

immo

Val de Loire

dansnosvilles.fr

Louer

*une chambre
chez soi, des revenus
et des contraintes.*

Immobilier neuf :

*les malfaçons
quels risques et
comment les éviter ?*



DONNEZ-VOUS
TOUTES LES CHANCES
DE VENDRE VOTRE BIEN
AU MEILLEUR PRIX !



- 👑 Estimation **OFFERTE**
- 👑 Diagnostics **OFFERTS****
- 👑 Reportage photos professionnel
ou aménagement 3D **OFFERT****
- 👑 Suivi du dossier de
commercialisation 24h/24

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic ■ citya.com



PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS.

3 AGENCES À TOURS



72 500 € REF : TAPP461473

ROCHECORBON Appartement 1 pièce de 15 m², localisé à Rochecorbon (37210) tout proche des quais de Loire. Il dispose d'une pièce principale, d'une kitchenette et d'une SdE. Situé au 4^e et dernier étage d'un immeuble avec ascenseur. Il est en très bon état Classe énergie : G



142 000 € REF : TAPP459825

TOURS Appartement de 3 pièces, orienté plein Nord-Sud, profite d'une vue dégagée. Il inclut un séjour de 23 m², deux chambres, une cuisine équipée et une SdE. Une cave vient agrémenter les 3 pièces de ce logement. Classe énergie : E



121 000 € REF : TAPP459852

TOURS

Appartement de 3 pièces bien agencé, orienté au nord-est. Il vous propose un séjour de 20 m², deux chambres et une cuisine aménagée. Il offre également une salle de bains et une cave. L'immeuble est sécurisé avec un interphone et un gardien est présent sur la résidence. Classe énergie : D



195 600 € REF : TAPP81683

LA RICHE Appartement de 3 pièces de 62 m² refait à neuf composé comme suit : un séjour de 23 m², 2 chbres, une cuisine indépendante et SdB ainsi qu'une terrasse de 35m². Place de parking Classe énergie : IV



245 000 € REF : TAPP454087

TOURS NORD Découvrez cet appartement de 4 pièces au calme de 88 m². Organisé comme suit : 2 chbres, cuisine équipée et SdE. Chauffage collectif au gaz. Une terrasse offre de l'espace supplémentaire en plein air. Une cave vient également agrémenter les 4 pièces de ce bien. Une place de parking et un garage sont réservés. Classe énergie E - Réf 288

TOURS

Cloître Saint-Martin, ce T1 de 36 m². Il est composé d'une pièce principale, d'une cuisine aménagée et d'une salle d'eau. Le chauffage est individuel. Ce logement est vendu avec une cave. Classe énergie VI



157 000 € REF : TAPP451075



TOURS

Joli 2 pièces bien agencé de 48,86 m² (hors carrez), situé quartier Velpeau au 3^{ème} et dernier étage d'une petite copropriété. Il est composé d'une grande pièce principale, d'une cuisine aménagée et d'une salle de bains avec wc. Vendu loué 4 700 € HC/an c'est un bon produit d'investissement.

Réf : TAPP429584 - Classe énergie E

115 000 €

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.



Réf : TMAI121463 - Classe énergie : VI

469 000 €



VERNOU-SUR-BRENNE

Maison de 4 pièces de 85 m² et de 50 m² de terrain. Elle est composée comme suit : un beau séjour de 26 m², une cuisine, 3 chambres et une salle de bains.

Réf : TMAI123785 - Classe énergie : D - 189.0

180 000 €

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



631 000 € REF: TMAI121460

BALLAN-MIRE

Venez découvrir cette maison T7 de 180 m² aux matériaux nobles. Elle comprend un grand séjour de plus de 30 m², 5 chambres et une cuisine américaine et équipée. Elle propose aussi une SdB et deux SdE. Chauffage gaz. Elle dispose aussi d'une terrasse et d'un jardin non attenant. Une dépendance de plus de 25m² offre la possibilité de créer un logement pour faire de la location. Classe énergie C - Réf 143



80 000 € REF: TAPP457305

JOUE-LES-TOURS Découvrez cet appartement 1 pièce de 21,04 m². Composé d'une entrée, d'une pièce principale : séjour de 15 m² avec kitchenette auquel s'ajoute une SdB. Chauffage individuel alimenté à l'électricité. Il est à vendre avec une place de parking. Anciennement loué 450€/mois charges comprises. Classe énergie D - Réf 195



169 000 € REF: TAPP457907A

TOURS Appartement T2 au calme de 50 m². Il offre une belle pièce de vie qui donne un accès sur une terrasse. Une cuisine, une chambre avec placard et une SdB. Copropriété de 43 lots, Charges 995€/an. Classe énergie : A - 48.0

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

TRÈS RECHERCHÉ - Appartement T3 au calme de 62 m². Il offre une entrée, une pièce de vie donnant accès sur une terrasse avec petit jardin, une cuisine aménagée séparée, deux chambres et une salle de bains. Classe énergie : D - 195.0 ; Copropriété de 67 lots ; charges 747 €/an.



215 000 € REF: TAPP460626



91 000 € REF: TAPP460563

CHAMBRAY-LES-TOURS Appartement T1 de 29. m² Vous arrivez sur la belle pièce principale qui vous offre un beau volume grâce à sa loggia. Vous apprécierez également sa cuisine semi ouverte. Classe énergie : D - 229.0 ; Copropriété de 349 lots, charges 818€



226 000 € REF: TAPP455712

SAINT-CYR-SUR-LOIRE Appartement de 3 pièces. Il offre une pièce de vie, cuisine américaine et équipée 2 chbres, une SdB. Un balcon, un jardin, un garage et une place de parking viennent compléter cet appartement. Classe énergie : D-184, Copropriété de 57 lots, charges 1180€/an.

Sommaire

LA CHRONIQUE

4

Une année

pas comme les autres

Après une période d'euphorie, le marché immobilier semble retrouver un rythme plus habituel cet automne. Il faut dire que les fortes hausses des prix de ces derniers mois ont de quoi freiner les envies des acheteurs et cela malgré des taux de crédit records.

Ce dernier trimestre 2021 marque la fin d'une année avec beaucoup de rebondissement sur le marché immobilier.

Reste encore un secteur en pleine effervescence : les petites surfaces. En effet, celles-ci répondent à une demande locative constante qui tire son origine d'une population étudiante sur l'agglomération, qui peine à trouver son bonheur. Les petits produits ou les biens permettant des projets de location à la chambre ont la cote.

Les taux sont bas, les loyers sont haut, l'équation s'écrit toute seule !

Steven VALLÉE

ASK&ANSWER IMMOBILIER
12, Boulevard de Chinon
37300 JOUÉ-LÈS-TOURS



6

ANCIEN

Louer une chambre chez soi,
des revenus et des contraintes



À CONSULTER

Les annonces
des agences immobilières
de référence



11

de l'Indre-et-Loire

24

du Loir-et-Cher

26

HABITAT

Chauffage
les nouveaux moyens de chauffage



32

NEUF

Immobilier neuf :
les malfaçons quels risques
et comment les éviter ?



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°148
du 02 Novembre au 06 Décembre 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.



Louer une chambre

chez soi, des revenus et des contraintes

Solitude après le départ des enfants, baisse des revenus avec la retraite, hausse des charges de copropriété ou des impôts locaux, autant de raisons d'être tenté de louer une partie de son logement. Décryptage de la tendance.

6

Partager un grand espace pour accueillir un locataire est une pratique de plus en plus courante. Elle permet, quand on a une pièce disponible, d'arrondir ses fins de mois et ainsi de faire face plus aisément à ses charges, voire de s'assurer un peu de compagnie, ce qui peut être une véritable opportunité. De nombreuses villes universitaires font face à une véritable pénurie de logements, et les étudiants recherchent activement un lieu à moindre frais où habiter à proximité de leur centre d'étude. Les chambres et logements universitaires sont loin de répondre à tous les besoins. Vous avez donc de bonnes chances de trouver un jeune intéressé pour qui cela représentera une solution avantageuse. Il pourra en plus toucher les aides au logement de la CAF qui allègeront son budget.

Cohabiter

Faire « commerce » de son chez soi n'a pour autant rien d'évident. Cela suppose de choisir méticuleusement le locataire. Ce dernier aura en effet exactement les mêmes droits quant à l'usage de sa chambre dans votre habitation que s'il louait un logement entier. Vous n'êtes ainsi pas autorisé à pénétrer

dans ses parties privatives (sauf s'il vous y invite). Juridiquement vous ne pouvez pas l'empêcher d'y recevoir des amis ou de fumer une cigarette s'il en a envie. C'est une relation qui est un peu à la croisée des genres, puisqu'il s'agit d'une colocation... chez vous. Il faut être prêt à respecter les habitudes de l'autre et à rogner un peu sur sa propre intimité et son indépendance. Mieux vaut être très clair dès le départ sur les engagements respectifs de chacun. Assurez-vous donc que vos modes de vie seront bien compatibles. Entendez-vous au préalable sur les différents points qui vous semblent importants pour la cohabitation et notez les dans le contrat de location. Vous pouvez réglementer l'usage des pièces communes, dès lors que vous n'en privez pas les habitants d'une utilisation normale. Ne négligez pas ces points de vie quotidienne : la réussite de votre location dépend en grande partie du bon établissement des règles dès le départ.



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 à Saint-Cyr sur Loire



✎ Saint Cyr sur Loire, au sein d'un parc de 2 hectares, une demeure de charme avec piscine
Ref 58c664

2 100 000 €

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 €

En vente en Touraine



✎ Au cœur d'un village de Touraine, derrière des remparts du 16ème siècle, une propriété singulière et son jardin à l'abri des regards
Ref 465070

595 000 €

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

1 070 000 €



Louer une chambre chez soi, des revenus et des contraintes

Quel contrat ?



Le propriétaire reste dans son logement et signe directement un contrat de location avec le locataire qui va habiter une pièce dédiée de la maison ou de l'appartement. Il n'existe pas de bail spécifique pour ce type de mise à disposition. Les mêmes règles s'appliquent que pour un logement indépendant. Dans un premier temps il s'agira de bien vous renseigner sur le marché immobilier de votre commune, afin de fixer un loyer qui soit cohérent avec le reste de l'offre locale. Prenez la peine de faire des recherches concernant les annonces similaires dans votre secteur et n'hésitez pas à demander conseil à un agent immobilier pour fixer un tarif juste et raisonnable. Ensuite il vous faudra classiquement un bail d'un an pour location meublée. Une fois parvenu à son terme, il se renouvelle tacitement pour une période d'un an. Vous pouvez y mettre fin avec trois mois de préavis. Le locataire, lui, peut partir à tout moment avec un mois de préavis. Si le locataire est un étudiant, vous pouvez aussi lui proposer un bail spécifique de neuf mois. Vous avez même la possibilité de lui proposer un bail mobilité dont la durée est ajustable à ses besoins dans la limite de dix mois. Il conviendra particulièrement aux jeunes qui sont en formation professionnelle, en stage, en service civique ou qui effectuent une mission temporaire.

Sous location

Si vous êtes vous-même locataire, vous pouvez aussi sous louer une partie de votre logement, mais vous devrez au préalable obtenir l'accord du propriétaire, sinon votre démarche est illégale et vous risquez une rupture de bail. Par prudence, prenez la peine d'établir un contrat de sous-location, et appliquez le même tarif au mètre carré que celui que vous payez vous-même. N'oubliez pas que vous restez redevable au propriétaire de l'intégralité du montant du loyer, y compris si le nouveau venu vous fait défaut et ne paye pas sa part. Dans tous les cas, avant l'emménagement, réalisez un état de lieux et un inventaire des biens mis à disposition pour éviter tout litige. Quant au dépôt de garantie exigible, il est limité à deux mois de loyer.

Colette, le site qui met en relation SÉNIORS ET ÉTUDIANTS



Lancée officiellement en mai 2020, juste après le premier confinement, la plate forme en ligne met en relation des offres de chambre à louer chez des personnes de plus de 60 ans, et des jeunes qui cherchent à se loger. «Cela nous permet de créer des binômes dans une relation de confiance», souligne Justine Renaudet, co-fondatrice du site. Avant d'être intégrés sur la plate-forme, les jeunes doivent montrer patte blanche : motivation, coup de fil de qualification, vidéo de présentation. Au terme de ce processus, ils pourront faire leur demande de cohabitation, que l'hôte valide s'il souhaite faire connaissance. Testé en Ile-de-France, le projet rencontre un grand succès. « Il y a énormément de jeunes intéressés par ce mode de logement. Beaucoup de jeunes-filles, qui arrivent de province et qui viennent à Paris pour un stage ou une année de spécialisation. Beaucoup d'étudiants étrangers aussi, qui apprécient la souplesse du dispositif ». La plate forme devrait rapidement être étendue aux autres grandes villes, avec l'ambition de rompre l'isolement des aînés et de développer le logement intergénérationnel.

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

BROSSET

IMMOBILIER

L'IMMOBILIER MADE IN TOURAINE



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP461740

LA RICHE Spécial investisseur. Appartement T1 bis, loué offrant : entrée, pièce principale avec cuisine ouverte A&E, terrasse, salle de bains. Parking. Copropriété de 80 lots. Charges : 960 €/an. Classe énergie : Vierge.

88 000 € (Dont 10% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP460913

TOURS VELPEAU Studio de 19m² avec vue dégagée et exposition est, comprenant pièce principale, cuisine A&E et salle d'eau. Chauffage indiv. électrique. Copropriété de 167 lots. Charges : 701 €/an. Classe énergie : F.

88 000 € (Dont 10% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



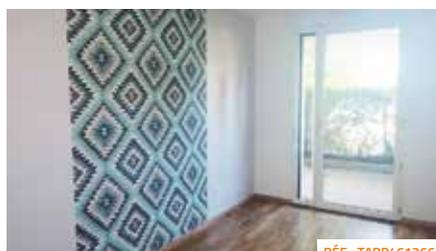
EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP460847

TOURS GRAMMONT Appartement T1 de 29 m² incluant pièce principale, cuisine A&E et salle d'eau. Chauff. individuel électrique. Ascenseur. Vendu loué. Copropriété de 98 lots. Charges : 519 €/an. Classe énergie : E.

119 350 € (Dont 8,5% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP461266

ST-CYR Appartement T3 de 67 m² en rdc avec terrasse. Il comprend une cuisine ouverte sur séjour, 2 chambres, une salle de bains et cellier. Double garage. Copropriété de 45 lots. Charges : 1 093 €/an. Classe énergie : A.

203 300 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP461620

TOURS JEAN-JAURÈS Magnifique appartement de 97 m² lumineux, parqueté, cheminées déco. Entrée, 4 pièces, balcon, cuisine et salle de bains. Cave. Copropriété de 10 lots. Charges : 2 925 €/an. Classe énergie : Vierge.

424 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TMAI124124

TOURS TRANCHÉE À 2 pas du tram, maison T6 avec jardin, offrant pièce de réception spacieuse, cuisine ouverte A&E, 4 chambres, mezzanine et buanderie. Sous-sol, 2 places de parking. Classe énergie : Vierge.

630 000 € (Dont 5% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP460264A

TOURS GARE Appartement T2 de 35 m² comprenant séjour, chambre, cuisine aménagée, salle d'eau et dégagement. Excellent état, chauff. indiv. électrique. Copropriété de 6 lots. Charges : 612 €/an. Classe énergie : D.

132 840 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP460172

JOUÉ-LÈS-TOURS Proximité des 2 Lions et Tram, beau T3 duplex de 62 m² avec terrasse comprenant : entrée, séjour avec cuisine US, 2 chambres et bains. Copropriété de 44 lots. Charges : 320 €/an. Classe énergie : D.

142 100 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



RÉF.: TAPP460047

ST-CYR Appartement T3 de 63 m² avec terrasse proposant : séjour, cuisine indépendante, 2 chambres et salle de bains. 2 places de parking. À Rafrâchir. Copropriété de 80 lots. Charges : 996 €/an. Classe énergie : D.

203 300 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI123018A

CHAMBRAY-LÈS-TOURS Maison T5 de 105 m² offrant salon-séjour, cuisine, 4 chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains et garage en dépendance. Le tout sur une parcelle de 221m². Classe énergie : D.

231 000 € (Dont 6% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TMAI122662

JOUÉ-LÈS-TOURS Quartier Beaulieu, villa 7 pièces de 190 m² avec véranda à vivre, séjour avec cheminée, cuisine, 5 chambres. Cellier, caves. Studio indépendant. Vaste atelier atenant et grand hangar. Classe énergie : E.

532 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



RÉF.: TAPP460403

TOURS PRÉBENDES Appartement T6 de 190 m² en rdc avec jardin et terrasse de 90 m². Beaux volumes, espace vie d'env. 75m², grande cuisine A&E, 4 chs, salle de bains et salle d'eau. 2 places de parking. Classe énergie : D.

620 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



Louer une chambre

chez soi, des revenus et des contraintes



Les critères

La pièce que vous louez doit être décente, répondre aux critères de performance énergétique, être conforme à l'usage d'habitation et disposer d'au moins une fenêtre donnant sur l'extérieur. Vous ne pouvez pas transformer un cagibi en chambre. L'espace doit être au moins de 9 m², avec 2,20 mètres de hauteur sous plafond. Rien ne vous empêche de louer une pièce vide. La plupart des bailleurs préfèrent cependant la meubler, ce qui se prête beaucoup mieux à ce genre de situations. Dans ce cas vous devrez prévoir un équipement minimum : une literie avec une couette, table et sièges, rangements, luminaires et des rideaux ou des volets aux fenêtres. Bref, le minimum permettant la vie courante du locataire qui arrive avec ses effets personnels uniquement. En revanche, le propriétaire n'est pas tenu de fournir les draps et le linge de toilette, ni le petit déjeuner et les autres repas. Le locataire doit également avoir accès au salon, à la cuisine et aux sanitaires du logement qui deviendront des espaces communs. Le niveau de confort que vous offrez au locataire influera également sur la fixation du loyer. Un pièce bénéficiant s'un coin kitchenette ou d'une salle d'eau privative se négociera évidemment plus cher plus qu'une chambre simple.

Fixer le montant DES CHARGES



C'est un volet qui peut-être un peu difficile à évaluer puisque vous partagez l'eau, le gaz, l'électricité et internet avec votre locataire. Il n'existe pas de règle en la matière. La solution généralement adoptée est un forfait tenant compte de la superficie de la chambre, et qui doit figurer sur la quittance de loyer. Quant à la taxe d'habitation, c'est à vous en tant que propriétaire de la régler.



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



SAINT CYR SUR LOIRE

385 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
4.05% TTC
 (Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 168
 Classe énergie : D



A visiter au plus vite. Maison parfait état intérieur et extérieur, sur parcelle 500 m² avec dépendance et terrasse. Entrée, salon-séjour traversant 33 m² avec cheminée, cuisine A/E, arrière cuisine, chambre et dressing, salle d'eau. A l'étage : 3 chambres, salle d'eau, SdB. Terrasse exposée Sud sans vis à vis et donne sur préau. Tél. 02 47 46 24 80



NOMBREUSES POSSIBILITÉS

CHANCAY

499 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
5.05% TTC
 (Prix 475 000 € hors honoraires)

Réf 974
 Classe énergie : NC



Ensemble composé d'une maison d'habitation 231 m² et d'un moulin à réhabiliter 700 m² env avec dépendances et terres. Maison : entrée, salon 48 m² /cheminée, salon séjour 30 m², cuisine, 3 chambres bureau 27 m², terrasse sud et garage. Moulin d'époque env 700 m² : ancien logement 118 m², écuries, garage, divers plateaux .. Tél. 02 47 46 24 80



TOURS

265 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
 (Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 214
 Classe énergie : NC



Appartement T4 avec balcon Sud et ascenseur. Il offre : Entrée avec grands placards, Salon, Séjour, Cuisine A/Equipée, Cellier, 2 Chambres, Salle de bains, Wc. 1 Cave et 2 stationnements privatifs en sous-sol. Charges annuelles : 1520 €. Tél. 02 47 46 24 80



TOURS

181 700 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
6.88% TTC
 (Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 220
 Classe énergie : E



Au 1^{er} et dernier étage d'une petite copropriété de 8 lots, Bel appartement de type 3 comprenant entrée avec placard, cuisine indépendante, salon séjour, 2 chambres, salle de bains. 2 places de parking complètent l'ensemble charges annuelles 624 € Tél. 02 47 46 24 80



SAINT REGLE

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

Réf 53A
 Classe énergie : C



Villa éditée sur parc 13 000 m² avec piscine chauffée sécurisée. Possibilité vie plain pied. Entrée, cuisine aménagée équipée ouvrant sur terrasse 90 m² plein sud, arrière cuisine, salon, 2 ch, sdb, sde, wc, lingerie, chaufferie. 1^{er} : palier mezzanine, 3ch, bureau sde, wc, cabinet de toilette. Dépendances dont garage et atelier. Tél : 02 47 30 51 56



BLERE

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

Réf 197
 Classe énergie : NC



Cadre idyllique pour cette jolie Longère rénovée. Elle se compose d'une entrée, superbe salon séjour cathédrale avec cheminée, cuisine A/E, 4 chambres en étage, dressing, grenier aménageable, grange et garage. Le tout sur un terrain arboré de clos de 1 250 m². Tél : 02 47 30 51 56



ROCHECORBON

254 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
5.83% TTC
 (Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 193
 Classe énergie : NC



Très belle vue sur La Loire pour cette maison semi-troglodytique comprenant salle à manger cuisine A/E séjour avec poêle chambre parquetée avec cheminée à la suite bureau/dressing salle de bains WC. Garage. Grande terrasse plein sud. Tél : 02 47 52 67 28



ROCHECORBON

316 500 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
 (Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 218
 Classe énergie : NC



Vue dominante pour cette maison ancienne entièrement restaurée comprenant séjour - cuisine - 3 chambres dont 1 au RDC - en troglodyte la SDB complète la lingerie - débarras WC. petit garage et belle cave. Cave à vin le tout sur env. 250 m² de jardin avec puits. Tél : 02 47 52 67 28



Louer une chambre *chez soi, des revenus et des contraintes*

Intergénérationnel

La cohabitation intergénérationnelle est une solution de logement simple et abordable. Elle permet à des séniors dont les enfants ont quitté le foyer de rentabiliser la ou les chambres vides tout en rompant la solitude. Et aux étudiants d'accéder à des appartements 20 à 40% moins chers et souvent de meilleure qualité. Le logement est spacieux, ce qui permet un certain confort de vie et d'étude. Ainsi ils ne sont pas seuls et n'ont pas à gérer entièrement leur habitat. Le concept n'est pas nouveau. C'est une source de partage et de découverte. Il n'existe pas de contrat spécifique, mais une charte qui organise ce mode de cohabitation. En complément d'une participation financière modique, les séniors peuvent demander de petits services aux jeunes qui s'installent

chez eux. La durée de l'hébergement et la somme demandée sont fixées librement. Toutes les formules sont possibles y compris de ne pas demander de loyer et de préférer un certain nombre d'heures de services hebdomadaire comme des courses, de la cuisine, du ménage, sortie des poubelles, aider pour des démarches administratives. Dans ce cas, il faudra établir un contrat de travail plutôt qu'un bail. La start up Colette (voir encadré) s'est spécialisée sur ce créneau et propose de mettre en relation des étudiants et des hôtes qui ont une chambre à louer en les sélectionnant selon leurs affinités. Un moyen de maximiser les chances de réussite pour ces attelages atypiques.

Fiscalité



Comme tout loyer perçu pour un meublé, ces revenus sont à déclarer dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Ils s'ajoutent donc à vos autres revenus et influent sur votre tranche d'imposition. Si vos recettes annuelles ne dépassent pas 32900 euros, vous relevez du régime micro-BIC. Vous n'êtes alors imposé que 50% de vos recettes. Le loyer que vous percevez peut même être non imposable s'il ne dépasse pas un plafond réactualisé chaque année. Actuellement il est de 140 euros par mètre carré et par an (190 euros en Ile-de-France), soit 175 euros par mois pour une chambre de 15 mètres carrés. Si vous ne dépassez pas ce seuil, vous n'avez même pas à déclarer ces revenus.

Louer à DES TOURISTES



Pour éviter les questions de compatibilité de caractères et de modes de vie que pose la cohabitation longue durée, vous pouvez choisir de louer à des voyageurs de passage. C'est un calcul qui mérite d'être posé, d'autant que vous pourrez proposer votre chambre plus cher en la louant sur de courtes périodes. Attention cependant, dans les grandes villes ce type de location est encadré. Elle est limitée à 120 nuitées par an, et doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Pour être cohérent, restez dans un tarif qui ne dépasse pas 80% du prix d'une nuit d'hôtel moyenne catégorie.

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

*Acheter à plusieurs,
bonne idée ou vraie galère ?*



7, rue George Sand
TOURS
02 47 61 79 96

2 bis avenue Paul Louis Courier
MONTLOUIS
02 47 65 95 59

www.aim-transactions.com

SIREN 51269566



FONDETTES

590 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
2.61% TTC
(Prix 575 000 € hors honoraires)

Réf 1912
Classe énergie : D



5 mn des Halles, maison d'architecte de 1980, d'une superficie de 180 m² située dans un écrin de verdure. Belle pièce de vie de plus de 65 m² triple exposition avec cheminée à foyer ouvert et bel escalier à hélices, 4 chambres possibilité d'en créer une 5^{ème}, 1 SDB, 1 SDD, 3 WC, double mezzanine Parc, terrasse, piscine, dépendances.



COUP DE COEUR

TOURS

320 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1910
Classe énergie : NC



CHRIST ROI, dans une ancienne bâtisse historique rénovée, Appartement unique et atypique. Pièce de vie-cuisine lumineuse de plus de 30 m², accès à petite alcove extérieure de 5 m², 2 chambres dont une avec une belle verrière, SDD, cellier, espace dressing, WC. 2 places de parking en enfilade en sous-sol. Eligible au Pinel.

EXCLUSIVITÉ



SAINT-AVERTIN

379 950 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.10% TTC
(Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 1901
Classe énergie : E



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. Parcelle de 390m².



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

299 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.41% TTC
(Prix 290 000 € hors honoraires)

Réf 229
Classe énergie : C



Quartier calme de Saint Cyr, appartement de 103 m² avec balcon orienté Sud. Il est situé au dernier étage d'un quartier calme, belle pièce à vivre lumineuse et spacieuse qui s'ouvre sur une cuisine A/E. Il est composé d'une SDD moderne avec WC, de 4 chambres dont 1 avec une SDD. Parfait état. 2 places de parking dont 1 au sous sol. Ascenseur.

EXCLUSIVITÉ



MARCILLY SUR VIENNE

159 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.60% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 1908
Classe énergie : NC



Agréable maison plain pied en bord de Vienne dans un cadre verdoyant. Salle à manger, salon, cuisine aménagée et équipée, SDD avec WC. Dans une partie indépendante, une chambre et SDD, arrivée en attente pour créer une petite cuisine. Terrasses avant et arrière avec vue imprenable sur la Vienne.

EXCLUSIVITÉ



SAINT MARTIN LE BEAU

257 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.90% TTC
(Prix 245 000 € hors honoraires)

Réf 259
Classe énergie : C



Maison de 2013 en parfait état sur une parcelle de terrain clos de 550m². Elle se compose au RDC d'une pièce de vie spacieuse et lumineuse de 46 m² avec cuisine A/E donnant sur une terrasse, 3 chambres dont 1 au RDC, 2 pièces d'eau, un cellier. Jardin facile d'entretien, un garage et une dépendance. Pas de travaux. Quartier agréable.

EXCLUSIVITÉ



Très jolie maison semi troglodyte. Vue magnifique, terrasses aménagées, vous pouvez venir visiter cette maison qui offre un cadre de vie agréable. Elle vous propose une pièce à vivre, cuisine ouverte A/E, 4 chambres (dont 3 en troglo), 1 WC et 2 SDD. La parcelle de terrain de 2000 m² est aménagée par paliers, vous proposant un jardin, différentes terrasses et 2 chalets. 3 grandes caves dans le roc viennent compléter cet ensemble. Ce produit conviendra parfaitement en gîte. Il est idéalement situé entre Amboise et Tours et il a beaucoup de charme.

NOIZAY LIMITE VERNOU

299 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.91% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf 264
Classe énergie : D



EXCLUSIVITÉ



**LA RICHE
PLACE STE ANNE**

262 500 €

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

Réf 202125LR
Classe énergie : D



IDEALEMENT SITUEE PLACE SAINTE ANNE Maison de ville proche de toutes les commodités : pièce de vie, cuisine, salle de bains, WC et garage. A l'étage, une mezzanine dessert 2 belles chambres. La maison dispose d'un petit extérieur.

PRESTIGE - EXCLUSIVITÉ



TOURS

852 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 820 000 € hors honoraires)

Réf 2021260M
Classe énergie : E



Exceptionnel ! Ancienne manufacture de cuirs, à 8 min à pied des Halles. Au RDC : véranda, entrée, wc, séjour double avec cheminée insert, cuisine A/E. Au 1^{er} étage : 2 chambres dont une avec point d'eau, une salle de bains, wc, bibliothèque. Au 2nd étage : palier salon, 2 chambres, un bureau, une salle de bains et des wc. Sous-sol aménagé. Jardin.

PRESTIGE



SAINT CYR SUR LOIRE

998 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 960 000 € hors honoraires)

Réf 202128LR
Classe énergie : D



Propriété exposée plein Sud. Au RDC : entrée, cuisine A/E, buanderie, grande pièce de vie, salon, véranda, chambre, salle de bains, WC, et un grand bureau. Au 1^{er} étage, 2 grandes chambres, terrasse privative, salon lecture, cabinet de toilette, salle d'eau WC. Au 2nd étage 3 chambres, salle de bains, WC. Jardin et piscine. Garage double.



**Vendre,
Acheter,
Louer ou Gérer
votre bien...**

EXCLUSIVITÉ



SAVONNIÈRES

357 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37514
Classe énergie : E



Dans un quartier calme à deux pas du centre village, cette maison récente de type 5 d'environ 124 m² de surface habitable. En RDC un grand séjour traversant, une cuisine ouverte aménagée avec son arrière cuisine, une grande chambre, WC et garage. A l'étage, 3 chambres de bonnes dimensions dont une avec dressing...

EXCLUSIVITÉ



FONDETTES

539 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37516
Classe énergie : B



Maison contemporaine de 2014, construite sur un terrain clos de 1200m², d'une surface habitable de 160m², 6 pièces, 5 chambres dont 1 au RDC. Au RDC : une entrée, une cuisine américaine ouverte sur un salon donnant sur le jardin, une buanderie, une chambre, une SDE et un WC séparé. A l'étage, 4 chambres dont une avec terrasse, un dressing, une SDB.

EXCLUSIVITÉ



LANGAIS

147 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37515
Classe énergie : NC



Maison en pierre de Taille. Elle se compose d'une entrée/séjour, salle à manger, coin cuisine au RDC. Au 1^{er} étage, le palier donnera accès à la salle d'eau, WC indépendant et une grande chambre. Au 2^{ème} étage, une chambre d'environ 13 m², avec une très belle vue sur le château de Langeais.

EXCLUSIVITÉ



FONDETTES

255 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37518
Classe énergie : C



Longère de charme en copropriété composée de 2 lots. A vendre Appartement au RDC d'une surface habitable de 73,3m², 3 pièces, 2 chambres, jardin privatif avec terrasse, 2 places de parking, abri de jardin.



cimm
immobilier

**Nouveau service
gestion locative**

5%*

Contactez-nous
02 47 56 59 61

Agence Cimm Immobilier, 30 rue du général Leclerc 37510 Ballan-Miré

*HT. Offre exceptionnelle de lancement réservée aux 50 premiers lots



SAINT CYR SUR LOIRE

216 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9760

Classe énergie : B



Au sein d'une résidence de standing récente, bel appart. en RDJ avec terrasse. Il se compose d'un beau séjour avec cuisine ouverte équipée, de 2 chbres, sdb, wc et cellier. Vous bénéficiez de 3 places de parking. Faibles chges avec eau chaude solaire et électricité des communs générée par cellules photovoltaïques. Copro de 60 lots. Chges/an : 996€.

EXCLUSIVITÉ



JOUE LES TOURS

275 000 €

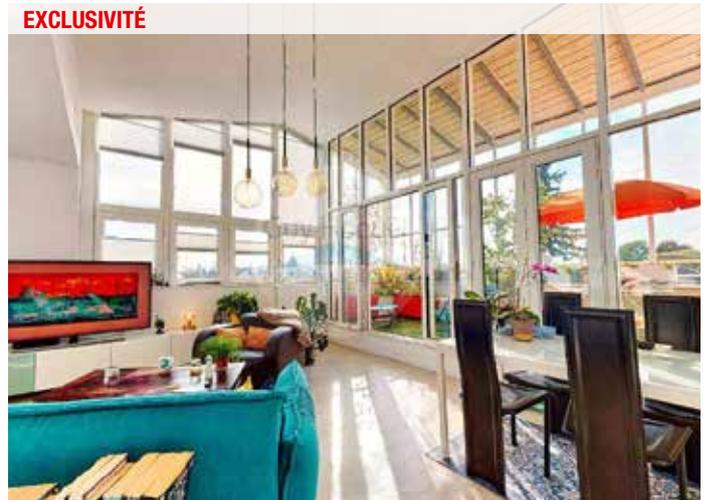
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9748

Classe énergie : NC



Immeuble de rapport comprenant en rdc, un local commercial actuellement loué dans le domaine du service avec jardin. A l'étage, un gd duplex avec séjour double, 4 chbres, une sdb et une sde. A proximité des commerces, des écoles et des transports. Rendement locatif fort. Copro de 2 lots (Pas de procédure en cours). Chges/an : 300.00€



EXCLUSIVITÉ

TOURS

205 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9761

Classe énergie : A



Idéalement situé, venez découvrir ce magnifique appart (2^{ème} et dernier étage), il se compose d'une entrée, d'une pièce de vie unique, d'une gde chbre avec dressing, d'une cuisine, d'un bureau, d'une sde. Vous trouverez également une très gde loggia et un box ! Copro de 31 lots (Pas de proc. en cours). Chges/an : 400€. Visite Virtuelle à découvrir !

EXCLUSIVITÉ



TOURS

210 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9739

Classe énergie : E



Bel appart. situé au 6^{ème} étage avec asc. avec vue entièrement dégagée sur Tours. Il est composé d'un séjour, d'une cuisine avec cellier. L'espace nuit est composé de 3 chbres, d'une sdb et d'un wc. Pour parfaire le tout, une cave et un parking aérien privatif avec un parc boisé. Copro de 251 lots. Chges/an : 2840 €.

EXCLUSIVITÉ



AMBILLOU

297 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9744

Classe énergie : E



Maison familiale récente qui se compose au rdc, d'une entrée desservant un grand séjour lumineux ouvert sur le jardin, d'une cuisine aménagée avec un cellier, d'un wc et d'une suite parentale. A l'étage, le palier dessert 3 chbres, une sdb avec une douche supp. et un wc séparé. Grand jardin clos piscinable et gge.



VALLERES

381 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 6865
Classe énergie : D

Jolie maison tourangelle de plus de 200m² sur sous-sol. Vous trouverez en rez-de-jardin un salon - salle à manger, une cuisine indépendante, un couloir placards desservant 2 chambres, un bureau, une SDB - douche et wc. A l'étage, 3 chambres, une salle d'eau, un wc, et un grenier isolé aménageable de 40m². Jardin de 4000m², avec abri de jardin.



VEIGNE

477 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 6845
Classe énergie : D

Jolie maison au calme sur un terrain de 780m² clôturé et arboré. Elle se compose d'une belle cuisine aménagée et équipée donnant sur une terrasse. Un grand salon séjour avec son poêle à granulés, 4 chambres avec rangement, 1 bureau, 1 Sde et WC, 1 sdb. Une très belle véranda. Garage et dépendance, chalet en bois.



MONTS

298 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 6812
Classe énergie : D

Maison de 140m². Elle se compose d'une entrée, 3 chambres dont une en RDC avec salle d'eau, cuisine A/E, salle à manger et véranda. À l'étage : 1 chambre, 1 dressing, une salle de bain, un WC séparé et un bureau. Sous-sol: Pièce utilisée comme atelier avec une chambre et une buanderie. Dépendance de 20m² sur un terrain clos et arboré de 500m².



AMBOISE

305 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 6851
Classe énergie : C

Maison sous garantie décennale. Elle s'ouvre sur une grande pièce de vie de 45 m² avec cuisine ouverte, aménagée et équipée, 3 chambres, une salle d'eau, un WC et un grand cellier. Les extérieurs vous offrent une terrasse de 35 m², une piscine chauffée et sécurisée ainsi qu'un cabanon de jardin. Le tout sur un terrain d'environ 750 m².



AMBOISE

248 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 6746
Classe énergie : NC

Hyper centre ville, secteur Place Saint Denis. Maison de centre ville sur 3 niveaux, avec jardin clos de 160m². Un RDC avec cuisine aménagée et séjour/salle à manger de 77m². A l'étage : 4 chambres (possible 5) , un bureau, deux salles de bain - WC. Travaux à prévoir.



NOIZAY

296 800 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 6869
Classe énergie : D

Maison ancienne en partie rénovée avec ses annexes dont une grange. RDC une chambre de 20m², une salle de bains, une cuisine de 27m², un séjour salle à manger, une buanderie et réserve. A l'étage : 3 chambres, WC et salle d'eau le tout sur un terrain de 4380m² clos et arboré! possible activités touristiques ou juste le plaisir de la famille.



REIGNAC SUR INDRE

690 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 6763
Classe énergie : NC

Moulin d'une surface de 650 m², situé à Reignac sur Indre. Environnement exceptionnel directement sur l'Indre avec terrasse, et bief navigable, ses îles, son bois et jardin sur environ deux hectares et demi. Ce bien dispose de 8 chambres. Des communs dont deux gîtes. Idéal pour un projet touristique.



AMBOISE

168 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 4929
 Classe énergie : NC



Idéalement située à Amboise, entre monuments historiques et vie culturelle, bénéficiez de cette excellente opportunité pour cette maison individuelle de T4 offrant une superbe pièce de vie de 38m² et 3 belles chambres. Excellentes prestations. Cadre de vie agréable, proche commerces. Normes RT 2012. Rare à ce prix et frais de notaire réduits !



EXCLUSIVITÉ

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

241 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 4930
 Classe énergie : D



Rare ! Au calme dans le quartier du vieux Saint-Pierre, proche centre ville, gare et accès rapide à Tours, belle maison contemporaine offrant un grand séjour avec cuisine ouverte, partie salle à manger, trois chambres et spacieuse salle de bains. Jardin et stationnement. Idéal 1^{er} achat ou investissement locatif !



EXCLUSIVITÉ

TOURS

180 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.88% TTC

(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 4931
 Classe énergie : D



Votre agence ORPI Val de France à St Pierre des Corps, vous propose de venir découvrir à TOURS, quartier VELPEAU, cet appartement avec de beaux volumes offrant une entrée, un séjour, une cuisine aménagée, deux chambres, un dressing, ainsi qu'une salle de bains et WC séparés. Un garage vient compléter l'appartement. Travaux à prévoir, fort potentiel !



BLERE

337 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.50% TTC

(Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 4913
 Classe énergie : NC



Magnifique maison tourangelle aux beaux volumes composées d'une entrée, cuisine aménagée, salon avec coin bureau, buanderie, salle d'eau, WC. A l'étage, 3 chambres avec salle de bains et WC. 3 terrasses indépendantes, joli jardin de 870m², garage et 2 dépendances complètent ce bien. Idéal pour chambres d'hôtes ou gîte. Beaucoup de charme à saisir vite !



SAINT PIERRE DES CORPS

364 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.56% TTC

(Prix 349 000 € hors honoraires)

Réf 4933
 Classe énergie : NC



Charme et volumes sont assurés pour cette belle maison ancienne de 144m², proposant vaste salon-séjour communiquant sur jardin, grande cuisine aménagée/équipée, 3 belles chambres parquetées, splendide salle d'eau à l'italienne. Prestations de haute qualité. Dépendances en nature d'atelier et garages pouvant être aménagés. Proche gare. A vos téléphones !



SAINT-GEORGES-SUR-CHER

145 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.07% TTC

(Prix 138 000 € hors honoraires)

Réf 4926
 Classe énergie : NC



Dans hameau paisible, venez découvrir cette belle maison traditionnelle proposant au rdc, agréable pièce de vie de 39m² ouverte sur cuisine, chambre, bureau et salle d'eau. A l'étage, une chambre. Charmante petite cour, cave et jardin indépendant complètent ce bien. Un vrai plus, dépendances comprenant grange de 56m², garage et atelier. Fort potentiel !



SAINT PIERRE DES CORPS

239 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.38% TTC

(Prix 226 000 € hors honoraires)

Réf 4916
 Classe énergie : NC



Votre 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.



SAINT PIERRE DES CORPS

224 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.60% TTC

(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 4879
 Classe énergie : NC



Rare au cœur du Vieux Saint-Pierre, au calme, vous serez séduits par cette charmante maison ancienne restaurée comprenant au rez-de-chaussée: entrée, cuisine aménagée, salle de séjour, toilettes, buanderie, cave ; à l'étage 2 chambres mansardées et salle de bains. Jardin clos, garage et stationnement.

Nouveau programme à **Amboise**
Devenez propriétaire à partir de

670 €/mois*

Le clos Chanteloup

* Voir conditions en agence



Frais de notaire réduits



Khor
immobilier



**Programme
de 22 maisons**

**Avec Garages ou parkings
extérieurs et jardins.**

Orpi

**Des femmes et des hommes
pour votre bien**

**Agence Orpi
Val de France Immobilier
149 Avenue Stalingrad
SAINT-PIERRE-DES-CORPS**

02 47 44 01 02

NOUVEAUTÉ



TAVANT

147 000 €

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

Réf 1977

Classe énergie : NC



Maison de village sur 190 m² environ à rénover compose : une pièce cuisine avec cheminée, un séjour avec cheminée et d'un point d'eau et wc - en demi étage une chambre - à l'étage 2 chambres dont une avec un coin salle d'eau cour, jardin clos et arbore au pied de l'église en fait un lieu atypique

NOUVEAUTÉ



LOUDUN

106 000 €

Réf 1976

Classe énergie : NC



Loudun, à deux pas du centre ville, maison de 70 m² habitable environ : cuisine, séjour bureau, wc et à l'étage deux chambres avec une salle d'eau avec wc dépendances aménageables dont une avec cheminée (cellier, cave taillée dans la pierre, etc...) - puits grande cour de 400 m² environ clos de mur - il ne vous reste plus qu'à poser vos valises !

NOUVEAUTÉ



LA TOUR SAINT GELIN

173 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 1975

Classe énergie : NC



Entre richelieu et l'île Bouchard, maison de village proposant une première maison de 72 m² env avec séjour / cuisine et cheminée, 2 chambres et 1 salle de bains une seconde maison de 105 m² avec séjour avec cheminée, une chambre, une salle de bains avec sauna une pièce de jeux avec cheminée - garage - piscine jardin avec terrasse prévoir des travaux

AU CALME



BRAYE SOUS FAYE

90 100 €

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

Réf 1973

Classe énergie : NC



À 5 mn de richelieu, ferme offrait actuellement 65 m² habitables : séjour avec cheminée/poêle à bois et coin cuisine, grande chambre, salle de bains et wc cellier attenante et grenier sur le tout autres dépendances : grange de 70 m² - ancien four à pain - grande cour le tout sur 1500 m² env

COUP DE COEUR



RICHELIEU

148 050 €

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

Réf 1972

Classe énergie : NC



À 5 mn à pieds du centre ville, ancienne grange en partie rénovée de 55 m² en étage avec séjour, cuisine américaine, chambre avec salle d'eau et wc possibilité d'aménager 55 m² 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

BAISSE DE PRIX



COURCOUE

168 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 1965

Classe énergie : NC



À 5 mn de richelieu et 10 mn de l'île Bouchard, dans un hameau paisible, longère de 135 m² env offrant un séjour avec espace en mezzanine, une cuisine / salle à manger aménagée et équipée, 3 chambres dont une au rdc, 2 salles d'eau petites dépendances et preau cour et jardin arbore un lieu idéal et serein pour se retrouver !

COUP DE COEUR



COURCOUE

438 900 €

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

Réf 1938

Classe énergie : D



Entre richelieu et l'île Bouchard dans un cadre exceptionnel, demeure bourgeoise parfaitement rénovée et offrant sur 290 m² 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 arborée et clos

INVESTISSEUR



L'ILE BOUCHARD

168 000 €

Réf 1947

Classe énergie : NC



En centre ville, bel immeuble proposant actuellement un café/restaurant/cuisine et 2 logements à l'étage rénovés : un 2 pièces et un 3 pièces - de beaux matériaux encore présents possibilité de reprendre une activité commerciale (vente d'un fonds avec licence IV) ou en habitation (locative ou résidentielle) un jardin clos de murs - une grange avec cave



LE BOULAY

54 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.60% TTC
 (Prix 50 000 € hors honoraires)

Réf 1904
 Classe énergie : NC



POUR INVESTISSEUR. Sur 188m² de terrain avec une terrasse. Belle pièce de vie avec cuisine AE, salle d'eau wc. A l'étage 1 chambre et 1 wc. dont 8.60 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



SAINT LAURENT EN GÂTINES

192 150 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.75% TTC
 (Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 1909
 Classe énergie : D



Joli pavillon de plain-pied comprenant, entrée, une grande pièce principale avec foyer insert et accès sur la terrasse extérieure et son jardin, cuisine aménagée et équipée, 3 chambre. Garage attenant avec accès par l'intérieur et grenier sur le dessus. Le tout sur un terrain clos, arboré + chalet, dans un village offrant toutes les commodités.



MONTOIRE SUR LE LOIR

33 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10% TTC
 (Prix 30 000 € hors honoraires)

Réf 1914
 Classe énergie : NC



MONTOIRE SUR LE LOIR, hyper centre, située dans la rue commerçante, bel emplacement pour ce bâtiment de type grange, composé d'un grand garage avec cheminée, une cour couverte et un ancien atelier avec grenier. Electricité sur place. Beau potentiel pour ce bâtiment en bon état. dont 10.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



LA FERRIERE

296 650 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.95% TTC
 (Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 1883
 Classe énergie : D



Belle rénovation pour cette maison de pays comprenant un séjour avec cheminée en pierre, cuisine aménagée et équipée, une chambre de plain pied. A l'étage, deux chambres et une grande salle de bains et douche. Dans la continuité de la maison, une grange attenante et son grenier, plus un atelier. L'ensemble sur un terrain clos et arboré de 1647m².



VILLEMOMER

307 050 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.88% TTC
 (Prix 290 000 € hors honoraires)

Réf 1897
 Classe énergie : D



Très jolie pavillon des années 2000 de 151m² de surface habitable comprenant au rez de chaussée, salon, salle à manger, cuisine, 4 chambres. A l'étage 2 chambres une salle de jeux un dressing + une pièce de rangement. Un garage semi enterré de 110 m². Terrain de 3335 m² arboré au calme avec terrasse et piscine.



AUZOUER EN TOURAINE

42 585 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.19% TTC
 (Prix 39 000 € hors honoraires)

Réf 1908
 Classe énergie : NC

<https://dansnosvillages.fr/a/23612805>

Magnifique terrain à bâtir, tant par sa superficie que par sa localisation, 1429 m² dont 1013 m² constructibles. Terrain plat - Façade de 28,05 m², eau, électricité, tout à l'égout en bordure de terrain. CU et étude de sol en cours 10 minutes Château Renault, 30 minutes de Tours. A venir voir sans tarder...



MONTOIRE SUR LE LOIR

150 150 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.25% TTC
 (Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 1902
 Classe énergie : NC



Belle Boucherie-Charcuterie-Volaille-Traiteur installée depuis 1936, activité reconnue. Emplacement de premier choix en centre ville, sur la place principale. Très bon outil de travail, et un accompagnement est prévu pour une bonne réussite de reprise...Le matériel est inclus dans le prix. Vallée touristique.



LES HERMITES

592 955 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.95% TTC
 (Prix 565 000 € hors honoraires)

Réf 1915
 Classe énergie : D



Très belle rénovation, aussi bien à l'intérieur du Moulin, que ces extérieurs. Une belle pièce de vie, avec une vue de part et d'autre sur la propriété, cinq chambres, un dortoir, bureau, deux salons, deux cuisines, un bief, étang de 8000 m², poissonneux, grand garage aménagé. L'ensemble est entièrement clos et arboré. Belles prestations.



ACHAT ?

VENTE ?



TOUJOURS À LA RECHERCHE DE
VOTRE PROCHAIN **CHEZ VOUS ?**

> ***PENSEZ ASK & ANSWER***



*Consultez notre site
via le QR Code*



CONTACTEZ-NOUS DIRECTEMENT À NOS DEUX AGENCES

12 Boulevard de Chinon - 37300 Joué-lès-Tours - 02 47 46 80 24 Siren 848462719

3 Rue Alexandra David Néel - 37170 Chambray-lès-Tours - 02 47 37 58 15 Siren : 877823120



BLOIS

296 400 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-471

Classe énergie : D



Proche commodités avec accès direct à la forêt, maison début XXème en parfait état ayant fait l'objet d'importants travaux, offrant un séjour lumineux d'env 30m², et 4 chambres. Idéalement située, cette maison d'env 100m² convient à des personnes en recherche d'un bien de qualité sans travaux avec un extérieur sans grand entretien.



BLOIS

450 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-180

Classe énergie : E



A deux pas de toutes commodités et des axes de communication, maison bourgeoise en parfait état, implantée sur un terrain d'env 1500m². Disposant d'une vaste pièce de séjour avec cheminée, d'un salon/bureau, et de 5 chambres réparties sur 2 étages, cette maison de caractère répond aux attentes d'une famille cherchant praticité et fonctionnalité.



EST DE BLOIS

349 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-058

Classe énergie : D



Proche Chambord, maison de village en parfait état, offrant de vastes pièces de vie et 5 chambres dont 1 en RDC dans une dépendance attenante, accessible de la maison. Idéale pour une famille ou une activité touristique, cette maison est protégée des regards par sa cour intérieure et son jardin avec garage et carport.



PROCHE BLOIS

1 400 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-081

Classe énergie : E



Propriété composée d'un ancien manoir de chasse et ses dépendances, d'une longère et ses communs ainsi que d'une maison de gardien. Protégée par un domaine d'env 56 ha avec bois, prés, jardin et pièce d'eau, cette propriété peut répondre à bon nombre de projets. Le manoir comprend 10 ch., la longère 3 ch. quant à la maison de gardien 2 ch.



VALLÉE DU CHER

586 400 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-413

Classe énergie : NC



Proche de MONTRICHARD, demeure ancienne éditée sur env 2Ha avec dépendance à réhabiliter. D'env 300 m², cette propriété offre de vastes pièces de réception et 9 chambres. En très bon état général, elle peut de par sa configuration, abriter une famille ou un projet touristique. Caves et garages complètent cette maison située en bord de Cher.



NORD DE BLOIS

398 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-403

Classe énergie : E



Entre BLOIS et LE MANS, à env 15 mn du TGV de VENDÔME et proche des commerces, cette maison d'env 230m² avec 120m² de combles aménageables est éditée sur un jardin d'env 2000m². Offrant 5 chambres dont 1 de PP, cette maison est adaptée pour une famille ainsi qu'à une activité touristique ou une profession libérale dans sa dépendance indépendante.

INVESTIM

MAISONS - APPARTEMENTS - PROPRIÉTÉS

60, rue Denis Papin - BLOIS

02 54 78 46 20

www.immobilier-investim.com

SIREN 498 040 914



HERBAULT

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.



FONTAINES EN SOLOGNE

399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 7885

Classe énergie : C



Dans un cadre très agréable de 18 500 m² avec étangs, propriété d'env. 270 m² composée d'une grande habitation composée de belles pièces de vie avec cheminée, 6 chambres, cuisine équipée, salle d'eau et salle de bains. Possibilité de séparation pour activité touristique. Grandes dépendances permettant une activité artisanale ou autre.



BLOIS HYPER CENTRE

139 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7864

Classe énergie : vierge



A moins de 10 mn à pied de la gare et bénéficiant d'une vue dégagée sur le château de Blois, agréable appartement duplex de 48 m² (env. 62 m² au sol) proposant : entrée, cuisine équipée, séjour lumineux, sdb + wc et une belle chambre à l'étage. Parfait pour une exploitation touristique ou les amoureux de l'ancien rénové.

25



INVESTIM

➔ Depuis près de 35 ans à vos côtés

ACHAT, VENTE ET LOCATION



L'agence



ESTIMATION
OFFERTE



Maisons, propriétés, appartements et terrains

➔ DÉCOUVREZ TOUS NOS
BIENS À VENDRE

60 Rue Denis Papin - 41000 Blois

02 54 78 46 20

Vous cherchez à vendre, prenez rendez-vous avec votre agence

<https://www.immobilier-investim.com/>

Scannez
et découvrez !



Plus d'infos sur nos biens à vendre



Chauffage

les nouveaux moyens de chauffage

Pompes à chaleur et chauffage solaire continuent de se démocratiser et devraient bientôt devenir la nouvelle norme en matière d'énergie pour la maison. À leurs côtés, d'autres technologies avant-gardistes, comme la micro-cogénération, font déjà leur apparition.

Fonctionnement d'une PAC

Quel que soit le système de PAC (air-eau, air-air, géothermie), le principe de fonctionnement reste le même : l'installation capte une énergie renouvelable et gratuite (les calories) présente naturellement dans l'environnement pour la transformer en source de chaleur. Vous n'aurez donc à payer que l'électricité utilisée pour faire fonctionner la pompe, soit une économie de 50 à 75% par rapport à un système de chauffage classique. L'investissement initial sera rentabilisé sans problème sur le long-terme. La PAC air-eau offre un excellent rendement, une installation relativement simple, même en rénovation, et une compatibilité avec un système de chauffage existant. Beaucoup plus onéreuse à l'achat, la solution géothermique puise la chaleur contenue dans le sol grâce à des capteurs enterrés dans le jardin et raccordés à la maison. La chaleur du sol étant plus constante que celle de l'air, la PAC géothermique garantit un fonctionnement toujours optimal.

Le solaire

Autre option écologique : capter la chaleur du soleil et s'en servir pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de la maison. Parmi les nouvelles technologies solaires, l'aérovoltaique associe panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques. On peut ainsi produire de l'électricité (et revendre l'éventuel surplus) tout en chauffant son logement.

Un temps d'avance avec la micro-cogénération

La cogénération est une technologie de pointe qui permet de produire à la fois de l'électricité et de la chaleur au sein d'un même appareil à gaz. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une technique assimilable aux énergies renouvelables, la cogénération utilisant le gaz naturel permet une exploitation plus rationnelle des ressources énergétiques. Elle permet d'économiser jusqu'à 20 % de combustible tout en réduisant également les émissions de CO₂ ainsi que d'autres substances de combustion nocives (suie, NO_x, CO...). C'est la raison pour laquelle les chaudières à micro-cogénération gaz sont éligibles au crédit d'impôt développement durable (sous conditions de puissance de production électrique). Version compacte adaptée à un usage individuel, le système de micro-cogénération produit en même temps de l'électricité, de la chaleur et de l'eau chaude sanitaire à partir d'une seule chaudière à gaz à condensation équipée d'un moteur. Sa production est suffisante pour les besoins en chauffage et en eau chaude d'une famille. Quant à l'électricité produite, elle peut suffire à couvrir une bonne partie de la consommation d'électricité du foyer. En cas de surproduction, l'électricité peut être revendue sur le réseau, comme dans le cas de panneaux photovoltaïques. Côté tarif, le prix d'achat d'une unité de micro-cogénération s'avère supérieur à celui d'une chaudière à condensation classique, mais, grâce à sa faible consommation de combustible et à l'électricité produite, le système s'amortit rapidement. De plus, cette technologie nouvelle n'en est qu'au début de sa production en masse et son tarif va baisser au fur et à mesure de son essor.



Focus sur les radiateurs électriques

En fonction des besoins et du budget, différentes solutions s'offrent à vous, du simple convecteur aux solutions très sophistiquées.

Le convecteur

C'est le modèle le plus ancien et de loin le moins performant. Peu onéreux mais beaucoup trop gourmand en énergie, il est amené à disparaître.

Le radiateur « double système de chauffe »

Ce système 2 en 1 associe convection et rayonnement et génère une chaleur constante, avec une rapide montée en température. L'intérêt est de pouvoir contrôler, indépendamment, chacune des sources de chaleur et de n'en garder que le meilleur. Cependant, ce sont des appareils haut de gamme complexes, avec un prix d'achat encore élevé.

Le radiateur à inertie



Il associe qualité et confort, garantit un chauffage homogène, mais aussi des économies d'énergie car il continue de diffuser de la chaleur, même éteint. Il est souvent comparé à un chauffage central car il possède de nombreux avantages : il n'assèche pas l'air, ne déplace pas de poussière, sa régulation est optimale et fiable. Il est parfaitement adapté aux pièces de vie et aux chambres. Il en existe plusieurs types :

· le radiateur à inertie sèche : le cœur de chauffe est composé de matériaux réfractaires (pierre de lave,

Le panneau RAYONNANT

Il procède à la fois par convection et rayonnement. Une plaque d'acier, de verre ou de pierre minérale est chauffée par une résistance.

Le mécanisme des panneaux rayonnants produit un rayonnement infra-rouge qui est rediffusé par les objets et surfaces qu'il rencontre.

Il est plus moderne que le convecteur, avec de nombreuses possibilités de design et d'habillage, mais aussi beaucoup plus encombrant, car il requiert une grande surface de chauffe et reste très énergivore. La fourchette de prix est large, de 100 à 1 000 €.

céramique, granit) ou métalliques (blocs de fonte, d'aluminium). Le radiateur à inertie fluide : le cœur de chauffe est un liquide colporteur qui tourne en circuit fermé.

· le radiateur à chaleur douce combine les deux systèmes précédents.

Etant donné le grand nombre de modèles existants, le coût d'un radiateur à inertie peut aller de 400 à 1 500 € pour les plus sophistiqués.



Géothermie : quand l'énergie vient du sous-sol

Entre performances et économies, les nouvelles énergies commencent à révolutionner la manière de se chauffer, notamment grâce à la géothermie.

Le principe de la géothermie est de récupérer et d'utiliser la chaleur des roches du sous-sol pour le chauffage d'une maison individuelle. Pour capter la chaleur des sous-sols, on emploie des capteurs géothermiques enterrés, capables de prélever les calories des terrains qu'ils traversent. Ils sont couplés à une pompe à chaleur (PAC) qui transforme ces calories en énergie de chauffage.

Deux systèmes plébiscités

Il existe des capteurs enterrés horizontalement à faible profondeur (0,60 m à 1,20 m). Leur installation est la plus simple mais nécessite une très grande surface de terrain équivalant à 1,5, voire 2 fois la superficie habitable à chauffer... Dans les zones urbanisées, où l'espace disponible au sol est souvent réduit, on utilise des capteurs enterrés verticalement (entre 30 et 150 m de profondeur). S'ils nécessitent des travaux de plus grande envergure, ces capteurs sont également plus performants car la température de la terre est bien plus stable à grande profondeur qu'en surface. Dans les deux cas, les capteurs sont composés de tubes dans lesquels circule de l'eau mélangée à un antigel. Une fois réchauffée au contact du sous-sol, cette eau remonte en surface et alimente la pompe à chaleur de la maison.

Quel USAGE ?

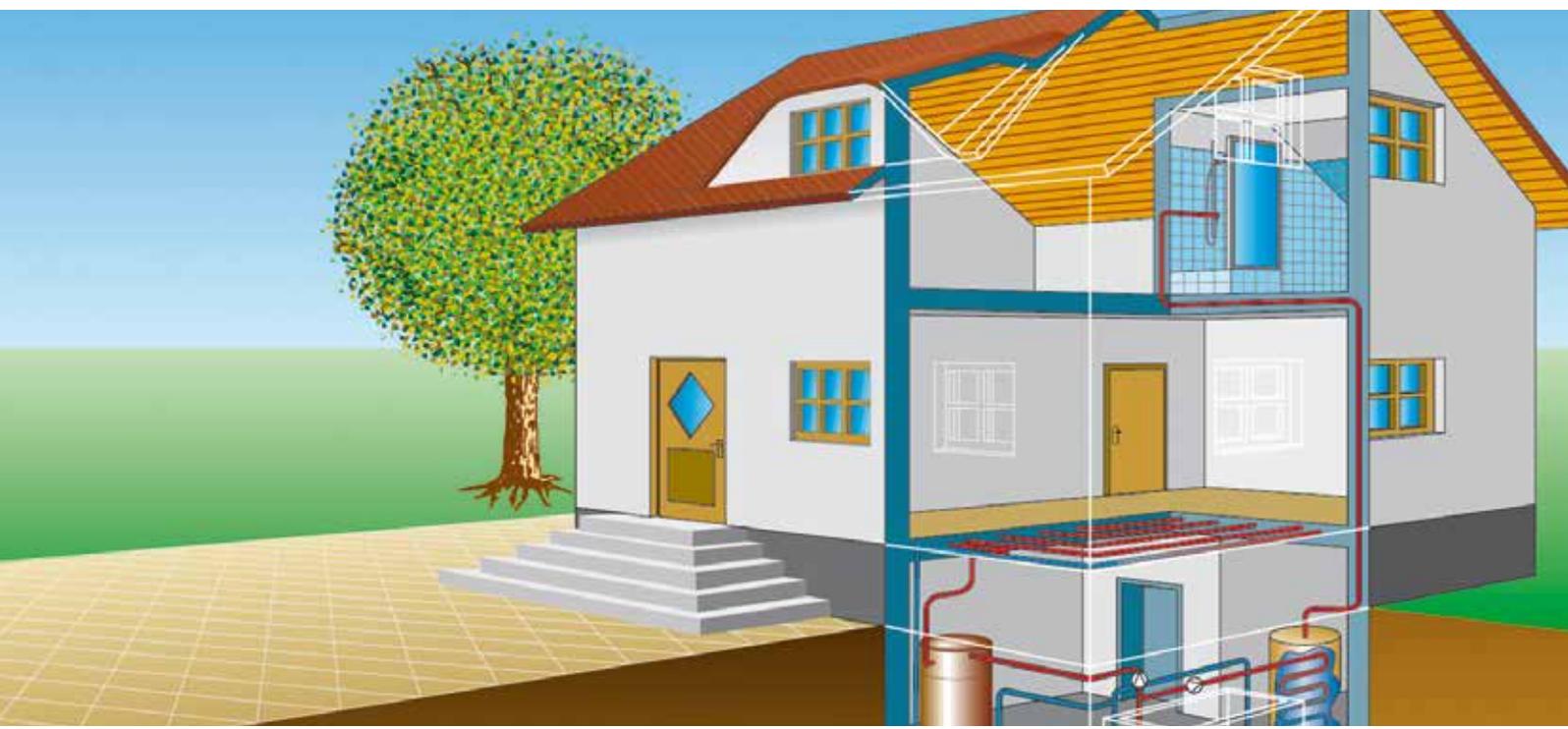
La chaleur récupérée peut être utilisée pour faire fonctionner un plancher chauffant ou une installation de chauffage et d'eau chaude sanitaire complète, en fonction de la puissance calorifique de la pompe.

Certains modèles de PAC sont réversibles et permettent également de climatiser le logement ; la chaleur est alors prélevée de l'intérieur du bâtiment et rejetée vers l'extérieur.

Une solution d'avenir

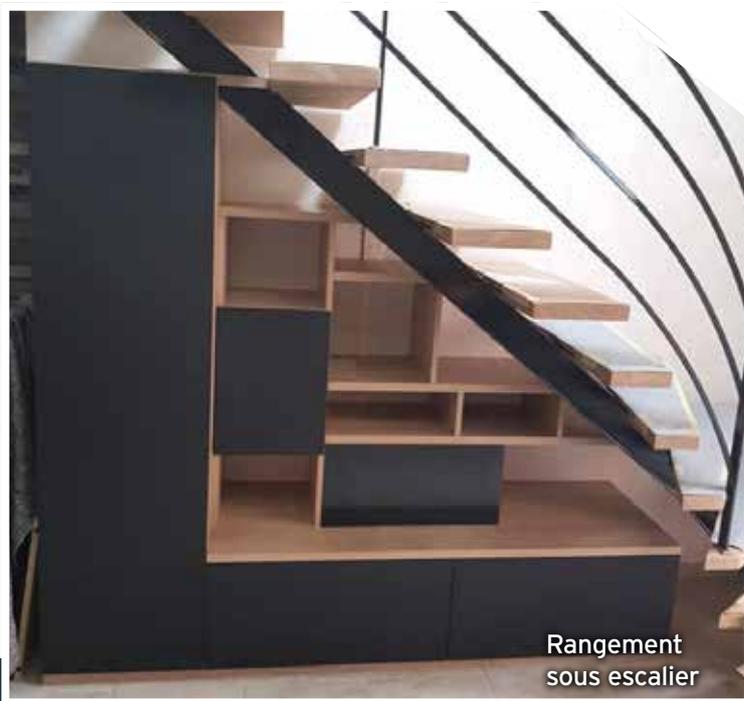
Une troisième technologie de pompe à chaleur géothermique a vu le jour.

Encore rare, cette PAC à capteurs elliptiques combine les avantages des deux autres modèles en ne descendant qu'à 5 mètres sous la surface du sol et en n'utilisant qu'une surface de terrain réduite. Il en résulte une mise en place simplifiée pour le même niveau de performance.



QUADRO :

Le vrai sur-mesure !



Florence et Benjamin

L'agencement personnalisé réalisé par l'équipe de Florence et Benjamin vous permet d'organiser votre domicile de manière optimale.

C'est en effet seulement après avoir découvert votre intérieur et observé vos habitudes que votre chargé de projet imagine le placard ou la bibliothèque personnalisés faits pour vous. Chaque aménagement conçu par nos spécialistes du meuble sur-mesure dispose ainsi d'une ergonomie ajustée à votre intérieur. Il est pensé pour servir votre quotidien grâce à des équipements adaptés à vos objets.

Nous pouvons également intégrer des systèmes de motorisation ou d'éclairage pour un mobilier encore plus fonctionnel.

Un large choix de matériaux, de teintes et de finitions permet à nos chargés de projet de trouver la combinaison qui s'adapte à votre décoration.

Vos plans de verrière sur-mesure ou de placards en soupente sont conservés dans nos archives, ainsi, vous pouvez faire évoluer votre solution sur-mesure à tout moment.



103, rue de Larcay - Saint-Avertin

02 47 96 04 42

www.quadro.com



Quadro[®]
Intérieurs sur-mesure



FABRIQUÉ AVEC COEUR DANS NOS RÉGIONS

RANGEMENTS - DRESSINGS - BIBLIOTHÈQUES - SOUS-ESCALIERS - CUISINES

LE MOIS DE LA RELAXATION

du fabricant

jusqu'à
- **50%** ⁽¹⁾



— Le canapé 3 places avec
2 assises de relaxation
électrique et têtes
relelables

~~5462 €~~ **2490 €**
+ 33 € éco-participation = 2523 €

Réf. 265E

Détail produit en p. 7

(1) Offre valable du 27 septembre au 26 octobre sur articles spécialement étiquetés en magasin non cumulables avec d'autres promotions en cours. Les prix présentés sont des prix maximum emportés. Tarif de livraison affiché en magasin.



Réélue pour la 4^e fois



FABRICANT DE SALONS

210, avenue Grand-Sud (à côté de MacDonald)

CHAMBRAY-LES-TOURS

02 19 03 51 98



Immobilier neuf : *les malfaçons quels risques et comment les éviter ?*

Acheter neuf c'est le plaisir de pouvoir profiter d'un logement impeccable. Mais pour cela mieux vaut être vigilant. Précisions sur les points à surveiller, du contrat de réservation du bien à sa livraison, pour que tout se passe dans les règles.

Grâce aux plans, aux plaquettes et aux images de synthèses, vous avez pu projeter tous vos désirs sur votre futur logement. Fort de la garantie décennale, vous vous réjouissez de n'avoir aucun travaux à prévoir pendant les dix prochaines années et vous avez hâte de vous y installer ou de pouvoir le louer dès sa livraison. D'ici là, il va cependant falloir avoir l'œil sur le chantier de construction qui peut s'avérer plus compliqué que prévu. Gare aux délais, les retards sont monnaie courante, mais aussi aux malfaçons et aux équipements manquants ou remplacés par d'autres. Tout en étant plus rares, ces déconvenues ne sont cependant pas exceptionnelles.

Bien choisir le constructeur

Le secret d'une transaction réussie réside dans son anticipation. Avant de vous mettre en quête d'un promoteur, définissez les plus clairement possible vos attentes (type de quartier, étage de l'appartement, surface, nombre de chambres, parking, balcons). N'oubliez pas que la proximité des commodités, un plan et une distribution rationnels ainsi qu'une orientation ensoleillée sont des atouts qui garantiront durablement la valeur de votre bien.

En amont, lorsque vous allez arrêter votre choix, soyez vigilant sur les références que vous fournit l'entreprise. Privilégiez une entreprise avec un minimum d'ancienneté (dix ans au moins) et une assise financière solide. N'hésitez pas à vous renseigner sur le sérieux de l'entreprise en contactant la DGCCRF (Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes), qui tient un fichier à jour de celles ayant commis des infractions par le passé. Avec les grands groupes nationaux, vous pouvez être rassurés de ce côté là. Pour autant ne négligez pas une petite visite à l'une de leurs anciennes réalisations. Vous pourrez ainsi affiner votre opinion, voire même essayer de dialoguer avec les habitants pour savoir si les chantiers se sont bien passés ou si des sinistres se sont révélés ensuite. La lecture des avis de clients publiés sur les forums internet peut également se révéler instructive. Dernière chose : le prix des assurances figurant sur votre contrat peut aussi être très révélateur. S'il dépasse 4% de la valeur de votre habitation, interrogez le constructeur, il a peut-être déjà eu des mésaventures qui expliquent une surprime imposée par l'assureur.



LA VIE ENSEMBLE

NOUVEAU À LA RICHE

LIBERTÉ



LANCEMENT COMMERCIAL

- En hypercentre-ville
- Face à la future ligne de tramway
- Appartements connectés du 2 au 5 pièces
- Parkings privatifs en sous-sol

0800 718 711

Service et appel gratuits

nexity.fr



Immobilier neuf : les malfaçons quels risques et comment les éviter ?

Vérifier le contrat

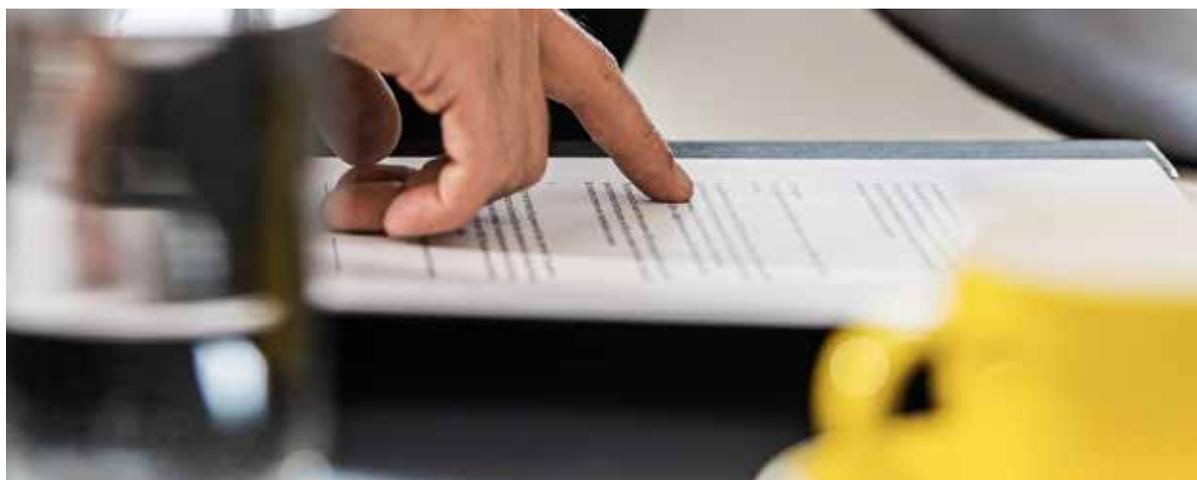
Une fois l'entrepreneur choisi, veillez bien à ce que toutes les garanties auxquelles vous avez droit figurent dans le contrat. Elles doivent porter à la fois sur le prix et sur la livraison. Assurez-vous notamment que la mention « ferme et définitif » figure clairement à côté du prix annoncé. Il ne pourra ainsi plus être modifié. Si vous faites construire une maison, la plupart des habitations sont livrées dans le cadre d'un CCMI (un Contrat de construction de maison individuelle). Ce type d'acte ne vous prémunit pas contre les retards, qui sont fréquents, mais il a l'énorme atout de garantir l'achèvement du chantier même en cas de faillite. Pour cela, l'entreprise doit, de son côté, avoir souscrit une « garantie livraison » qui lui permet de s'assurer pour ce type de mésaventure. Exigez de voir cette police d'assurance qui est normalement obligatoire. Si votre constructeur ne l'a pas, aucun garant, ni banque ni assureur ne viendra à son secours en cas de catastrophe.

Au moment de la signature, faites vous assister par votre notaire pour vérifier qu'il n'y a pas de petites entorses. Certaines entreprises peu scrupuleuses prennent parfois quelques libertés avec la règle. Elles peuvent par exemple faire disparaître du contrat le délai maximum pour finir les travaux. Pourtant après trente jours de retard, vous avez droit à des indemnités égales à 1/3000^e du prix par jour. Pour rester compétitives, certaines omettent également de spécifier quels travaux restent à la charge du client, comme les peintures, le nettoyage après le chantier, ou la pose de parquet. Cela suffit à faire grimper votre budget de 3 à 4%. Demandez donc à ce que toutes les prestations non comprises soient détaillées par le constructeur. A l'inverse, vérifiez bien que toutes celles qui sont facturées ont effectivement été validées. Il peut y avoir des dérives de prix artificiellement gonflés via des extras indûment rajoutés.

Les avantages DU NEUF



Comme toujours, le choix sera affaire de goûts et de coûts. Le neuf est plus cher à l'achat que l'ancien, mais il offre de gros atouts : des frais de notaire réduits (2 à 4% du prix du logement, contre 7 à 8% dans l'ancien), l'exonération de taxe foncière pendant deux ans, la présence de la fibre optique et de toutes les adaptations que vous aurez souhaitées dans le logement, ainsi qu'un véritable confort thermique et acoustique.



**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





Immobilier neuf :

les malfaçons quels risques et comment les éviter ?

Contrôler la conformité

Un fois votre logement terminé arrive l'étape de la livraison que le promoteur organisera pour vous. Apportez à ce rendez-vous tous les dossiers que vous avez constitués depuis le lancement du projet. Vous pourrez ainsi vérifier pièce par pièce que rien ne cloche, ni au niveau des plans, ni au niveau des nuances de couleurs ou des types de revêtements. Préparez-vous une check list afin de ne rien omettre : qualités des surfaces et des planchers, régularité de la pose ; fonctionnement des robinets, des chasses d'eau, des interrupteurs, des volets électriques, des portes et des fenêtres, regardez comment ont été collés le papier peint, les boiseries, s'il y a des carreaux abimés, si les joints ont tous été posés. Peut-être cela vous paraît-il beaucoup ? Dans ce cas, vous pouvez aussi solliciter un architecte ou un contrôleur technique pour vous accompagner. L'œil et le savoir-faire du spécialiste permettront de traquer toutes les petites imperfections et vous pourrez ainsi établir avec lui la liste exhaustive des désordres à corriger.

Sachez également que si les finitions comme le carrelage ou la peinture ne sont pas terminées à la livraison du bien, vous avez le droit de bloquer les derniers 5% du prix. Ils seront alors placés sur un compte séquestre d'un notaire ou d'un huissier en attendant que tout soit rentré dans l'ordre.



Classement des SINISTRES



L'Agence qualité construction (AQC) répertorie les malfaçons les plus fréquentes et les plus coûteuses :

Revêtements de sols intérieurs (13% des sinistres en maisons individuelles et 10% en logements collectifs)

Couvertures en petits éléments (10% des sinistres en maisons individuelles et 4% en logements collectifs)

Toitures et terrasses (10% des sinistres en maisons individuelles)

Structure et ossature, poutres et poteaux (6% des sinistres en maisons individuelles et 9% en logements collectifs)

Fenêtres et portes fenêtres (5% des sinistres en maisons individuelles et 8% en logements collectifs)

Réseaux d'eau (6% des sinistres en maisons individuelles et 7% en logements collectifs)

Fondations (3,5% des sinistres en maisons individuelles)

Façades en béton (5% des sinistres en maisons individuelles et 5% en logements collectifs)

EVOLVE

CONSTRUCTION

MAISONS CONTEMPORAINES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



Projet
sur-mesure



Accompagnement
administratif



Suivi de chantier
rigoureux



Rapport
qualité-prix



Flexibilité



DISCUTONS DE VOTRE PROJET **02 47 86 37 09**
WWW.MAISONS-EVOLVE.FR **contact@maisons-evolve.fr**

Maitre d'œuvre à **TOURS & BLOIS**



Immobilier neuf :

les malfaçons quels risques et comment les éviter ?

Les garanties après-vente

La loi vous protège contre le risque d'anomalies. Le législateur a ainsi prévu trois types de garanties afin de vous accompagner si des désordres inattendus apparaissent dans votre logement. La première est la garantie de « parfait achèvement » qui oblige le promoteur à réparer tous les défauts repérés dans l'année suivant la livraison. Durant deux ans, le fonctionnement des équipements, type robinetterie, volets, etc, est lui couvert par la « biennale ». Enfin, la « décennale » couvre pendant dix ans les dommages menaçant la solidité du bien en lui-même. Elle intègre tout ce qui touche le bâti : fissures, infiltrations, déformations. Elle permet d'obtenir de l'assureur la prise en charge des réparations sans devoir définir au préalable les niveaux de responsabilités.



Les recours en cas de litige

Face à un promoteur défaillant, si votre achat immobilier tourne au fiasco, il s'avère souvent difficile de récupérer votre capital, mais pas impossible. Dans le cas où vous avez acquis de l'immobilier en tant que placement, vous pouvez vous adresser à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) qui est compétente pour traiter votre réclamation. Dans les autres situations, les professionnels du droit recommandent aux victimes de se regrouper. Essayer d'identifier les autres propriétaires en situation de litige avec le promoteur et partagez vos doléances afin de peser face à lui. Ne restez pas seul. Mettez sur le collectif en montant votre association ou en rejoignant une déjà existante. Tournez-vous également vers un avocat rodé à ce type d'exercice, qui saura vous dire s'il est possible d'attaquer le promoteur défaillant et de faire entendre vos demandes. Sachez cependant que la procédure est longue et souvent coûteuse et que c'est une démarche qui demeure aléatoire. Enfin, pour donner du poids à votre affaire, vous pouvez aussi contacter vos élus locaux et la presse. N'hésitez pas à médiatiser aussi vous même vos déboires via les réseaux sociaux.

Pour éviter la multiplication des sinistres, l'observatoire de la qualité de la construction a lancé plusieurs actions de prévention. Elles permettent d'identifier les facteurs de risque, d'en comprendre les mécanismes et d'apporter des recommandations là où des progrès peuvent être effectués. Des outils d'amélioration collectifs pour l'ensemble des professionnels.

Le paiement ÉCHELONNÉ pour l'achat en VEFA

Lorsque vous achetez sur plan, c'est-à-dire en VEFA (Vente en état futur d'achèvement), le logement est encore en projet, et il va se passer plusieurs mois ou années entre la signature du contrat de réservation et votre installation. Le paiement est donc fractionné en fonction de l'avancée des travaux.

5% du prix du logement à la réservation

35% à l'achèvement des fondations

70% à la mise hors d'eau

95% à l'achèvement du bâtiment

100% à la remise des clés

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

Les étapes de la construction de votre maison, comment réagir en cas de retard ?

Obtenez votre nouvelle propriété en toute sérénité

Un projet de construction intégralement personnalisé.



© Creation  iSTOCK.COM Crédits photos Shutterstock

www.maisonstephanie.fr  

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

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


**maisons
Stéphanie**

CONSTRUCTEUR PASSIONNÉ DEPUIS 1989

GRUPE Hexaôm



Les **5+**

- 1** SÉCURITÉ
- 2** PRIX
- 3** EXCLUSIVITÉ
- 4** QUALITÉ
- 5** ORIGINALITÉ

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

VENEZ VISITER
NOTRE PAVILLON TÉMOIN
DU LUNDI AU SAMEDI
65 Boulevard de Chinon - 37300 Joué-les-Tours

CRÉATEUR & CONSTRUCTEUR
de MAISONS INDIVIDUELLES
depuis 2003

www.maisons-batibal.com



batibal.bauer@gmail.com

Contactez nous directement :
02 18 24 10 00 - 06 76 63 46 64

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

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-ès-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

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



SAINT-CYR SUR LOIRE

Superbe Maison Familiale ~270m² éditée sur un jardin ~1 470m² entièrement clos et paysagé. Entrée, espace de réception, terrasse SUD, bureau, espace cuisine aménagée avec salle à manger. Aux étages : 5 chbres, 3 douches, dressing. Au ss-sol : Garage, atelier. Spa. Pavillon. Environnement bucolique unique et rare. Idéal famille. Classe énergie C. **1 248 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 200 000 € hors honoraires). Réf T2888



TOURS CATHÉDRALE

Cossu Hôtel Particulier ~200m² avec jardin/terrasse, spa et dépendance. Entrée, enfilade de réception ~ 45 m², cuisine A/E. Aux étages : 6 chambres, bains, douche. 2 caves voûtées. Bureau. Accès vélos. Décoration de qualité. Parking en loc. Proche école conservatoire. Idéal famille. Classe énergie D. **1 248 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 200 000 € hors honoraires). Réf T2899



TOURS CENTRE

Agréable appartement T3 entièrement rénové ~91m² dans résidence de standing (50 lots) avec ASC, cave et garage. Entrée, séjour ~ 40m² avec balcon et vue panoramique sur la ville de TOURS, cuisine A/E avec salle à manger, chambre, douche. Possibilité de faire une 2^{ème} chambre. Charges annuelles ~ 3 500 € avec chauffage. Proche commerces et bus. Classe énergie en cours. **426 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 410 000 € hors honoraires). Réf T2901



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 chambres, 2 douches. À l'étage : suite parentale, 2 dressings, bains, 2 chambres, douche. Une vaste salle de jeux ~75 m² avec kitchenette et rangement. Au sous-sol : garage 2 voitures, cave à vins. Idéal famille. Proche bus et écoles. Classe énergie C. **750 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3,44% TTC (Prix 725 000 € hors honoraires). Réf T2884



TOURS PRÉBENDES NORD

Maison de ville/Appartement de 186,19m² (LC) dans résidence de standing (150 lots) jardin SUD, 2 parkings sécurisés. Entrée, réception cuisine A/E. Aux étages : 4 chambres, bains, douche. Charges annuelles ~3 000euros. Classe énergie D. **620 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3,99% TTC (Prix 596 200 € hors honoraires). Réf T2840



AUX PORTES DE TOURS

Élégante demeure de caractère ~200 m² éditée sur un parc clos ~1 300m² avec piscine. Entrée, vaste espace de réception, cuisine A/E, cellier. Aux étages : 3 chambres, douche, espace parentale, bains, bureau. Une dépendance avec garage, grenier. Proche commerce, écoles, bus. Idéal famille. Classe énergie en cours. **988 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 950 000 € hors honoraires). Réf T2892