bien dans lequel les locataires ne restent pas, préférant chercher meilleur marché ailleurs, ce qui, à terme, vous coûtera plus que ce que cela vous rapporte.



VOTRE MAISON,
VOTRE PLUS BEL ENVIRONNEMENT

Architecture unique · Performances énergétiques · Bien-être & confort



Constructeur de maisons haut de gamme depuis plus de 30 ans

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

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

www.villa-tradition.fr





CONCEPT CERAMIC

Votre SPÉCIALISTE
DU CARRELAGE

**VOTRE PROJET
SALLE DE BAIN
A NEUF 2 990 € TTC***

- carrelage
- faïence
- meuble
- receveur
- robinetterie
- + consommables
nécessaire
à la réalisation

*Conditions en magasin



**Carrelage 60x60
à partir de
24.90€ttc/m²**

**COLLES & JOINTS
OFFERTS***
(* pour toute commande
de 30 m² mini
conditions en magasin)

27 boulevard du Grand Cerf - POITIERS / **09 70 72 20 10**

www.concept-ceramic.com

Parking gratuit / Ouvert du mardi au samedi de 9h à 12h et les après-midi uniquement sur RDV

42

Votre MENSUEL

immo
www.centreimmo.com

dans votre BOÎTE AUX LETTRES

COUPON à retourner à

**NR Communication
Magazines Immobilier**
26 rue Alfred de Musset
37000 Tours

ou

commandez-le
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code
pour commander
votre prochain
magazine



www.dansnosvilles.fr

Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Magazine : Immo Val de Loire Immo Poitou Immo Anjou

L'impasse des oiseaux

À JAUNAY-MARIGNY



19 TERRAINS À BÂTIR

de 451 à 807 m²

À PARTIR DE **44 000 €***

Proche centre-ville, collège, lycée,
zone commerciale " Les portes du Futur ", arrêt de bus.

vi)ladim
Aménagement & Promotion

RENSEIGNEZ-VOUS AU

05 49 00 49 49

contact@villadim-promotion.fr | www.villadim.fr

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



309 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 295 000 € hors honoraires)



POITIERS - PLATEAU

Appartement type V - en triplex (118,79 m² Loi CARREZ - 159,99 m² au sol). Entrée, salle à manger, cuisine aménagée et équipée avec arrière cuisine, salon, wc. Aux étages supérieurs : 3 chambres, 2 salles d'eau et wc. Cave et cellier privatif au rdc de l'immeuble. L'ensemble soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots : 3. Charges de copropriété : nc. Classe énergie : D. Réf 3647

252 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 240 000 € hors honoraires)



POITIERS CENTRE VILLE

Bureaux situés au rez-de-chaussée d'une petite copropriété, comprenant : Hall d'accueil, 2 bureaux, une spacieuse pièce, sanitaires. Possibilité de transformation en appartement de type III. Garage privatif. Une place de parking aérienne privative. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 50 EUR. Nombre de lot : nc. Classe énergie : NC. Réf 3632



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

ENTRE SAINT BENOIT ET SMARVES

Maison comprenant au rez-de-chaussée surélevé : Pièce de vie, cuisine donnant sur une spacieuse terrasse niché au milieu de la nature, wc. A l'étage supérieur : Palier, 3 chambres. Au rez-de-jardin : Salle d'eau. Garage. Jardin sur l'avant. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 127 m² environ. Travaux de rafraîchissement à prévoir ! Classe énergie : F

320 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.23% TTC (Prix 307 000 € hors honoraires)



BUXEROLLES

Emplacement géographique de choix ! Ensemble salon-salle à manger avec très belle hauteur sous plafond, cuisine équipée, cellier attenant, suite parentale, wc. A l'étage spacieuse mezzanine pouvant servir de bureau ou espace jeux, 2 chbres, SdE, wc. Garage et petit dépendance de jardin. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 400 m² env. Classe énergie : C. Réf 3649

374 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.11% TTC (Prix 360 000 € hors honoraires)



30 MN SUD OUEST POITIERS

Ancienne gare réhabilitée au milieu d'un cadre verdoyant et le long de la Vonne. Hall d'entrée, salon, sam, cuisine, véranda, bureau. A l'étage : Suite parentale (bureau, chambre, salle de bains), 2 ch, salle de bains, lingerie. Au 2^{ème} : 2 ch. Cave sous partie. Dépendances, préau. Local spa. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 5 918 m² environ. Classe énergie : NC. Réf 3642



640 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4,92% TTC
(Prix 610 000 € hors honoraires)

POITIERS - CENTRE VILLE

Bien d'exception de 254,22 m² (Loi CARREZ). Ensemble salon-salle à manger-cuisine (85 m²), arrière cuisine, suite parentale avec patio privatif. A l'étage : 2 chambres, salle de bains, wc, mezzanine sur séjour, bureau. Jardin privatif. Stationnement privatif. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 165 EUR. Nombre de lots : 15. Classe énergie : B. Réf 3636

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

www.paquet-immobilier.fr

infos@paquet-immobilier.fr