

immo

Val de Loire

dansnosvilles.fr

Réforme

*de la copropriété,
les mesures de
simplification*

Louer

*aux étudiants,
quelles règles et
quelles garanties ?*



Retrouvez-nous
en pages 28 et 29

A photograph of an elderly man and woman in a kitchen. The man, on the left, has grey hair, a beard, and glasses, and is wearing a light blue button-down shirt and a white apron. He is smiling and looking towards the woman. The woman, on the right, has short grey hair and glasses, and is wearing a light-colored top. She is laughing and looking back at the man. The background shows a white brick wall and a kitchen counter with various items.

BIEN

A photograph of a dining area. In the foreground, a wooden dining table is set with white chairs. Two bouquets of pink tulips are placed on the table. In the background, a kitchen counter with white cabinets and a wooden countertop is visible. The scene is bright and airy, with natural light coming from a window on the left.

CHEZ

A close-up photograph of a dog's face, likely a Weimaraner, looking directly at the camera with its light-colored eyes. The dog's fur is a mix of light brown and white. The background is blurred, showing what appears to be a patterned rug or fabric.

SOI

RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES SUR **CITYA.COM**

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS.

3 AGENCES À TOURS



195 600 € REF : TAPP81683

LA RICHE Appartement de 3 pièces de 62 m², exposé sud. Il s'organise comme suit : un séjour de 23 m², 2 chambres et une cuisine indépendante. Il propose aussi une SdB. Le chauffage de la résidence est individuel alimenté à l'électricité. Terrasse et parking.



121 000 € REF : TAPP429584

TOURS Grand studio bien agencé de 48,86 m², situé au 3^{ème} et dernier étage d'une petite copropriété, l'appartement est composé d'une grande pièce principale, d'une cuisine aménagée et d'une SdB avec wc. Vendu loué 4 698/an HC. Bon investissement !



425 000 € REF : TMAI122363

TOURS

Une maison de type 5, comprenant : au rez-de chaussée entrée, cuisine, salon, séjour, chambre, salle d'eau, wc, terrasse, garage - cellier accolés. A l'étage, palier, dégagement, deux chambres, salle d'eau, wc, dressing. Cave et jardin.



121 000 € REF : TAPP456912

TOURS Appartement de 3 pièces lumineux. Il est situé au 4^e et dernier étage et s'organise comme suit : grand séjour, deux chambres, une cuisine indépendante et équipée ainsi qu'une salle de bains. Une cave agrément le logement.



631 000 € TMAI121460

BALLAN-MIRE Venez découvrir cette maison T7 de 180 m² aux matériaux nobles. Grand séjour de plus de 30 m², 5 chbres et une cuisine américaine et équipée. Une SdB et 2 SdE. Chauffage gaz. Terrasse et jardin non attenant. Dépendance de plus de 25 m² (poss. de créer un logement pour faire de la location). Classe énergie C. Réf 143

JOUÉ-LÈS-TOURS

Découvrez ce bel appartement T5 au calme de 88 m². Il est composé comme suit : une entrée avec placard, un beau séjour de 30 m², une cuisine indépendante, 3 chambres et une salle d'eau. Le chauffage est collectif. Pour profiter des beaux jours, ce logement dispose également d'un balcon. Ce bien est vendu avec une cave. Classe énergie : D



148 000 € TAPP454658



TOURS

Avec le jardin des Prébendes en première ligne, très belle maison offrant une entrée remarquable, ouvrant sur un salon séjour généreux, une véranda type Napoléon III, dominant le jardin, 6 chambres dont une suite parentale, 3 salles de bains. Sous-sol, Cave, garage, jardin piscinable.

TMAI122658

1 312 500 €

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Venez découvrir cette maison de 6 pièces au calme de 151 m² et de 1 114 m² de terrain. Elle est organisée comme suit : un beau séjour de 54 m², quatre chambres et une cuisine aménagée. Elle compte également une salle de bains et une salle d'eau. Chauffage électrique. Pour profiter des beaux jours, cette maison comporte également une terrasse.



TMAI121463 - Classe énergie : VI

537 000 €



SAINT-AVERTIN

Maison de 6 pièces de 150 m², au gros potentiel. Elle profite d'une vue dégagée et bénéficie d'une exposition ouest. Elle est organisée comme suit : un grand séjour de 35 m², 4 chambres et une cuisine indépendante. Elle offre également une SDB et une SDE. En annexe se trouve une piscine. Le terrain de la propriété est de 2 400 m².

TMAI120784 - Classe énergie : E-240

800 000 €

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



Exclusivité

AMBOISE

Découvrez cet appartement de 2 pièces de 41 m² vendu loué jusqu'en 2022. Il s'agence comme suit : un grand séjour de 22 m² avec cuisine ouverte aménagée et équipée, une chambre et une SdE. Pour profiter des beaux jours, cet appartement dispose également d'un balcon. 2 places de parking sont réservées pour l'appartement. Classe énergie B - Réf 83

138 000 € TAPP454497



Exclusivité

150 000 € TAPP453793

TOURS Découvrez cet appartement de 2 pièces au calme de 37 m². Il est agencé comme suit : chambre, cuisine aménagée et SdE. Chauffage individuel fonctionnant à l'électricité. Ce bien est vendu avec une cave. Classe énergie D - Réf : 218



Exclusivité

163 000 € TAPP444534

JOUÉ-LÈS-TOUR Appartement T3 de 64 m². Il offre une entrée qui comprend un espace de rangement. En continuité, une belle pièce de vie qui vous emmène sur un espace extérieur privatif, une cuisine et une SdB. Côté nuit, 2 chbres vous accueillent. Vendu avec une place de parking en ss-sol sécurisé. Copropriété de 64 lots, charges 852€/an, CLASSE ENERGIE : C - 148.0

TOURS

Appartement T1, vendu loué, de 31 m². Il dispose d'une pièce principale, d'une kitchenette et d'une salle de bains. Une terrasse de 5 m² offre à cet appartement de l'espace supplémentaire. Une place de parking est réservée pour l'appartement. Copropriété de 155 lots, charges 812€/an. Classe énergie : E - 242.0



Exclusivité

104 000 € TAPP455117



Exclusivité

260 000 € TMAI121305

ARTANNES-SUR-INDRE Découvrez cette maison de 6 pièces de 160 m². Elle se compose d'un grand séjour de 35 m², cuisine aménagée, 4 chbres dont une suite parentale de plain pied. Elle propose également une SdB à l'étage. Cette maison est aussi agrémentée d'une véranda. Le terrain de la propriété est de 1 117 m². Classe énergie : E-242



Exclusivité

140 000 € TAPP453363

TOURS Appartement T2 vendu loué de 44 m². Cet appartement comprend : une chbre, cuisine kitchenette et SdE. 7m² de terrasse offrent à ce logement de l'espace supplémentaire. Pour vos véhicules, ce bien est mis en vente avec une place de parking. Copropriété de 97 lots, charges 870€/an. Classe énergie : A - 49.0

Sommaire

LA CHRONIQUE

Pourquoi choisir

un terrain dans un lotissement plutôt qu'un terrain en diffus ?

La différence principale entre ces deux terrains est qu'un terrain dans un lotissement sera un terrain viabilisé alors qu'un terrain en diffus non. Viabilisé signifie que vous aurez tous les branchements sur votre terrain, eau, électricité, téléphone, eaux usées...

Votre constructeur n'aura qu'à chiffrer le raccordement entre ces branchements et votre future maison.

Dans le cas d'un terrain en diffus, vous aurez des travaux de raccordement à effectuer pour viabiliser le terrain. Ces travaux doivent être chiffrés par un professionnel et ils peuvent parfois être très onéreux lorsque les réseaux sont éloignés de la future maison.

Il est très fréquent que spontanément nos futurs acquéreurs ne soient pas tentés par le lotissement, celui-ci peut avoir une image négative, de nombreuses maisons accolées sur des petites surfaces et une réglementation architecturale contraignante.

Pour répondre au premier point, un lotissement n'est pas forcément synonyme d'opérations importantes. Vous pouvez très bien trouver des lotissements à taille humaine d'une petite dizaine de terrains avec de belles superficies et façades qui mettront en valeur votre maison où il fera bon vivre et où vos enfants pourront jouer en toute sécurité.

Concernant le deuxième point, il est vrai que vous pouvez être confronté à des contraintes architecturales lorsque vous achetez un terrain en lotissement mais celles-ci ont été pensées par des professionnels comme les architectes, les géomètres, paysagistes, et elles garantissent la qualité de l'aménagement. Nous vous demandons aussi d'intégrer dans votre projet de construction des normes environnementales car il est nécessaire aujourd'hui d'avoir une politique environnementale et de changer nos modes de vie.

N'hésitez plus et choisissez un terrain en lotissement où vous pourrez construire votre maison en toute quiétude et retrouver l'ambiance de nos villages.

Isabelle PONT
NEGOCIM
52, Boulevard Heurteloup
37000 TOURS



6

ANCIEN

Réforme de la copropriété,
les mesures de simplification



À CONSULTER

Les annonces
des agences immobilières
de référence



11

en Indre-et-Loire

30

en Loir-et-Cher

37

PRESTIGE

Indre et Loire
"Sélection de biens de caractère"



42

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 : Franck CARPENTIER
Commerciaux : Vanessa RIBAUD
Rémy CHARRON
Assistante : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

IMMO VAL DE LOIRE - n°146
du 07 Septembre au 04 Octobre 2021

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





Appelez-nous pour une étude
rapide sans engagement et profitez de
300 € remboursés
pour toute validation de projet

avec le code **NR37**



CRÉDIT IMMOBILIER - ASSURANCE DE PRÊT
En 2021, où trouver le meilleur taux ?

meilleurtaux.com

Agence de Tours

02 46 65 08 10

140 avenue de la Tranchée
37000 Tours
tours@meilleurtaux.com

Agence de Chambray-les-Tours

02 47 22 49 12

10 Av. de la République
37170 Chambray-les-Tours
chambrayestours@meilleurtaux.com

Agence d'Amboise

02 47 30 20 77

19 Quai du Général de Gaulle
37400 Amboise
amboise@meilleurtaux.com

Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt, s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées. Conseil Creditassur 37 - SARL au capital de 20 000 € - RCS Tours 798 770 764 - Courtiers en opérations de banque et services de paiement et intermédiaires en assurance ORIAS n° 14 000 690 (www.orias.fr) - Franchisés indépendants, membres du réseau Meilleurtaux.com - Listes de nos partenaires disponibles en agences - Sous le contrôle de l'ACPR 61 rue Taitbout 75436 Paris Cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr).

* Valable pour toute demande de prêt immobilier à l'agence de Tours et Chambray entre le 1er février et le 31 mars 2021, pour un projet réalisé en 2021. Avec un minimum de perception de 990 euros.



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.

B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,
Immobilier parisien

✎ Dans le Val de Loire 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 près de Chinon



✎ Dans la campagne du Véron entre Saumur et Chinon, un ensemble immobilier d'environ 700 m² à réhabiliter et son vaste jardin
Ref 969322 Vente en exclusivité - 400 000 €

En vente en Touraine



✎ En Touraine, sur les bords de l'Indre, cernée par les châteaux de la Loire, une agréable maison du 19ème siècle et son jardin arboré
Ref 616419 Vente en exclusivité - 425 000 €

En vente à Tours



✎ À Tours, à 15 mn au sud du centre-ville, au sein d'un parc de plus de 2 ha, une confortable demeure du 19ème siècle et ses dépendances
Ref 810235 Vente en exclusivité - 1 290 000 €

En vente dans le Val-de-Loire



✎ Dans un village, à cinquante minutes de Tours, une maison bourgeoise du 19ème siècle et son jardin de 6000 m²
Ref 235477 639 000 €



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. Prévues 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 indécisifs. 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)

POUR ACHETER VOTRE LOGEMENT EN TOURAINE, CONTACTEZ L'AGENCE QUI LES VEND !

BROSSET IMMOBILIER

L'IMMOBILIER MADE IN TOURAINE



Réf.: TAPP457276

VIEUX TOURS Spécial investisseur ! Proche faculté, T2 d'env. 37 m² dans hôtel particulier du XVIII^{ème}, offrant pièce à vivre, kitchenette, chambre et salle de bains. Cave. Copropriété de 20 lots. Charges : 700 €/an. Classe énergie : F.

140 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

Contactez-nous : **02 47 333 332**



Réf.: TAPP456302

JOUÉ-LÈS-TOURS Spacieux T3 de 70 m² avec ascenseur, offrant cuisine équipée/aménagée, salon, 2 chambres dont une avec balcon et salle de bains. Cave. Copropriété de 55 lots. Charges : 2 112 €/an. Classe énergie : D.

169 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

Contactez-nous : **02 47 333 332**



Réf.: TAPP452860

TOURS Très recherché, T3 de 81 m² au calme, offrant salon avec balcon, cuisine américaine aménagée, 2 chambres et salle de bains. 2 places de parking. Copropriété de 56 lots. Charges : 1 673 €/an. Classe énergie : D.

268 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

Contactez-nous : **02 47 333 332**



Réf.: TAPP457461

TOURS/GRAMMONT Lumineux T5 traversant de 101 m², offrant pièce de réception spacieuse, cuisine aménagée avec cellier, 3 chambres et salle de bains. Cave. Copropriété de 10 lots. Charges : 3 000 €/an. Classe énergie : E.

318 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

Contactez-nous : **02 47 333 332**



Réf.: TMAI119901

JOUÉ-LÈS-TOURS Grande maison familiale de 5 pièces sur 2 niveaux, sur terrain clôturé de 1100 m². Sous-sol avec garage double, buanderie et d'un studio indépendant accessible via le jardin. Gros potentiel. Classe énergie : E.

371 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

Contactez-nous : **02 47 333 332**



Réf.: TAPP457371

TOURS Idéal 1^{er} achat. Au 1^{er} étage, T2 de 40 m² offrant entrée, séjour avec grand balcon couvert, cuisine ouverte, chambre et salle de bain. Stationnement. Copropriété de 87 lots. Charges : 941 €/an. Classe énergie : E.

130 200 € (Dont 8,5% TTC d'honoraires inclus à la charge de l'acquéreur)

Contactez-nous : **02 47 850 850**



Réf.: TAPP453270

TOURS Beau T3 de 68 m², offrant salon, cuisine aménagée/équipée, 2 chambres et salle de bains. 2 places de parking. Proche rocade, A10 et tramway. Copropriété de 4 lots. Charges : 622 €/an Classe énergie : vierge.

182 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

Contactez-nous : **02 47 850 850**



Réf.: TMAI122369

TOURS/VELPEAU Maison de 85 m² offrant pièce à vivre très lumineuse d'environ 45 m² donnant sur l'extérieur et suite parentale. A l'étage, 2 chambres sous combles et salle d'eau. Cave. Classe énergie : D.

340 500 € (Honoraires à la charge du vendeur)

Contactez-nous : **02 47 850 850**



Réf.: TMAI122317

CHAMBRAY-LÈS-TOURS Maison de 7 pièces de 131 m² offrant entrée, beau séjour avec cuisine ouverte, 5 chambres dont une en rdc avec salle d'eau privative. Garage et grenier. Agréable jardin. Classe énergie : D.

371 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

Contactez-nous : **02 47 850 850**



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.



VENDEZ LIBREMENT

FONCIA PROPOSE LE PREMIER MANDAT SANS ENGAGEMENT

MANDAT EXCLUSIF FONCIA PREMIUM
SANS ENGAGEMENT DE DURÉE

POUR EN PROFITER, CONTACTEZ
FONCIA TOURS AU 02 47 31 14 14

FONCIA GROUPE - S.A.S au capital de 54.189.955,20 € - 424 641 066 RCS Nanterre - Siège social : 13, avenue Le Brun CS 50040 92188 Antony Cedex
N° TVA intracommunautaire : FR 94 424 641 066

SOYEZ ZEN,

FONCIA GARANTIT VOS LOYERS, DÈS LE 1^{ER} JOUR D'IMPAYÉ*

CONFIEZ VOTRE GESTION
LOCATIVE À FONCIA

* Voir conditions en agence

POUR EN PROFITER, CONTACTEZ
FONCIA VAL DE LOIRE AU 06 02 19 32 76



FONCIA GROUPE - S.A.S au capital de 54.189.955,20 € - 424 641 066 RCS Nanterre - Siège social : 13, avenue Le Brun CS 50040 92188 Antony Cedex
N° TVA intracommunautaire : FR 94 424 641 066



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 ?*



À VENDRE

Appartement - SAINT-CYR-SUR-LOIRE



À VENDRE

Maison - TOURS FEBVOTTE



À VENDRE

Appartement - TOURS HALLES



À VENDRE

Maison - TOURS NORD



À VENDRE

Appartement - TOURS BORD DE LOIRE



À VENDRE

Maison - CHAMBRAY-LES-TOURS

Vous avez pour projet
de vendre ou d'acheter,
CONTACTEZ-NOUS !



EXCLUSIVITÉ



MONTS

302 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6812
Classe énergie : D



visite virtuelle en 3D Maison de 140 m² secteur calme, proche des écoles et des commerces. 3 chambres dont une en RDC avec salle d'eau, cuisine aménagée et équipée, salle à manger et véranda. A l'étage 1 belle chambre, 1 dressing, possibilité d'une 4 chambre, salle de bain, WC. Sous-sol: atelier, une chambre et buanderie. terrain clos 500 m².

EXCLUSIVITÉ



AMBOISE

212 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6784
Classe énergie : D



Dans Amboise, très proche des commerces et écoles, venez découvrir cette jolie maison entièrement rénovée. Dans un jardin de 649 m², cette maison vous propose une vie de plain pied avec un séjour, une grande cuisine dinatoire et son cellier, une chambre avec grand dressing, une grande salle d'eau et un WC. A l'étage une grande chambre.

EXCLUSIVITÉ



MONTBAZON

212 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 6744
Classe énergie : NC



Montbazon centre en exclusivité avec garanties Guy Hoquet. Découvrez cette maison de ville avec un gros potentiel ! Idéalement situé dans le centre avec parkings à proximité, commerces, parc et écoles.

EXCLUSIVITÉ



NAZELLES NEGRON

190 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6804
Classe énergie : NC



Véritable havre de paix ! Idéal activité saisonnière ou résidence secondaire. Venez découvrir ces deux chalets au bord de la Cisse, sur un terrain loisir arboré. Un chalet avec séjour cheminée-insert, cuisine ouverte, chambre et salle d'eau, le second avec séjour deux chambres et mezzanine. Eau, électricité.

AMBOISE

300 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6816
Classe énergie : C



Maison familiale dans le centre d'Amboise Implantée sur un terrain d'environ 900 m² entièrement clos, une partie cour en gravier, coin jardin, potager/poulailler, un carport et abri de jardin. Très grande pièce de vie d'environ 60m², une cuisine, une chambre et une salle d'eau. A l'étage, deux chambres, une salle de bain, wc et un grenier aménagé.

EXCLUSIVITÉ



NAZELLES NEGRON

212 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6794
Classe énergie : E



Seulement chez Guy Hoquet ! Maison de plain pied dans une impasse avec les commerces à pieds ! Entrée avec grand placard, séjour avec cheminée donnant sur une grande terrasse, cuisine aménagée et équipée, deux chambres, salle de bain et wc. Garage. Possibilité d'aménager l'étage. Terrain clos et arboré.



FONDETTES

550 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9681

Classe énergie : C



Venez découvrir cette magnifique maison avec sa terrasse et son gd jardin. Au rdc, vous retrouverez une grande pièce de vie ouverte sur la cuisine et donnant sur la terrasse, un bureau, une chambre avec sde. Le 1^{er} étage est composé de 3 chbres disposant chacune d'une sde, placards/penderie. Un ss complet avec gge, buanderie, atelier et chaufferie.



SAINT CYR SUR LOIRE

509 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9723

Classe énergie : F



Dans un écrin de verdure proche des transports en commun, située dans une impasse. Venez découvrir cette charmante maison familiale qui propose en rez de chaussée; un grand séjour donnant sur un jardin arboré et sans vis à vis, une chambre, une cuisine, deux salles d'eau et un bureau. A l'étage, un palier dessert trois belles chambres .



SAINT CYR SUR LOIRE

113 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9724

Classe énergie : F



Appartement proposant un beau séjour lumineux avec cuisine ouverte et une grande chambre au sein d'un immeuble calme et sécurisé, niché au milieu d'un parc arboré. Idéal premier achat ou investisseur. Possibilité profession libérale. Copro de 60 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1345.00 euros.



METTRAY

378 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9725

Classe énergie : F



A 15 minutes de TOURS, proche des transports en commun, dans un environnement calme et verdoyant, venez découvrir cette maison de plain-pied comprenant 2 chambres, une cuisine indépendante et un beau séjour traversant. La maison se trouve au centre d'un terrain de 1470 m², divisible et constructible. Idéal 1^{er} achat ou investisseur.



TOURS

598 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9506

Classe énergie : A



Maison de style loft, vous offrant en rdc, un séjour cathédrale intégrant une cuisine américaine, une suite parentale, une sde, 2 chbres, un bureau et une sde. A l'étage, vous trouverez une belle mezzanine et un grenier. Un jardin et 2 places de stationnement complètent cet ensemble.



LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE

269 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9706

Classe énergie : E



Proche des commerces et des transp. Emplacement privilégié pour cette maison au charme de l'ancien. Vous trouverez au rdc, une belle cuisine et un double séjour avec cheminée, à l'étage, 3 chbres et une sdb finiront de vous séduire. Un grenier d'environ 28 m² avec son entrée indépendante pourra être aménagé. Le tout avec un extérieur.



Le référent immobilier

Besoin d'une proposition de contrat de syndic ?

Les  de LELIEVRE IMMOBILIER

Un syndic de proximité, disponible et réactif,
à l'écoute de vos demandes pour gérer en toute transparence
votre copropriété et maîtriser vos charges.

L'expérience à votre service

Agence TOURS

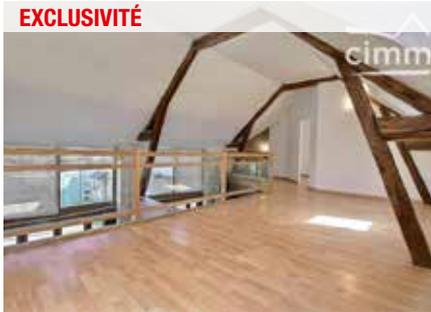
43 avenue de Grammont - 37000 TOURS

tours.syndic@lelievre-immobilier.com

02 47 05 41 41

www.lelievre-immobilier.com

EXCLUSIVITÉ



VALLÈRES

359 000 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37507
Classe énergie : D



Venez découvrir cette magnifique maison en pierre de taille et moellon, rénovée comprenant : Un bel espace rénové, prêt à recevoir la cuisine de vos envies, ouvert sur une grande pièce de vie extrêmement lumineuse avec cheminée insert. Un couloir donnant accès à une salle douche, WC indépendant, une chambre.

EXCLUSIVITÉ



NEUIL

189 000 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37508
Classe énergie : E



Maison d'habitation d'environ 130 m², composée au RDC d'un salon salle à manger, une cuisine, salle d'eau, wc indépendant et deux chambres lumineuses au calme. A l'étage un palier très spacieux, laissant découvrir une charpente remarquable. Deux chambres supplémentaires ainsi qu'un WC, compléteront la désignation de cette bâtisse.

COUP DE COEUR



AZAY-LE-RIDEAU

529 000 €
Honoraires inclus charge vendeur
(Prix 529 000 € hors honoraires)

Réf 5258615
Classe énergie : NC



Cette maison offre une surface habitable d'environ 180 m², construite sur 3 niveaux. RDC : Hall d'entrée, cuisine, salon/salle à manger spacieux et lumineux, avec une vue remarquable sur la terrasse et le jardin paysagé. Une chambre, salle d'eau et un WC séparé. L'étage supérieur accueille trois chambres, un dressing, une salle de bain avec WC.

VISITE VIRTUELLE



TOURS

116 500 €
Honoraires inclus charge vendeur
(Prix 116 500 € hors honoraires)

Réf 5628795
Classe énergie : NC



Au 2^e étage sur 3 (quartier Grand Marché), dans un immeuble typique du vieux Tours à deux minutes à pied de la fac des tanneurs studio de 28.44 m² composé d'un séjour de 22.75 m² avec grande fenêtre double battants et coin cuisine équipé, radiateur à inertie, un dégagement avec placard pour ballon d'eau chaude et penderie.



AVIS CONTRÔLÉS
OPINION SYSTEM

cimm
immobilier

BALLAN-MIRÉ
30 rue du Général Leclerc

Des biens comme on aime les 🐶

Un seul mandat pour toutes vos exigences

Une diffusion multi-portails

Visite virtuelle **&** Photos HDR
calitimo
Grands sites & Prestige

EXCLUSIVITÉ



TOURS

309 750 €

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

Réf VA2024

Classe énergie : NC



EXCLUSIVITÉ



LARÇAY

388 500 €

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

Réf VM630

Classe énergie : E



Vous cherchez un appartement avec une grande pièce de vie lumineuse ? 3 chambres ? 2 salles d'eau ? une belle cuisine toute équipée complétée par une arrière cuisine ? Et tout ceci au pied des commerces, des commodités ? Appartement avec des grands volumes rénové avec des matériaux de qualité tout en conservant le cachet et le standing.

Maison Familiale sur Grand Terrain arboré. Vous avez besoin d'une maison avec 3 belles Chambres ? un grand terrain joliment arboré et sans vis à vis ? une piscine couverte ? un grand garage et une dépendance ? Ne cherchez plus, OP'Immo a trouvé pour vous la maison qu'il vous faut !!!



Mes parents et moi
cherchons une maison
proche de mon école ?
L'équipe Op'immo est
opérationnelle pour
optimiser la recherche de
ses clients pour la rentrée.

Flashez moi pour trouver votre chez vous



Désormais nous sommes 2 AGENCES et c'est grâce à vous

15 Rue René Cassin
37550 ST-AVERTIN

1 Rue Principale
37270 ATHÉE-SUR-CHER

Pour tout
ce qui touche à l'immo,
les premiers de la classe
c'est nous !



Agence immobilière sur Tours-Nord depuis 2007

23, rue du Hainaut - 37100 TOURS

02 47 42 90 14



LE NAIL

IMMOBILIER INTERNATIONAL

T O U R A I N E

Vente - Estimation - Expertise

Immobilier d'exception

Château Manoir Hôtel Particulier Propriété de caractère



Superbe château en Touraine / Ref.2808



Propriété de caractère aux portes de la Sologne / Ref.3842

Renseignements sur www.cabinetlenail.com



Château néo-gothique au Nord de Tours / Ref.3816



Manoir restauré proche de Chinon / Ref.3845

Le Nail / Touraine

info@cabinetlenail.com / 02.43.98.20.20

RECRUTEMENT

Spécialisé depuis 45 ans dans la vente et l'expertise de demeures anciennes et de prestige, Le Nail recherche un correspondant expérimenté pour la Touraine afin de répondre à une sollicitation croissante de notre clientèle. Vos missions : prospection, prise de mandat, réalisation de visites, faire le lien entre vendeur et l'acquéreur. Si cette nouvelle aventure humaine vous tente recontrons-nous !

02.43.98.20.20 / info@cabinetlenail.com

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



13-15, rue J.J. Rousseau - **AMBOISE** - 02 47 30 51 56
 7, rue de la République - **VOUVRAY / ROCHECORBON** - 02 47 52 67 28
 60, av. de la République - **ST-CYR/LOIRE** - 02 47 46 24 80
 www.agence-simon.com

SIREN 4140775100031



TOURS

471 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
4.67% TTC
 (Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 78
 Classe énergie : A

Charme de l'ancien avec cette maison de ville des années 30 rénovée, agrandie. et implantée sur une parcelle de terrain clos de 760 m² (dont partie constructible) Elle bénéficie d'un lumineux salon séjour de 35 m², cuisine séparée équipée, 4 chambres dont une suite parentale, salle d'eau, cave et terrasse sud. Tél : 02 47 46 24 80



FONDETTES

577 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
4.91% TTC
 (Prix 550 000 € hors honoraires)

Réf 107
 Classe énergie : D

Charmante maison des années 60 plus de 230 m² vue imprenable. Parcelle de terrain clos arborés 1580 m². Vaste entrée desservant salon-séjour avec cheminée et cuisine aménagée équipée, véranda salle à manger en enfilade, 6ch dont 3 en RDC avec SdB complète, 2^{ème} SdB/wc complète l'ensemble. dépendances et beau Grenier aménageable. Tél : 02 47 46 24 80



TOURS

264 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
5.60% TTC
 (Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 121
 Classe énergie : NC

Venez découvrir cette Maison ancienne (des années 20) idéalement placée. Proximité directe des premiers commerces et tram. La maison comprend: Entrée, Salon-séjour avec cheminée, 3 Chambres, Salle de bains, A visiter rapidement. Quelques travaux de rafraîchissement sont à prévoir. Possibilité d'aménager les combles de 25 m². Tél : 02 47 46 24 80



FONDETTES

191 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
6.11% TTC
 (Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 159
 Classe énergie : NC

Atypique maison plain pied de 82 m² offrant entrée, salle à manger véranda, cuisine aménagée équipée, salon, une chambre avec salle de bains wc - dépendances et vaste terrain de 4600 m² en plusieurs parties Tél : 02 47 46 24 80



AUX PORTES D'AMBOISE

560 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
3.70% TTC
 (Prix 540 000 € hors honoraires)

Réf 53A
 Classe énergie : C

Villa édifée sur parc 13000m² avec piscine chauffée sécurisée. Possibilité vie plain pied. Entrée, cuisine aménagée équipée ouvrant sur terrasse 90m² plein sud, arrière cuisine, salon, 2 ch, sdb, sde, wc, lingerie, chaufferie. 1^{er} : palier mezzanine, 3 ch, bureau, sde, wc, cabinet de toilette. Dépendances dont garage et atelier. Tél : 02 47 30 51 56



MONTLOUIS-SUR-LOIRE

478 400 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
 (Prix 460 000 € hors honoraires)

Réf 92A
 Classe énergie : NC

Belle maison construction traditionnelle, volumes spacieux, entrée, séjour double avec cheminée cuis aménagée, suite parentale avec sdb, chambre, lingerie, dégagement, wc. 1^{er} étage : bureau /bibliothèque, 2 chbres, suite parentale avec sdb, patio, sde, sous sol complet avec cave, garage double, jardin clos arboré env 929 m². Tél : 02 47 30 51 56



REUGNY

139 200 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
7.08% TTC
 (Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 150
 Classe énergie : NC

RARE dans le secteur - Au coeur d'un village avec tous commerces, jolie maison de bourg en pierre de taille à restaurer entièrement comprenant entrée sur cuisine séjour emplacement SDB. Au 1^{er} étage : palier 2 chambres dont une avec SDE. Cave voutée. Jardin et Garage. Tél : 02 47 52 67 28



REUGNY

286 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
5.93% TTC
 (Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 157
 Classe énergie : NC

Dans un cadre verdoyant et au calme, beau potentiel pour cette maison ancienne en pierre à réhabiliter vous offrant séjour de 43m², cuisine, chambre, salle de bains, à la suite un atelier de 30m², à l'étage 2 immenses greniers, à l'arrière une magnifique grange toute hauteur de 57m². Le tout sur un peu plus d'un hectare. Tél : 02 47 52 67 28

VOUS AUSSI VOUS AVEZ
L'IMMO DANS LA PEAU ?

NOUS SOMMES FAITS
L'UN POUR L'AUTRE



Décllic
Immo
L'immobilier commence ici

Rejoignez Declic Immo 37
en tant qu'indépendant



4 Rue de la Victoire - Tours - 02 47 38 31 08
centredeclicimmo37@declic.immo

EXCLUSIVITÉ



SAINT AVERTIN

399 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.18% TTC
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 1901
Classe énergie : NC



Maison construction traditionnelle dans un bel environnement. Cette maison se compose au RDC une pièce à vivre de 44 m² avec cheminée insert, donnant sur une grande terrasse, une cuisine A/E, une arrière cuisine-buanderie, WC. A l'étage un palier desservant 3 belles chambres, un bureau et une salle de douche. Sur une parcelle de 390 m².



TOURS CENTRE

838 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.75% TTC
(Prix 800 000 € hors honoraires)

Réf 1895
Classe énergie : D



Entre les Halles et les bords de Loire, ravissante maison des années 20 avec jardin, garage et dépendances. Vous serez séduit par cette maison de 220m² répartis sur 3 niveaux avec un somptueux jardin arboré et joliment végétalisé. Vous profiterez de beaux espaces de vie, véranda donnant sur 1 magnifique jardin et sa terrasse. Parcelle de 420 m².



TOURS

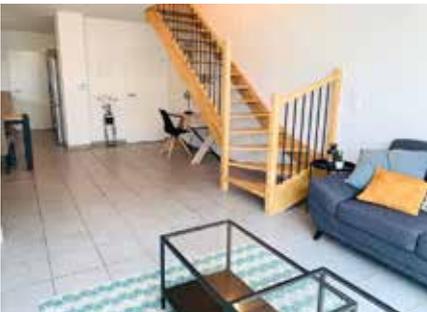
262 500 €

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

Réf 1891
Classe énergie : F



Appartement atypique avec une cour de 55 m². Ancienne maison divisée en trois lots d'habitation, cet appartement vous propose, au RDC, une entrée-véranda, une petite cuisine, une salle à manger, un salon, une SDD et un WC. Cette vente représente 7 lots de la copropriété - Charges annuelles 1 300 € (eau, entretien, syndic) Chauffage individuel gaz.



TOURS NORD

275 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.76% TTC
(Prix 262 500 € hors honoraires)

Réf 1872
Classe énergie : A



Maison récente proche de Saint Cyr se composant au RDC une pièce à vivre donnant sur un jardin, une cuisine A/E, 1 WC, 1 buanderie et 1 garage. A l'étage 3 chambres dont 1 avec SDD, 1 SDB avec WC. Chaudière gaz. Pas de travaux.



TOURS

294 000 €

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

Réf 1814
Classe énergie : C



Maison atypique des années 30. Proche des commerces, elle vous séduira par sa pièce de vie avec cheminée et sa cuisine ouverte en RDC. Cette maison propose également une SDB et 2 chambres et 1 bureau. Jolie courette et une véranda expo ouest.

NOUVEAUTÉ



**MONTREUIL EN
TOURAINE**

252 350 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3% TTC
(Prix 245 000 € hors honoraires)

Réf 256
Classe énergie : D



Cette maison sur sous-sol avec 4 chambres ravira les familles qui cherchent de beaux espaces, seulement 13 mn d'Amboise. Lumineuse et très bien entretenue. Sous-sol : Garage, cuisine d'été, buanderie, 1 pièce, wc et cave. Vous apprécierez aussi son extérieur sur 1100 m², arboré et aménagé avec dépendance, appentis et une piscine.



**SAINT OUEN LES
VIGNES**

178 500 €

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

Réf 232
Classe énergie : D



Maison type 5 de 103 m² comprenant 1 pièce à vivre, 1 cuisine, 1 SDD, 4 chambres, 1 bureau. 1 Véranda, 1 grenier, Possibilité SDD et WC à l'étage. Plusieurs dépendances dont une grange avec toiture neuve, une cave, 1 hangar et 3 autres dépendances sur 1 terrain de plus 1800 m².



BLERE

199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.99% TTC
 (Prix 186 000 € hors honoraires)

Réf 4887
 Classe énergie : D



Au calme, à 3 minutes de Bléré et 20 minutes de Tours. Coup de cœur assuré pour cette charmante maison de 103 m² proposant: cuisine aménagée ouverte sur grande pièce de vie lumineuse, 2 chambres, une salle de bains. A l'étage une chambre spacieuse et un petit grenier. Joli jardin clos de 500 m² avec dépendance et cave qui complètent le bien.



ATHEE-SUR-CHER

337 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
 (Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 4910
 Classe énergie : NC



Belle maison familiale sur 3 niveaux, parfaitement entretenue et au calme, comprenant: Entrée, cuisine équipée, bureau, salon avec cheminée, 2 chambres dont une avec terrasse, salle de bains. A l'étage, mezzanine, chambre avec dressing. Au sous-sol: chambre, salle d'eau, cuisine d'été, garage, atelier et cave. Joli jardin clos et paysagé de 934 m².



FRANCUEIL

1 248 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
 (Prix 1 200 000 € hors honoraires)

Réf 4912
 Classe énergie : NC



Magnifique propriété de caractère aux prestations haut de gamme, nichée en plein cœur de Francueil, comprenant plusieurs bâtisses sur un joli parc paysagé de 3515 m². Habitation principale comprenant 1 gîte indépendant. Nombreuses dépendances comprenant une maison d'amie indépendante, studio de musique, atelier, cave et écuries... Lieu d'exception!



EXCLUSIVITÉ

SAINT PIERRE DES CORPS

197 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.49% TTC
 (Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 4914
 Classe énergie : C



Notre Agence ORPI Val de France Immobilier vous propose de venir découvrir à SAINT PIERRE DES CORPS, cet appartement 4 pièces avec balcon en parfait état, composé d'une entrée, un séjour, une cuisine indépendante aménagée et équipée, deux chambres dont une avec dressing, un bureau, une salle d'eau, WC. Place de parking en sous-sol.



LARCAY

196 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 4909
 Classe énergie : NC



Devenez enfin propriétaire de votre résidence principale! Idéalement situé au cœur d'un quartier résidentiel à l'environnement calme et à deux pas de Saint-Avertin, cette belle maison de type 4 offre une splendide pièce de vie de 45 m² ouvrant sur jardin, 3 belles chambres. Excellentes prestations. Construction normes RT 2012. Frais de notaire réduits !



ESVRES

214 840 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.80% TTC
 (Prix 205 000 € hors honoraires)

Réf 4908
 Classe énergie : NC



Idéal investisseur ! Fort potentiel pour cette maison de plain-pied non mitoyenne, offrant grande pièce de vie de 50m², cuisine, suite parentale, salle d'eau. Combles à aménager permettant de doubler la surface habitable. Calme assuré, proximité centre bourg et toutes commodités. Locataires en place.



EXCLUSIVITÉ

SAINT PIERRE DES CORPS

254 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 4916
 Classe énergie : NC



Notre Agence ORPI Val de France Immobilier vous propose de découvrir à SAINT PIERRE DES CORPS, cette maison en parfait état comprenant une entrée, un séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, deux chambres, un bureau ainsi qu'une salle d'eau et WC. Climatisation réversible. Terrasse extérieure et place de stationnement. Parcelle de 80 m² environ



CHAMBRAY LES TOURS

202 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 4459
 Classe énergie : A



LIVRAISON PROCHAINE: Emplacement privilégié et confort moderne pour cet appartement T3 aux dernières normes (RT 2012) de près de 60m² avec balcon. Bénéficiez d'un cadre chaleureux et intimiste tout en profitant des structures commerciales à proximité. Deux stationnements extérieurs compris. DERNIER LOT. Réf13.



POUANÇAY

284 850 €

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

Réf : B-E21J4W
Classe énergie : D



POUANT

75 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,14 % TTC
(Prix : 70 000 € hors honoraires)

Réf : B-E213WZ
Classe énergie : E



Belle propriété rénovée d'env. 314 m². Le rez-de-chaussée se constitue d'une grde pièce de vie, une cuisine aménagée, un cellier, un wc et une pièce servant de salle de jeux. A l'étage, 4 chbres avec placard, une SDB avec wc et une lingerie. Une deuxième maison communiquant avec la maison principale, composé d'une pièce de vie, un salon, SDB, wc, 3 chambres et une buanderie. 2 garages grand garage complète les parties couvertes. A l'extérieur un terrain clos sans vis-à-vis de 7300 m².

Maison en pierre à finir de rénové. Elle se compose au rez-de-rue d'une grande pièce de vie de 144m² avec son espace cuisine et de belles hauteurs sous plafond, une salle d'eau avec douche à l'italienne et wc, une pièce annexe donnant sur un jardin agréable et clos. A l'étage une mezzanine et une chambre de 25m² pouvant être divisée en deux. Maison proposant beaucoup de possibilité.



L'ÎLE-BOUCHARD

147 700 €

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

Réf : B-E214ZQ
Classe énergie : C



PLEIN CŒUR DE LOUDUN

65 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8,32 % TTC
(Prix : 60 100 € hors honoraires)

Réf : B-E20R80
Classe énergie : vierge



Charmante maison atypique de 104m² habitable, proche des commodités. Elle se compose d'une pièce pouvant servir de bureau ou de salle à manger, suivi d'un séjour, d'une cuisine aménagée équipée, d'une salle d'eau avec douche à l'italienne, wc séparé, d'une buanderie, d'un cellier et d'une grande pièce (poss. d'aménager en chambre). A l'étage, une grde chambre ouverte avec une pièce servant de dressing, une pièce de nuit et une SDE. A l'extérieur un jardin de 368 m² totalement clos.

Maison d'une surface habitable de 145 m². Elle se compose au rez-de-rue d'une cuisine aménagée donnant sur une pièce de vie. Au premier étage un palier servant de salon, une chambre avec un dressing et d'une salle d'eau avec wc. Le deuxième étage est composé de deux belles chambres et une salle de bain avec wc. Attenant au palier du deuxième étage un grenier aménageable de 58m².

Directeur d'agence

Agent commerciale

Agent commerciale

Assistante commerciale

14, rue Jean Jacques Rousseau
02 47 98 10 20

www.orpi.com/chinoninh

Des femmes et des hommes pour votre bien.

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Vous avez un projet immobilier ?

Avec dansnosvilles.fr, le site immobilier 100% local, votre projet devient réalité !

UN SITE ÉDITÉ PAR
la Nouvelle République
VousNousEnsemble



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

COUP DE CŒUR



CHAMPIGNY SUR VEUDE

582 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 560 000 € hors honoraires)

Réf 1941
Classe énergie : C



A 15 MN DE CHINON - 10 MN de l'île Bouchard, demeure de charme offrant sur 230m² env. En rez de jardin, 2 pièces de réception, une cuisine, une arriere-cuisine, wc, possibilité chambre au rdc. Au 1^{er} étage, 3 chambres dont 2 suites, une salle de bains et bureau, une grange aménagée, une salle à manger d'été, garage - Jardin - Piscine - Cave.

NOUVEAUTÉ



RICHELIEU

148 050 €

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

Réf 1972
Classe énergie : NC



A 5 MN A PIEDS DU CENTRE VILLE, ancienne grange en partie rénovée de 55m² en étage avec séjour, cuisine américaine, chambre avec salle d'eau et wc possibilité d'aménager 55m² de plain-pied actuellement en garage avec point d'eau, cellier, douche et wc - Diverses dépendances - Jardin clos de murs, petite prairie - Puits - Le tout en zone constructible.

IDEAL INVESTISSEUR



RICHELIEU

355 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf 1968
Classe énergie : NC



RICHELIEU INTRA-MUROS, propriété du 17^{ème} offrant sur 500m² env. 3 logements loués avec une rentabilité de 5% une maison de ville de type T4 avec terrasse et garage. Une maison de ville de type T5 avec terrasse, un appartement de type T3 possibilité d'aménager 2 autres logements un bel ensemble bien rénové et avec encore quelques atouts dans sa manche.

IDEAL ANIMAUX



BRAYE SOUS FAYE

154 350 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 147 000 € hors honoraires)

Réf 1918-1931
Classe énergie : NC



A 5 MN DE RICHELIEU, pavillon de 90m² env. de plain-pied, entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle d'eau (douche italienne) une cabane de jardin - Terrasse - Terrain de 2400m² en partie clos - Une fermette à rénover de 75m² env. composée d'une chambre, cuisine, cellier et divers dépendances ainsi qu'un puits et 1 hectare de terrain.

NOUVEAUTÉ



MARIGNY MARMANDE

199 500 €

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

Réf 1967
Classe énergie : NC



UN ENSEMBLE DE 280 M² comprenant commerce en activité et appartement : café/restaurant/tabac, une cuisine avec arrière cuisine, sanitaires et une ancienne salle de banquet, au premier étage un appartement de 90m² avec 4 chambres, un salon, une cuisine ainsi qu'une salle de bains et wc. A l'extérieur, un jardin, avec dépendances dans une cour fermée.

AU CALME



RICHELIEU

438 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 1938
Classe énergie : D



ENTRE RICHELIEU ET L'ILE BOUCHARD dans un cadre exceptionnel, demeure bourgeoise parfaitement rénovée et offrant sur 290m², 2 pièces de réception, une cuisine donnant sur terrasse, 5 suites dont une de plain pied, bureau, salle de sports cave - Garage double - Atelier de jardin - Parc arboré.

RARE



RICHELIEU

241 500 €

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

Réf 1970
Classe énergie : NC



A 5 MN A PIEDS DU CENTRE VILLE, ensemble comprenant : une maison ancienne offrant sur 136m² env. un salon, une salle à manger, une cuisine avec rangements donnant sur véranda bien exposée et jardin zen, 3 chambres, salle de bains et salle d'eau, bureau - Dépendances sur 150m² env - Préau pour stationnement - Cour - Parc arboré !

NOUVEAUTÉ



BRAYE SOUS FAYE

90 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 1973
Classe énergie : NC



A 5 MN DE RICHELIEU, fermette offrant actuellement 65m² habitables : séjour avec cheminée/poêle à bois et coin cuisine, grande chambre, salle de bains et wc cellier attenant et grenier sur le tout. Autres dépendances : grange de 70m² - Ancien four à pain - Grande cour. Le tout sur 1500 m² env.

NOUVEAU



23 LOGEMENTS • DU 2 AU 5

UNE RÉSIDENCE D'EXCEPTION IMPLANTÉE
AU COEUR DE L'ENVIRONNEMENT PRIVILÉGIÉ
DU CENTRE-VILLE DE SAINT-AVERTIN,
À 10 MINUTES DU CENTRE-VILLE DE TOURS.

BOURG DE SAINT AVERTIN à partir de 179.500,00 €



Sous réserve de disponibilité de notre partenaire foncier

PIÈCES • DE 38 M² À 128 M²

ASK&ANSWER IMMOBILIER

02.47.46.80.24

CONTACT@A2-IMMO.FR

WWW.A2-IMMO.FR



LA CHARTRE SUR LE LOIR

139 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.31% TTC
 (Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 1841
 Classe énergie : NC



Beau potentiel pour cet ensemble, composé d'une maison en pierres de tuffeau et d'un ancien commerce. L'habitation offre de beaux volumes, 3 chambres, cuisine + arrière cuisine, salon avec cheminée, possibilité d'intégrer facilement l'ancien commerce à l'habitation. Le tout sur 1285 m² de terrain. Jardin préservé du bruit avec garage, cave, atelier.



SAINT MARTIN DES BOIS

86 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.81% TTC
 (Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 1881
 Classe énergie : NC



Belle maison de pays comprenant cuisine, salle à manger, un ancien magasin et une grande pièce de 65m² (ancien fournil) + vestiaire et sanitaire. A l'étage une mezzanine et trois chambres. Aucun vis-à-vis. Belle dépendances avec terrain clos et arboré sur 1204 m².



SAVIGNY SUR BRAYE

118 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.45% TTC
 (Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 1834
 Classe énergie : NC



Si vous en avez assez de la ville, cette jolie maison, sans voisinage, avec son extérieur bucolique, arboré, en pleine campagne est faite pour vous. Elle se compose d'un hall d'entrée, un salon-séjour avec cheminée, d'une chambre, d'une cuisine et à l'étage, deux chambres en enfilade. Dépendances, garage, cave, le tout sur 4680 m² de terrain.



VILLE DIEU LE CHATEAU

230 000 €

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

Réf 1748
 Classe énergie : F



Au cœur de la campagne, longère en tuffeau sur 13399 m² de terrain proposant, une grande pièce à vivre avec cheminée insert, cuisine aménagée et équipée, suite parentale, deux chambres, bureau, buanderie. Une autre bâtisse avec sa pièce à vivre et sa cheminée, kitchenette, garage et dépendances et cave.



COUTURE SUR LOIR

128 850 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.38% TTC
 (Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 1835
 Classe énergie : E



Charmante maison de campagne comprenant au rez-de-chaussée, cuisine, salon avec cheminée, bureau, chambre de plain pied, buanderie. A l'étage, deux chambres + une pièce à aménager. A l'extérieur une cour avec un chalet, garage, caves avec une source, terrain clos et arboré de 2 330 m² avec une superbe vue sur la vallée du loir.



SAVIGNY SUR BRAYE

118 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.45% TTC
 (Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 1868
 Classe énergie : NC



Ancienne ferme composée d'une maison comprenant, cuisine, salle à manger, chambre, cellier et la chambre du commis + grenier. En face, une petite maison avec sa pièce cheminée, grenier, garage, caves datant de 1890, étable, écurie. Un véritable retour en arrière, tomates, râteliers foin, toit à cochons etc.



LES HERMITES

160 650 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.10% TTC
 (Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 1727
 Classe énergie : NC



Village tous commerces. Pharmacie, recherche repreneur pour retraite. Bonne rentabilité. Diversifiée et dynamique, entièrement refait en 2006, aux normes. La titulaire vous accompagnera pour une meilleure réussite dans votre projet. Pour plus de renseignement, chiffre, bilan, vous seront transmis après la découverte de votre projet.



LES HERMITES

278 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.06% TTC
 (Prix 262 300 € hors honoraires)

Réf 1873
 Classe énergie : E



Dans la campagne, sans voisin. Sur un site isolé de 11 686 m². Corps de ferme, réhabilité pour élevage chats et chiens. Ensemble composé d'une partie habitation, partie élevage, partie pension et partie chatterie. L'habitation est isolée du reste de l'activité, l'équilibre est intéressant, infirmerie, maternité climatisée, etc..

INVESTIM

MAISONS - APPARTEMENTS - PROPRIÉTÉS

60, rue Denis Papin - BLOIS

02 54 78 46 20

www.immobilier-investim.com

SIREN 488 040 914



A 20 MN DE BLOIS

348 150 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.50% TTC

(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 7871

Classe énergie : D



Dans un village tous commerces, grande maison ancienne du XIX^{ème} d'env. 234 m² proposant au rdc : une belle pièce de vie de 87 m² avec cheminée et poutres, cuisine équipée, grande chambre avec cheminée et salle d'eau, à l'étage, 5 chambres, une sde, lingerie. Dépendances et grand préau. Le tout sur un joli parc de 2 478 m².



BLOIS - PROCHE GARE

99 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

8% TTC

(Prix 92 500 € hors honoraires)

Réf 7859

Classe énergie : C



POUR INVESTISSEUR. Proche écoles d'ingénieur et du paysage, appartement T2 de 45 m² dans une résidence sécurisée avec ascenseur proposant une entrée avec placards, grand séjour avec cuisine aménagée/équipée ouverte, 1 chambre, salle d'eau, wc. Parking en souterrain. Cave. Vendu avec locataire en place (510 euros/mois CC).



ST GERVAIS LA FORET

474 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.50% TTC

(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 7865

Classe énergie : B



Maison d'env. 218 m² en très bon état, fonctionnelle, lumineuse, exposée sud, composée d'une entrée cathédrale, double séjour traversant de 42 m², salle à manger donnant sur terrasse, cuisine équipée, 5 chambres dont 2 suites parentales. Grande terrasse. 2 garages. 6 parkings. Le tout sur un terrain clos sans vis-à-vis et piscinable de 1 315 m².



BLOIS - PROCHE SECTEUR ADMINISTRATIF

129 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur

8% TTC

(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 7875

Classe énergie : NC



Appartement T3 en résidence sécurisée d'env. 65 m² proposant : entrée, couloir avec placard, séjour avec balcon/terrasse, cuisine séparée, 2 chambres, salle d'eau et wc. Cave. Place de stationnement en sous-sol.



BLOIS

265 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 7812

Classe énergie : NC



Maison traditionnelle d'env. 213 m² proposant une entrée, salon/salle à manger avec insert d'env. 40 m² donnant sur la terrasse, cuisine aménagée, 5 chambres avec placards dont 2 au niveau de vie, sdb et sde. Sous-sol complet aménagé. Garage et cave. Pergola et cabanon de jardin. Le tout sur un terrain clos et arboré de 1 505 m² sans vis à vis.



BLOIS - PROCHE CENTRE VILLE

349 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 7820

Classe énergie : E



Maison d'environ 120 m², idéalement située proche des écoles et du centre ville, offrant: entrée desservant une belle pièce de vie avec parquet et balcon, cuisine avec accès jardin, 3 chambres avec parquet, sdb. Sous-sol complet. Cour et jardin. Le tout sur 320 m² de terrain clos.

NOUVEAUTÉ



CHAILLES

203 300 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14208
Classe énergie : E



CHAILLES - Idéal investissement locatif - Pavillon de plain-pied actuellement loué 745€ comprenant : pièce de vie avec cheminée, cuisine aménagée et équipée sur terrasse sans vis-à-vis. 3 chambres, salle de bain et WC. Sous-sol, terrain clos de 1072 m².

NOUVEAUTÉ



LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

350 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14201
Classe énergie : D



Secteur très prisé à la Chaussée St Victor. Un ensemble salon/séjour, cuisine, salle de bains, très belles prestations. 3 chambres lumineuses à l'étage. Terrasse arborée. Au sous-sol, possibilité de bibliothèque, chambre ou bureau. Un parfait rapport qualité-prix.

EXCLUSIVITÉ



BLOIS

233 200 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14193
Classe énergie : NC



Maison à Blois sur 562 m² de terrain. Vous serez séduit à la fois par la cuisine spacieuse et le salon-séjour clair. 3 chambres, une salle d'eau récente et un WC. Au sous-sol, une grande chambre avec un point d'eau et des WC séparés, une buanderie, un double garage et atelier. Terrain tout autour, maison non mitoyenne. Venez poser vos valises !

À SAISIR



BLOIS

49 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14130
Classe énergie : D



BLOIS, quartiers Nord, dans résidence sécurisée, Appartement comprenant: entrée, séjour, cuisine, loggia, 1 chambre, dressing, salle d'eau-wc. Cave. Parking gratuit. Charges annuelles: 1530 (chauffage et eau compris).

EXCLUSIVITÉ



LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

190 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14215
Classe énergie : NC



Prêt à vivre sans travaux, au grand calme résidentiel. Maison mitoyenne composée de 2 chambres, et une troisième possible. Tout confort. Au sous-sol, un garage et une cave. Chauffage au gaz. Le tout sur un jardin d'environ 400 m². Belle affaire pour primo-accédant.

COUR CHEVERNY

179 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14184
Classe énergie : F



Dans un secteur prisé sur les hauteurs de Cour-Cheverny, pavillon artisanal à remettre au goût du jour composé d'un espace salon avec cheminée insert, cuisine indépendante, 2 chambres, salle d'eau / WC séparés au rez-de-chaussée et 2 grandes chambres à l'étage. Jardin clos et arboré de 2900m² avec garage indépendant et remise.

À SAISIR





Activité
**SYNDIC de
copropriété**
Consultez-nous !



1 - Achat Vente

2 - Location

3 - Gestion Immobilière

4 - Immobilier d'entreprise

5 - Activité syndic de copropriété

Une équipe commerciale à votre disposition

UN GRAND MERCI
À NOS CLIENTS FIDÈLES
DEPUIS PLUS DE 20 ANS

Estimation **OFFERTE** jusqu'au 31/12/2021

RENCONTRONS-NOUS !
CONTACTEZ-NOUS !

11 Rue des Orfèvres
41000 Blois
02 54 90 40 90
blois@squarehabitat.fr



www.squarehabitat.fr

2 Place Victor Hugo
41700 Cour-Cheverny
02 54 79 21 94
cour-cheverny@squarehabitat.fr



13, rue Anne de Bretagne
BLOIS
02 54 74 02 02

320D, rue des Clouseaux
SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT
02 54 43 80 35

153, rue Marcel Belot
OLIVET
02 38 45 03 17

SIREN 501973044

EXCLUSIVITÉ



VINEUIL

247 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 4239
 Classe énergie : NC



Au calme dans le quartier très commerçant de Vineuil, ce pavillon contemporain aux normes RT2012 et sous garanti décennale vous offrira dans un écrin de 226 m² confort et luminosité. RDC : vaste entrée donnant sur une belle pièce de vie avec deux baies vitrées, cuisine américaine aménagée entièrement équipée, chambre avec SDB.

Nouveau service : vente de fonds, murs et baux commerciaux



NOUAN LE FUZELIER

529 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
 (Prix 490 000 € hors honoraires)

Réf 4250
 Classe énergie : NC



Hôtel/Restaurant 3* 15 chambres dont une suite et un appartement de fonction de 160 M², salle de restaurant pour 55 clients, une terrasse pour 40, une salle de banquet pour 100 Personnes. Un espace détente, massage ainsi qu'une piscine chauffée 28°. Doté d'un étang de 3HA. Cette propriété de 9 HA offre de nombreuses possibilités de développement.

EXCLUSIVITÉ



BLOIS

311 800 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 4118
 Classe énergie : NC



Blois, en centre ville. Immeuble complet avec boutique, 2 F2 neufs, 1 appartement à aménager au dernier niveau. Belle situation, idéal location meublée. Renseignements et visites: 0254740202

nestenn

GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES



ESTIMATION GRATUITE
VENTE - LOCATION - GESTION



BLOIS
02 54 74 02 02
 blois@nestenn.com



ST GERVAIS
02 54 43 80 35
 stgervais@nestenn.com



OLIVET
02 38 45 03 17
 olivet@nestenn.com

www.immobilier-blois.nestenn.com



TRANSACTION

LOCATION

13 A, rue du Chêne des Dames - **CHEVERNY**

02 54 74 03 95

www.sainthubertimmobilier.fr

SIRET 45356580700024

EXCLUSIVITÉ



BLOIS

550 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1718

Classe énergie : NC



Charmante maison ancienne entièrement restaurée de 372 m² sur un terrain clos d'environ 900 m². Vous offrant : vaste entrée, pièce à vivre de 98 m² environ comprenant une magnifique cuisine américaine aménagée et équipée et un poêle à bois design. chambres, salle de bains, salle d'eau wc...



AU CŒUR DE LA SOLOGNE

650 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1752

Classe énergie : Vierge



À 2h de Paris, 30 minutes de la A71, Venez découvrir cette propriété. Une agréable maison de caractère de 600 m² au style sognot, composée de 10 suites, une salle à manger de 50 m², un salon-bar, une cuisine professionnelle. Cette belle demeure avec piscine au style Sognot face à un étang sauvage dans le calme complet est construite sur une parcelle boisée de 2.5ha.



COUR CHEVERNY

340 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1763

Classe énergie : C



Longère de 208 m² à l'abri des regards. Cette dernière se compose au rez-de-chaussée : d'une entrée, un bureau, une cuisine aménagée, une arrière-cuisine, une buanderie, un double salon séjour, une grande chambre avec placards, une suite parentale, un WC séparé ainsi qu'une salle d'eau.

35

Votre agence s'agrandit



Agence
Immobilière

**Alors
on se rencontre
quand ?**



13 A, rue du Chêne des Dames **CHEVERNY**

02 54 74 03 95

www.sainthubertimmobilier.fr

**Saint Hubert
Immobilier**

TRANSACTION

LOCATION



15 MINUTES DE BLOIS

328 200 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-447

Classe énergie : D



Charmante maison ancienne protégée des regards par ses murs de pierre. Offrant une surface habitable de l'ordre de 190m² répartie en un séjour lumineux avec cheminée et 4 chambres dont une en rez-de-chaussée, cette agréable maison de village, en bon état général, dispose également d'un terrain en espalier.



PROCHE CHAMBORD

730 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-452

Classe énergie : C



Ravissante propriété datée en partie XVIème et ses dépendances, implantées sur un agréable jardin clos de vieux murs les protégeant des regards. Disposant de grandes pièces de réception, de 9 chambres et d'une maison d'amis, cette demeure de charme répondra aux besoins d'une famille ou à une activité touristique.



20 MINUTES DE BLOIS

242 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-436

Classe énergie :
Vierge



Cette ancienne fabrique de briques et de chaux dont les origines remontent au milieu du XIX^e siècle propose une maison principale disposant de 4 chambres dont une de plain-pied ainsi que d'un séjour d'env 35m² et d'une cuisine spacieuse d'env 18m². Implanté sur un terrain d'environ 1,8 hectare avec une partie non attenante à la maison.



BLOIS

225 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-432

Classe énergie : C



Résidence du Parc - Dans une agréable résidence implantée au sein d'un parc arboré, bel appartement de type 3 en parfait état général offrant une surface habitable de 87m². Situé au 1^{er} étage, il dispose d'une cuisine spacieuse, d'un séjour orienté sud, dont la terrasse ouvre largement sur le parc, de 2 chambres et d'une salle de bains.



PROCHE BLOIS ET CHAMBORD

680 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-444

Classe énergie : Vierge



Implantée sur un terrain d'un peu plus de 2Ha, ravissante propriété de campagne à réhabiliter intérieurement, d'une surface globale d'environ 900m², répartie en divers bâtiments, et composée d'un moulin à restaurer d'une surface habitable d'environ 600m² édifié sur 4 niveaux. La propriété est complétée par une ancienne ferme d'environ 150m².



QUEST BLOIS

233 000 €

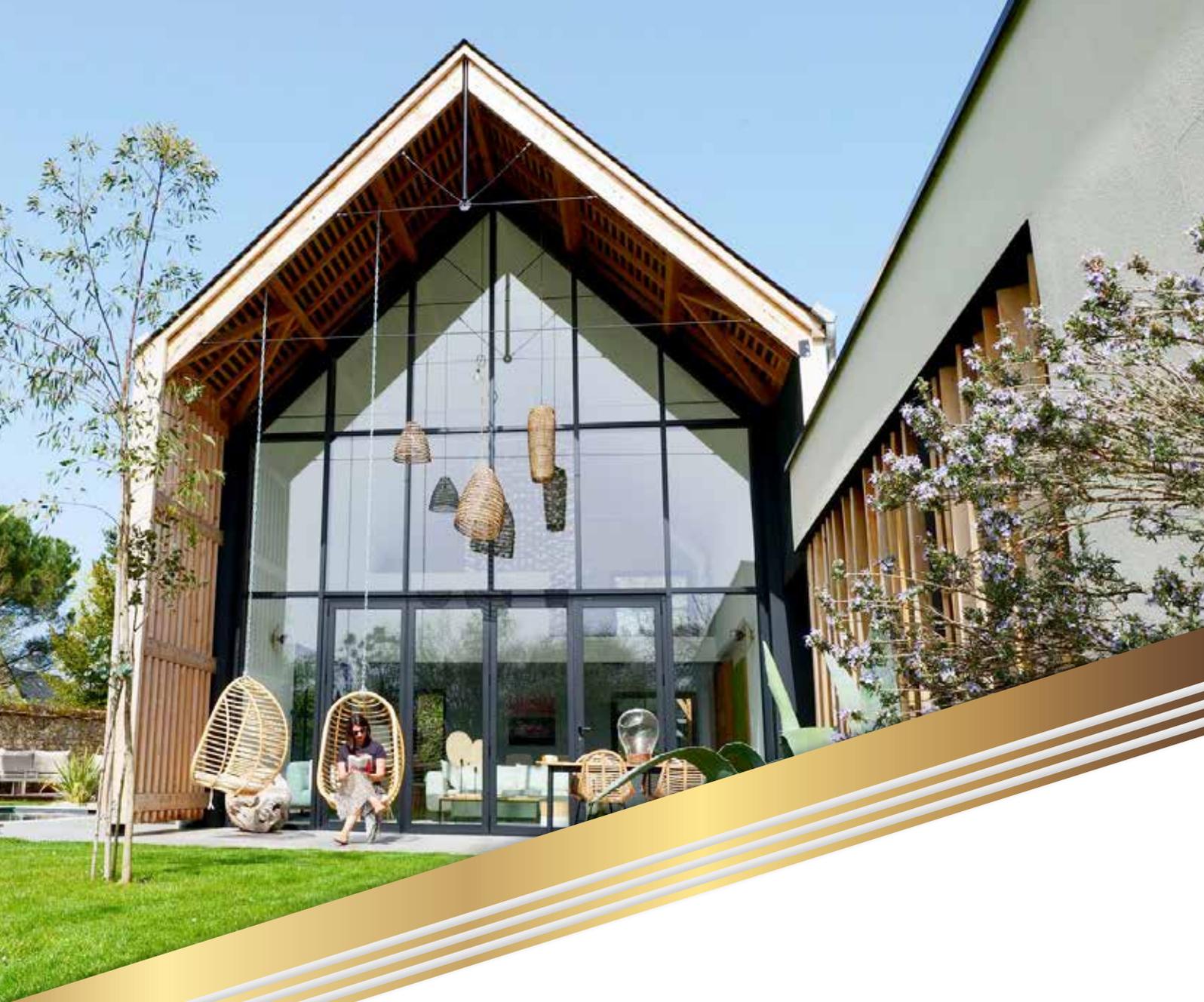
Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-441

Classe énergie : F



Ancienne ferme restaurée en partie d'une surface habitable de l'ordre de 120m². Disposant actuellement de 3 chambres, ce bien de qualité offre encore un grand potentiel d'agrandissement par ses dépendances attenantes avec une possibilité de maison d'amis ou de gîte dans sa dépendance indépendante. Un terrain d'environ 1,2 hectares.



IMMO

PRESTIGE
&
CARACTERE

VAL DE LOIRE

N° 44

PRESTIGE & CARACTERE

13-15, rue J.J. Rousseau - **AMBOISE** 02 47 30 51 56
7, rue de la République - **VOUVRAY / ROCHECORBON** 02 47 52 67 28
60, av. de la République - **ST-CYR/LOIRE** 02 47 46 24 80
www.agence-simon.com



SIREN 4140775100031



Cadre idyllique

Très belle demeure et ses dépendances à quelques pas d'Amboise. Cette propriété se compose d'une demeure de charme d'env. 200 m² habitables bénéficiant d'une belle pièce à vivre avec cheminée en pierre et cuisine ouverte, 5 chambres dont une en RDC avec sa salle d'eau - de pièces chauffées en rez de jardin, de caves, garage, piscine, pergolas, cabane.... sur 13000 m².
Classe énergie : E. Réf : 2534
02 47 46 24 80

756 000 € honoraires inclus. 728 000 € honoraires exclus. 3,85 % TTC à la charge de l'acquéreur

Proche d'Amboise

Très belle propriété du 16^{ème} avec vue dominante sur la vallée de la Loire ayant bénéficié d'une restauration de qualité préservant son cachet et ses nombreux éléments anciens. Hall d'entrée, Très belle pièce de réception avec cheminée monumentale, cuisine aménagée équipée, escalier 17^{ème}, au 1^{er} : 2 chambres avec salle de bains, au 2^{ème} : 2 chambres, salle d'eau. Dépendances composés de 3 chambres avec salle de bains privatives, cuisine, garage, caves dans le roc, parc paysager avec jardin d'agrément et potager, d'une surface d'env. 5000m².
Classe énergie D. Réf : 77A - 02 47 30 51 56



997 000 € honoraires inclus. 950 000 € honoraires exclus. 4,95 % TTC à la charge de l'acquéreur



20 minutes de Tours

Rénovation de qualité pour cette maison de caractère et ses dépendances. La maison principale d'env. 185 m² se compose d'un salon séjour de 54 m² avec poutres, tomettes et poêle à bois, cuisine semi ouverte aménagée équipée, chambre parentale en RDC avec SdB complète. Cave gravillonnée avec bureau au dessus, buanderie. A l'étage vaste palier desservant 2 grandes chambres, SdE WC. Grange 130 m² : pièce aménagée 28 m², avec pièce indépendante au dessus le tout pouvant servir de gîte ou de chambres d'hôtes, garage 68 m², piscine chauffée. Le tout sur 2400 m² clos arborés ... A DECOUVRIR. Classe énergie : D. Réf 947
02 47 46 24 80.

588 000 € honoraires inclus. 560 000 € honoraires exclus. 5 % TTC à la charge de l'acquéreur

PRESTIGE & CARACTERE

SAS Cogelieu - 20, Place Louis XIII - RICHELIEU
Sébastien POLI-TARDIEU 07 77 34 41 88
cgrichelieu@gmail.com - www.cgrichelieu.com



SIREN 844 875 203



Faye-la-Vineuse

Une maison principale d'habitation d'une superficie de 425m². En RdC : une cuisine am/équip. avec cheminée ouverte, pierres et poutres apparentes de 33m², une SàM/ salon de 71m² également avec pierres et poutres apparentes, une SdD, un dressing, un cellier de 64m² pouvant être aménagé, un wc séparé ainsi qu'une buanderie. A l'étage, une bibliothèque de 67m² desservant 4 suites parentales avec SdB de 31m², 35m², 41m² et 65m². Le bien est complété d'une dépendance de 21m² et 42m², grange de 162m², terrasse couverte de 61m², parking 3 places, cave en Tuffeau, portail en Bois et un terrain de 2800m². Classe énergie : Vierge. Réf : 7322

550 695 € FAI (honoraires 3 % TTC soit 540 000 € net vendeur)

Richelieu

Très belle maison d'architecture de 210m² environ. Au RdC, une allée extérieure amenant vers une entrée cathédrale avec escalier en chêne massif desservant à une cuisine équipée et aménagée, ouverte sur la salle à manger et le salon avec cheminée insert. Deux chambres de part et d'autre de plain-pied, puis une buanderie avec les compteurs électriques, un bureau. Une SdB et des WC séparés agrémentent le tout au RDC. A l'étage, 2 chambres de grande dimension dont une avec dressing, un espace rangement, placards, un espace bureau avec une SdE et WC. A l'extérieur, une dépendance pour le jardinage. Classe énergie : D. Réf : 7154



269 980 € FAI (honoraires 3,8 % TTC soit 9 980 € TTC - 260 000 € net vendeur)



Champigny-sur-Veude

Demeure Noble des 15^e/17^e et 19^e siècles, avec terrain clos et portail automatique et dépendances, piscine extérieure. Maison principale d'habitation de 300m² environ comprenant au rez-de-chaussée, un salon avec cheminée, une salle à manger avec cheminée, une cuisine aménagée et équipée, un WC séparé. Grand escalier en pierre. A l'entresol, une suite parentale avec SdD et accès WC du 1^{er} étage. Au 1^{er} étage une bibliothèque, une SdB en marbre, un WC séparé ainsi qu'une grande chambre avec cheminée. Dépendance, piscine, jardin de 112m² environ sans vis à vis. Classe énergie : Vierge. Réf 6320

527 600 € FAI (honoraires 3,8 % TTC soit 17 600 € TTC - 510 000 € net vendeur)

PRESTIGE & CARACTERE



16, place Sainte-Anne - **LA RICHE**
06 87 84 38 84 - 02 47 55 23 31
www.plessisimmobilier@gmail.com

PLESSIS IMMOBILIER
TRANSACTION | LOCATION | GESTION

SIREN 4140775100031



Saint-Cyr sur Loire

Très belle maison d'architecte de 2020 avec une surface de 260 m² hab. (hors annexes). Au RdC : entrée avec placards, grande cuisine aménagée et équipée ouverte sur un patio et sur une terrasse, arr.-cuisine / buanderie aménagée à la suite, vaste et lumineuse pièce de vie exposée Sud et Ouest, ouverte sur les terrasses et la piscine, 2 chambres, un dressing aménagé et une SdE avec douche à l'italienne et WC. A l'étage, l'espace bureau, accès au toit végétalisé, une chambre avec SdE privative, une autre chbre et une grde SdB (douche et baignoire). Cave aménagée accessible par la maison. Garage. Piscine chauffée. Local technique avec douche et WC. Jardin paysagé plusieurs terrasses. Très belles prestations.



1 493 500 € honoraires inclus 3,00 % TTC à la charge de l'acquéreur.



Toute l'équipe LEGENS a le bonheur de vous faire part de l'ouverture de son deuxième magasin de
Chambray lès Tours



Chambray-lès-Tours

355 avenue Grand Sud
ZA Les Renardières, RN10
Sortie rocade Chambray-lès-Tours
37170 Chambray-lès-Tours

☎ 02 47 59 59 94



www.legens.com

Reignac-sur-Indre

1 le Café Brûlé, rd943
37310 Reignac-sur-Indre

☎ 02 47 59 31 21



www.jardins-dhiver.com



Legens Jardins d'Hiver



[legens.decojardinsdhiver](https://www.instagram.com/legens.decojardinsdhiver)



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.



La vie ensemble

C'EST LE BON MOMENT POUR RÉALISER VOTRE PROJET IMMOBILIER

TOURS RIVE NORD
PARC CŒUR

DUPLEX ÉVOLUTIFS
AVEC PATIO
à partir de **246 000 €⁽¹⁾**



NOTRE DAME D'OÉ
LES CHARMILLES

TRAVAUX EN COURS
4 PIÈCES
à partir de **265 000 €⁽²⁾**



LARCAY
LES CAUDALIES

DERNIÈRES
OPPORTUNITÉS
3 PIÈCES
à partir de **187 000 €⁽³⁾**



SAINT-AVERTIN
LES CONTEMPORAINES

DÉMARRAGE
DU CHANTIER
3 PIÈCES
à partir de **210 000 €⁽⁴⁾**



Contactez-nous

GEORGE V VAL DE LOIRE – SAS au capital de 37 200 euros – RCS Paris 326 625 332 – A.P.E 4110A – Siret : 326 625 332 00050. Siège social 19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08. Document et illustrations non contractuels. PARC CŒUR - Illustration Epsilon 3D, Architecte Petit Œuvre, LES CHARMILLES - Architecte Alain Salin, Illustration Epsilon 3D, LES CAUDALIES - Illustration IMAGES CRÉATIONS, Architecte Alain Salin, LES CONTEMPORAINES - Illustration IMAGES CRÉATIONS, Architecte IVARS & BALLEZ. (1) Lot 3033, duplex T3 de 70,50m² (2) Lot 1107, maison T4 de 85,48 m² (3) Lot 105, T2/3 de 56,69 m² (4) Lot 123, T3 de 61,90 m². Dans la limite des stocks disponibles. * Sous réserve d'éligibilité, voir conditions détaillées sur nexity.fr. Août 2021.

tours.nexity.fr

0 800 718 711
Service et appel gratuits



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.



La vie ensemble

TERRAINS À BÂTIR

VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS



NEXITY

3, PLACE DU GÉNÉRAL LECLERC
CS94330
37043 TOURS CEDEX

02 14 02 14 07

Service et appel gratuits

nexity.fr



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.

Tours

Colomb'Us



- Appartements du **2 au 4 pièces avec balcon ou terrasse**
- **Résidence intimiste de seulement 2 étages** avec un jardin d'agrément
- **Résidence bien desservie par les transports en commun** : tramway et 2 lignes de bus à proximité

Chambray- lès-Tours

Esprit Centre



- Appartements du **2 au 4 pièces**
- **Une adresse en cœur de ville**, à proximité des commerces et des services
- **Espace extérieur pour tous les appartements** : jardin, balcon ou terrasse



0 971 05 15 15
marignan.immo



Louer aux étudiants, quelles règles et quelles garanties ?

Les dispositifs de défiscalisation et leurs contraintes

Seule la location vide permet de bénéficier des dispositifs fiscaux Pinel, Debormandie et Cosse ancien. Pour pouvoir bénéficier d'une défiscalisation en Pinel ou en Denormandie, vous devez respecter des plafonds de loyers et de ressources pour vos locataires. Les montants sont révisés tous les ans par décret, et ils varient selon la zone géographique du logement que vous louez.

Avantage du dispositif Denormandie : vous pourrez louer le bien à l'un de vos enfants, notamment durant ces études, sans perdre le bonus fiscal.

Enfin, le système Cosse ancien, encore applicable aux opérations conclues jusqu'au 31 décembre 2022, impose également de louer à un niveau de loyer abordable, à des ménages modestes. Vous devez ainsi signer une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) qui ouvre droit en contre partie à une réduction fiscale sur vos revenus locatifs de 15 à 85%.

En bref, les bonnes recettes de uns ne sont pas celles des autres. Chaque cas appelle une réponse sur mesure. En fonction du potentiel du marché locatif local, de votre patrimoine immobilier, de votre fiscalité, des travaux que vous envisagez. Faites vos calculs et effectuez un comparatif précis avant de vous lancer.

BAIL mobilité

La création en 2018 de ce nouveau bail autorise désormais les propriétaires à louer leur logement pour une durée réduite, entre un et dix mois. Ce contrat de très courte durée peut intéresser les étudiants en stage, les apprentis en formation. Il n'y a par contre pas de renouvellement possible, le propriétaire récupère automatiquement son bien au terme du bail et aucun dépôt de garantie ne peut être exigé.

Professionnel ou NON PROFESSIONNEL ?

Entrent dans la catégorie des loueurs en meublé professionnels (LMP) les propriétaires qui perçoivent plus de 23.000 euros de recettes locatives annuelles de leur location meublée et dont le montant des loyers encaissés excède le montant de leurs autres revenus professionnels, y compris de retraite.



Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

*Immobilier neuf,
les malfaçons les plus fréquentes*

Saint-Cyr-sur-Loire

PROCHAINEMENT



APPARTEMENTS DU 2 AU 4 PIÈCES

- Quartier **résidentiel verdoyant**
- Résidence **intimiste**
- **Balcon, terrasse ou jardin** privatifs



RENSEIGNEMENTS 6 JOURS/7

Pour être informé en priorité

0 800 124 124

Service & appel gratuits

vinci-immobilier.com

[1] L'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, dit « Dispositif Pinel » permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement de location pris par l'acquéreur. La réduction d'impôt varie de 12 à 21%. Cette réduction s'applique aux logements respectant certaines conditions disponibles auprès de nos conseillers commerciaux, sur le site internet www.vinci-immobilier.com. L'éligibilité au Dispositif Pinel n'est pas garantie par VINCI Immobilier dès lors que les conditions d'application sont fixées et vérifiées par l'administration fiscale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. [2] Le label NF Habitat est attribué par l'organisme certificateur Cerqual et l'Afnor. Il certifie l'ensemble de la construction d'un immeuble, dans le cadre d'une VEFA, respecte certains critères liés à la qualité de service et d'exécution. Les résidences bénéficiant de ces certifications sont identifiées par l'indication du (des) label(s) concerné(s). Démarche visant l'obtention du label, validée à l'achèvement de la résidence. * Vinci Immobilier 4YOU : découvrez le détail et les conditions de nos engagements Qualité et Délais pour votre résidence sur le site dédié sur vinci-immobilier-4you.com. Photos et illustrations non contractuelles. Les caractéristiques qui y sont présentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier Grand Ouest, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire ou de la réalisation des travaux. SNC VINCI Immobilier Grand Ouest - RCS NANTERRE 830 856 266 Illustration 3D : ARKA STUDIO.

**DERNIÈRES DISPONIBILITÉS :
SPACIEUX T4 AU DERNIER ÉTAGE !**



TOURS VIVALDI

Rue des Bordiers

- GRANDS T4 avec balcon ou terrasse
- 2 parkings sous-sol et cuisine équipée
- Dernier étage
- Situation privilégiée entre Tours Nord la Loire et Saint-Cyr-sur-Loire
- Proximité du tramway

Renseignements et vente :

ECI PROMOTION

134 avenue de Grammont - 37000 Tours
catherine.royer@eci-promotion.fr

02 47 66 65 54



ATARAXIA

17, Boulevard Béranger - 37000 Tours

02 47 21 85 02



ECI PROMOTION

En co-promotion avec :

ataraxia

PROMOTION IMMOBILIÈRE



CONSTRUCTIONS

30 ANS D'EXPÉRIENCE | MAÎTRE D'ŒUVRE

Votre
maître d'œuvre
en Touraine

- Suivi personnalisé
- Devis par corps d'état
- Artisans locaux
- Garantie décennale et dommage ouvrage



www.df-constructions.fr

7, allée Colette Duval - Tours - 02 47 76 09 80



Trouvez votre agence près de chez vous ! →



JOUE-LES-TOURS
02.47.280.200

TOURS
02.47.29.00.57

CHINON
02.47.93.17.66

PERRUSSON
02.47.59.10.78

BLOIS
02.54.788.298

Votre **MENSUEL**



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

MAISONS BATIBAL

CONSTRUIRE AUTREMENT

www.maisons-batibal.com

Maison contemporaine
à deux pas du centre ville
de Langeais.

4 chambres
Commerces
et écoles à pied.

EXCLUSIVITÉ
TERRAIN + MAISON
MAISONS BATIBAL

254 000 €

Frais de notaire inclus*

Dès maintenant à
LANGEAIS

Garage, beau salon séjour cuisine tout ouvert
donnant sur des grandes baies, SDB douche
italienne et baignoire d'angle, WC séparé.

RT-2012

* Maison livrée prête à décorer .

* Le prix comprend la viabilisation ainsi que les frais de notaire.

Hors aménagement des extérieurs. Photo non contractuelle .

CRÉATEUR & CONSTRUCTEUR de MAISONS INDIVIDUELLES

MAISONS BATIBAL - 67 Boulevard de Chinon

batibal.bauer@gmail.com

02 18 24 10 00 - 06 76 63 46 64

CONSTRUCTEUR de MAISONS INDIVIDUELLES



*Faites réaliser
gratuitement
votre étude par l'un
de nos Conseillers
en habitat !*

Contactez-nous au
02 47 20 50 92

MAISONS
Archambault
Une valeur sûre depuis 1972



maisons
Stéphanie

CONSTRUCTEUR PASSIONNÉ DEPUIS 1989

GRUPE HEXAÔM

© Création | AR.COM | Crédits photos Shutterstock



**Agence
Maisons Stéphanie
Tours Nord**

Portes ouvertes de notre agence Maisons Stéphanie à Tours Nord !

De 10:00 à 18:00 découvrez notre agence à Tours Nord et venez concrétiser votre projet de vie avec nos équipes d'experts et nos partenaires de financement.

À cette occasion, bénéficiez de toutes les informations concernant la **RE 2020** !*

*La RE 2020 succède à la RT 2012

Agence Saint-Avertin
78, avenue de Beaugaillard
02 47 48 09 30

Agence Tours Nord
1, avenue de l'Europe
02 47 43 82 35

www.maisonstephanie.fr 



maisons
Stéphanie

CONSTRUCTEUR PASSIONNÉ DEPUIS 1989

GRUPE HEXAÔM



PORTES OUVERTES

24-25-26 SEPTEMBRE 2021

VISITEZ VOTRE PROCHAINE MAISON
À HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



Maison à
ossature
métallique



Construction
sur mesure



LOTISSEMENT LA PASQUERAIE - RUE DE LA SALLE 37510 BALLAN-MIRÉ
SUIVEZ LE FLÉCHAGE - VENDREDI DE 14H À 18H - SAMEDI TOUTE LA JOURNÉE - DIMANCHE DE 9H À 12H

WWW.MAISONS-BOLT.FR 02 47 86 37 09 CONTACT@MAISONS-BOLT.FR



TOURS & BLOIS



DÉCOUVREZ

votre futur terrain
à bâtir viabilisé

Sainte-Maure-de-Touraine

Cheillé

Villaines-les-Rochers



Libre choix de constructeur

52, bd Heurteloup - TOURS

02 47 05 78 68

www.negocim.fr

NegOcim
Créateur de nouveaux quartiers



TOURS · AMARELLA



LOI PINEL 2021

**C'EST ENCORE
POSSIBLE !**

- ↘ LIVRAISON IMMÉDIATE
- ↘ 1H DE PARIS EN TGV
- ↘ À 5 MN DE L'HYPER CENTRE DANS UN CADRE DE VIE AGRÉABLE



TOURS · VIEW

- ↘ LIVRAISON AVRIL 2022
- ↘ DERNIER T3

**AVEC VUE
DÉGAGÉE**

Contactez-nous !

www.artprom.fr
02 47 70 22 32
secretariat@artprom.fr



ART PROM



Pour votre investissement locatif,
plus de **150 logements** sur Tours⁽¹⁾

■ ÉCONOMIES D'IMPÔT

■ PRÉPARATION DE RETRAITE

■ CONSTITUTION DE PATRIMOINE

■ COMPLÉMENT DE REVENUS

Nous vous proposons **de réaliser gratuitement**, avec l'aide de nos conseillers experts en matière de fiscalité :

- votre **audit patrimonial**
- des simulations chiffrées d'**optimisation fiscale** concernant votre situation personnelle

pour vous permettre d'étudier la formule la plus adaptée pour atténuer la pression fiscale et développer votre patrimoine.

ESPACE DE VENTE
56, rue Bernard Palissy
à Tours

ÉTUDE FISCALE ET PATRIMONIALE
SUR RENDEZ-VOUS AU :
02 47 60 30 05

PRIX D'UN APPEL LOCAL DEPUIS UN POSTE FIXE

**Bouygues
Immobilier** 

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



TOURS COTY

Spacieuse Maison récente ~240m² avec garage 3 voitures, piscine couverte. Entrée, séjour, cuisine ouverte A/E, chambre, douche. À l'étage : 4 chambres, bains. Studio. Salle de jeux avec cuisinette et accès indépendant pouvant être transformée en bureaux. Classe énergie en cours. **1 144 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (1 100 000 € hors honoraires). Réf T2876



TOURS HALLES

Exceptionnel Hôtel Particulier ~ 350 m² avec jardin et garage double. Entrée, enfilade de réception, cuisine aménagée, salle à manger, verrière. Aux étages : 6 chambres, dressing, 2 bains, 2 douches, lingerie. Sous-sol complet avec salle de jeux, chaufferie, cave à vins. Le Prestige des Hôtels Particuliers Tourangeaux. Classe énergie en cours. **1 716 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (1 650 000 € hors honoraires). Réf T2864



FONDETTES

Belle Villa ~320 m² éditée sur un terrain clos ~1 240 m² avec piscine hors-sol. Entrée, salon/salle à manger, cuisine A/E, bureau, 3 chbres, 2 douches. À l'étage : suite parentale, 2 dressings, bains, 2 chbres, douche. Une vaste salle de jeux ~75 m² avec kitchenette. Au ss-sol : garage 2 voitures, cave à vins. Idéal famille. Proche bus et écoles. Classe énergie : C. **750 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3,45% TTC (725 000 € hors honoraires). Réf T2884



TOURS PRÉBENDES NORD

Bel appartement Bourgeois ~140m² dans un petit immeuble de caractère (7 lots). Entrée, beau séjour orienté SUD, cuisine. À l'étage : 3 chambres, bains. Cave. Appartement cosu et lumineux. Charges annuelles d'environ 2 700 € chauffage compris. Classe énergie en cours. **535 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (515 000 € hors honoraires). Réf T2878



TOURS HISTORIQUE

Séduisant appartement ~140m² dans petit immeuble de caractère (7 lots) avec terrasse. Séjour ~35m², espace cuisine A/E avec salle à manger, bureau, cellier, chambre, douche. À l'étage : suite parentale, dressing, bains. 2 caves voûtées. Parking privé sécurisé. Charges annuelles d'environ 2 800 €. Appartement de charme rénové avec des matériaux de qualité. Classe énergie : D. **618 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3,08% TTC (600 000 € hors honoraires). Réf T2855



FONDETTES

Agréable maison de 1998 ~160m² éditée sur un terrain ~1000 m². Salon/salle à manger, cuisine aménagée, cellier, bureau, chambre, douche. À l'étage : 4 chambres, bains, dressing. Piscine chauffée. Garage. Une maison familiale. Proche bus. Classe énergie en cours. **540 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (520 000 € hors honoraires). Réf T2881

