

immo

Val de Loire

centreimmo.com

Acheter

*un bien immobilier
quand on est jeune,
précautions et avantages ?*

Financer

*un investissement locatif,
les leviers les plus
efficaces*

**MAISONS
BATIBAL**

CONSTRUIRE AUTREMENT

www.maisons-batibal.com

Venez découvrir notre

NOUVEAU

Pavillon témoin



**CRÉATEUR &
CONSTRUCTEUR de
MAISONS INDIVIDUELLES**



BATIBAL TOURS - 67 Boulevard de Chinon

02 18 24 10 00 - 06 76 63 46 64



EXCLUSIVITÉ



TOURS

Venez découvrir cet appartement T1 au deuxième étage avec ascenseur. Vendu loué avec un loyer annuel de 5160€ hors charges. Copropriété de 202 lots, charges 1230€/an. CLASSE ENERGIE : D - REFERENCE : TAPP437517

104 200 €



TOURS, PAUL BERT

Appartement T3 offrant une belle entrée, une pièce de vie exposé du sud, une vaste cuisine aménagée, deux chambres et une salle de bains. Copropriété de 17 lots, charges 1618€/an. CLASSE ENERGIE : D - REFERENCE : TAPP96492

225 000 €



EXCLUSIVITÉ

Bien chez soi!

02 47 31 16 00
8 bis rue du Docteur Herpin
37000 Tours



EXCLUSIVITÉ

TOURS HYPER CENTRE

Appartement T2 en rez-de-chaussée, aux beaux volumes, avec pas moins de 55m² dans le quartier très prisé des Halles de Tours. Copropriété de 4 lots, charges 840€/an. CLASSE ENERGIE : E - REFERENCE : TAPP424781

157 000 €

PROCHE SECTEUR DES 2 LIONS
 Appartement T3 de 72,14 m². Il profite d'une vue dégagée et bénéficie d'une exposition sud. Cet appartement est situé dans une résidence de 2007 avec ascenseur est mis en vente avec deux places de parking. Copropriété de 64 lots, Charges 1016€/an CLASSE ENERGIE : D - REF. : TAPP437962

179 300 €



EXCLUSIVITÉ



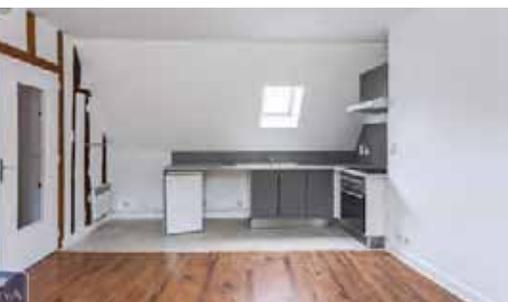
EXCLUSIVITÉ

DEUX LIONS - DUPLEX de 90 m², avec vue dégagée, est traversant avec une double exposition EST/OUEST. Il offre une cuisine ouverte sur salon/séjour, 3 chambres, 2 SDB, et un beau jardin de 40m². Pour vos véhicules, l'appartement est à vendre avec un garage. Copropriété de 202 lots, charges 1979€/an, Classe énergie D - Réf : TAPP437285

269 000 €

TOURS - Appartement T2 de 48 m², vendu loué à une personne très sérieuse pour un loyer annuel de 6240€ charges comprises. Copropriété de 97 lots, charges 710€/an, CLASSE ENERGIE : D - Réf : TAPP434662

PRIX ?



TOURS HYPER CENTRE
 Appartement T2bis de 45m², dans un petit immeuble en pierres. Il offre un séjour avec sa cuisine ouverte aménagée, 1 chambre, et un bureau. Copropriété de 4 lots, charges 840€/an. CLASSE ENERGIE : F - REFERENCE : TAPP424784

157 000 €

TOURS CENTRE
 Appartement de type 4 de 85m², à la particularité d'avoir deux terrasses, dont une de plus de 60m² et l'autre d'environ 15m². Copropriété de 98 lots, charges 1260€/an, Classe énergie E - Référence : TAPP102935

249 999 €

TOURS CENTRE VILLE
 Appartement de type 3 dans une résidence calme et sécurisée avec ascenseur. Cet appartement se situe au 2ème étage accessible par un ascenseur. Copropriété de 40 lots, charges 1800€/an, CLASSE ENERGIE : D - REFERENCE : TAPP432451

179 900 €





SEULEMENT CHEZ CITYA

SEULEMENT CHEZ CITYA

SEULEMENT CHEZ CITYA

AMBOISE - Magnifique manoir édifié au XVIIe siècle offrant une surface habitable de 300m². Grâce ses différentes ouvertures. Charme de l'ancien garanti avec un plancher bois, des poutres apparentes et de belles hauteurs sous plafond. Parc de 4 hectares. CLASSE ENERGIE : N/A - REFERENCE : TDEM99829

840 000 €

TOURS
Appartement T3 de 52,85 m² situé au 1^{er} étage. Il est composé d'un salon séjour, une cuisine américaine, deux chambres et une salle d'eau. Ce bien est proche des transports en commun et de toutes commodités. REFERENCE : TAPP437377

152 000 €

CHAMBRAY-LES-TOURS
Appartement T2 de 49 m² est composé d'un séjour de 18 m², une cuisine équipée, une chambre et une salle d'eau. Ce bien est vendu avec un locataire en place, idéal pour investissement locatif. CLASSE ENERGIE : D - REFERENCE : TAPP430245

98 000 €



Bien chez soi !

02 47 70 12 90
40 boulevard Béranger
37000 Tours



SEULEMENT CHEZ CITYA

CROTELLES
Maison 4 pièces de 105m² composé d'une entrée avec dégagement sur salon-séjour, cuisine A/E ouverte. A l'étage : trois chambres, une sdb et un bureau. Terrasse et jardin ainsi qu'un garage et place de parking. CLASSE ENERGIE : D - REFERENCE : TMAI115089

206 000 €

JOUE-LES-TOURS
Maison de 7 pièces, au calme, de 250 m² sur 3 200 m² de terrain. Elle se compose d'un séjour de 54 m², six chambres et une cuisine aménagée et équipée. Elle est aussi composée d'une salle de bains et d'une salle d'eau et de nombreux rangements. REFERENCE : TMAI114931

673 000 €



SEULEMENT CHEZ CITYA

SEULEMENT CHEZ CITYA

TOURS
Appartement T1 situé au 6^{ème} étage avec ascenseur, d'une cuisine équipée et d'une salle d'eau. Un gardien sera à votre disposition. CLASSE ENERGIE : D REFERENCE : TAPP433575

77 000 €

SAINT-CYR-SUR-LOIRE
Appartement T3 de 79,33 m². Il s'organise comme suit : un séjour, une cuisine équipée, deux chambres et une sdb. Une cave vient également agrémenter les 3 pièces de ce logement. REFERENCE : TAPP436611

185 000 €

SAINT AVERTIN
Appartement T3 de 65 m² avec terrasse. Il est composé d'un séjour de 22 m², une cuisine aménagée, deux chambres et une salle de bains. Une place de parking est vendu avec ce bien. CLASSE ENERGIE : D - REFERENCE : TAPP433942

183 000 €



SEULEMENT CHEZ CITYA

SEULEMENT CHEZ CITYA

SAINT ETIENNE DE CHIGNY - Maison 5 pièces de 80 m². C'est une maison de 2 niveaux, elle est disposée comme suit : un salon, une cuisine américaine et aménagée, trois chambres et une salle de bains. Un garage et une place de parking. CLASSE ENERGIE : E - REFERENCE : TMAI113627

173 000 €

JOUE-LES-TOURS - Appartement T3 de 52m² vendu loué, composé d'un séjour de 22m², deux chambres, une cuisine aménagée équipée et une sdb. Il comporte aussi une terrasse 24m², un balcon, une cave et une place de parking. CLASSE ENERGIE : C - REF : TAPP427732

142 000 €



TOURS - Appartement T3 orienté sud-est, situé au 2e et dernier étage d'une petite résidence. Il propose un séjour de 23 m², deux chambres et une cuisine américaine et aménagée, une salle d'eau et une cave. Ce bien est actuellement loué 6.240 € HC par an; CLASSE ENERGIE : D - REFERENCE : TAPP430664

187 000 €

LA RICHE - Bel appartement lumineux de 3 pièces de 73 m² situé dans une résidence sécurisée avec ascenseur. Situé au 1^{er} étage, l'appartement est composé d'un salon-séjour et d'une cuisine donnant sur un grand balcon, de deux chambres dont une avec placard, d'un cellier et d'une salle de bain. Une place de parking en sous-sol complète le lot. CLASSE ENERGIE : C - REF : TAPP437424

162 000 €

TOURS CENTRE - GRAMMONT
Appartement de 2 pièces principales au deuxième et dernier étage avec possibilité d'aménager le grenier. Il se compose d'une cuisine, d'un salon, d'un séjour traversant exposés EST et OUEST, d'une chambre donnant côté cour, d'une salle de bains. Une cave au sous-sol complète ce logement. CLASSE ENERGIE : F - REF : TAPP436645

119 000 €




Bien chez soi !

02 47 60 22 20
32 rue Charles Gille
37000 Tours



AMBOISE - Appartement T2 de 50 m², exposé sud, il est situé dans une belle résidence avec ascenseur. Ce bien vous propose un séjour de 20 m², une chambre, une cuisine et une salle de bains. Et une place de parking. Idéal premier achat ou pour faire un logement locatif ! CLASSE ENERGIE : D - REFERENCE : TAPP436695

130 000 €

TOURS CENTRE - BRETONNEAU
Appartement 2 pièces composé d'une entrée avec placard, d'une cuisine ouverte aménagée et équipée donnant sur le séjour avec un balcon exposé Ouest, d'une chambre avec dressing, d'une salle de bains et d'une cave. CLASSE ENERGIE : E - REFERENCE : TAPP436056

155 000 €



TOURS HYPER CENTRE - Bel appartement T3 de 60 m² traversant situé dans une résidence de standing avec gardien et ascenseur. Très ensoleillé, l'appartement se compose d'un séjour parqueté, d'une cuisine une cuisine aménagée, de 2 chambres dont l'une avec terrasse et d'une salle de bains. Une cave complète le lot. CLASSE ENERGIE : E

185 000 €



TOURS - Appart T2 dans petite résidence calme et sécurisée proche de tous accès. Belle pièce de vie lumineuse avec cuisine américaine aménagée avec grande terrasse plein sud, chambre avec placard / 2e terrasse et salle d'eau. Place de parking comprise dans le lot. Actuellement loué 6120€ HC par an, investissement immobilier intéressant. CLASSE ENERGIE : D - REF : TAPP432596

130 000 €



TOURS - Appart T3 situé au 3^{ème} et dernier étage d'un immeuble récent avec ascenseur. Il s'organise comme suit : séjour de 24 m², deux chambres, cuisine américaine et équipée, une salle d'eau. Ce logement bénéficie aussi de deux terrasses. Une place de parking en sous-sol est réservée pour l'appartement. Ce bien est vendu occupé par un locataire pour un loyer annuel de 7.620 € HC. CLASSE ENERGIE : B - REFERENCE : TAPP435353

214 000 €

LA RICHE
Appartement de 2 pièces situé au rez-de-chaussée et composé comme suit : un lumineux séjour de 22 m², une chambre avec placard, une cuisine simple et une salle de bains et d'un grand balcon terrasse. Deux places de parking complètent le lot. CLASSE ENERGIE : D. REFERENCE : TAPP429504

130 000 €

TOURS, VELPEAU
Maison 5 pièces agrémentée d'une cour de 15 m². Ce bien propose une entrée, un salon et séjour de 20m², une cuisine indépendante aménagée et équipée, trois chambres, une salle d'eau. La maison est vendue avec un garage, idéal dans le centre ville de Tours. CLASSE ENERGIE : D - REFERENCE : TMA115476

424 000 €

Sommaire

LA CHRONIQUE

L'immobilier, c'est s'adapter et surtout en 2020 !

Nos codes et nos repères sont actuellement bouleversés. Confinement - Déconfinement, le masque sur le visage nous repartons en visite!

On doit s'adapter au marché actuel et exercer notre métier autrement.

Le marché local démontre que les transactions réalisées depuis le déconfinement ne sont pas le simple rattrapage de deux mois d'inactivité. Une vraie dynamique s'est progressivement installée en quelques semaines.... De nombreux projets acquéreurs mûrement réfléchis, un écart entre l'offre et la demande qui s'est creusé en 2020 et des taux bancaires historiquement bas, font que le marché immobilier est actuellement modifié.

Nous devons également exercé notre métier autrement, nécessité de s'orienter de plus en plus vers le numérique (visite virtuelle - signature électronique, RDV visio...). Ces solutions mises en place pendant le confinement vont se pérenniser, c'est une nouvelle façon de travailler. D'une obligation dans un premier temps sanitaire, cela est devenu un outil de travail fondamental.

Pas le choix, il faut s'adapter ! c'est une des richesses de notre métier.



Isabelle DUHAUT

AIM TRANSACTION MONTLOUIS-SUR-LOIRE
2 Bis Avenue Paul-Louis Courier,
37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE

Ancien

Acheter un bien

*immobilier quand on est jeune,
précautions et avantages ?*



6

A consulter

11

Les annonces

des agences immobilières de référence

Neuf

Financer un investissement

locatif, les leviers les plus efficaces



30

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°137
du 03 au 30 Novembre 2020

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



B

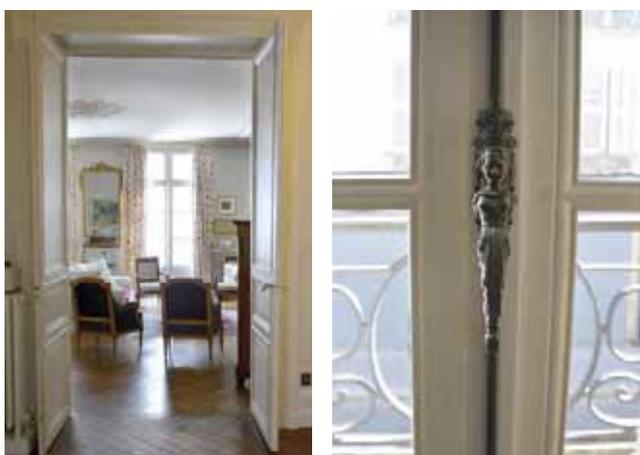
Patrice Besse

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.

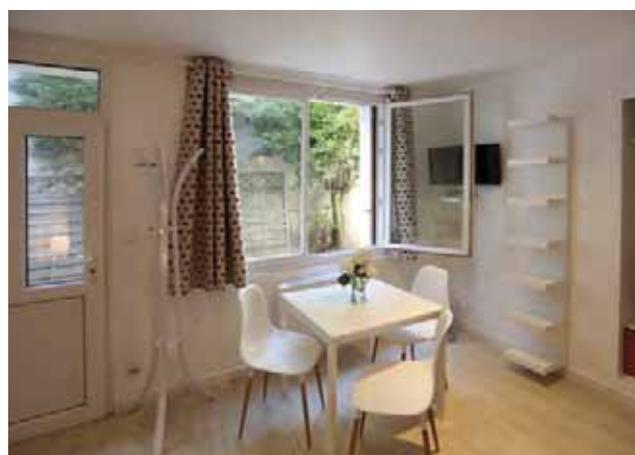
En vente à Tours

En vente à Tours



À Tours, au cœur du quartier historique, dans un immeuble du 18ème siècle, un appartement de 172 m² avec garage et cave.
945 000 €

Ref 319863



À Tours, entre Cathédrale et gare, un studio et un triplex en location meublée
338 00 € - Vente en exclusivité

Ref 701626

En vente près de Tours

En vente près de Tours



À 10 min du centre de Tours, un appartement du 19ème siècle de 100m² ouvert sur son jardin privatif, garage et cave.
468 000 €

Ref 734698



À 10 minutes du centre de Tours, un appartement lumineux de 128 m²
398 000 €

Ref 668659



ANCIEN

Acheter un bien

*immobilier quand on est jeune,
précautions et avantages ?*

Devenir propriétaire est à la fois une aventure qui fait rêver nombre de jeunes gens, pressés de s'installer, mais c'est aussi un vrai cap à franchir, qui peut sembler insurmontable dans le contexte actuel. Pourtant acheter tôt c'est possible et c'est même un vrai bon plan car c'est le moyen d'amortir son investissement rapidement et d'accumuler ensuite du patrimoine. Alors profitez-en, foncez !

L'âge moyen de l'achat du premier bien se situerait actuellement aux alentours de 38 ans... C'est tard ! Pourtant l'accession à la propriété reste l'une des préoccupations majeures des français. Une fois décroché le premier boulot, la question de l'achat se pose très vite. Néanmoins, il arrive qu'elle entre en concurrence avec d'autres projets, ou simplement que l'idée se heurte au sentiment de ne pas être dans une situation de vie suffisamment stable. Pas simple non plus d'acquérir un logement dans les villes où les prix ont progressé rapidement ces dernières années. Résultat : moins de une personne sur six devient propriétaire avant 30 ans. Pourtant, la pierre est une valeur refuge, c'est pourquoi le conseil à retenir est de commencer à investir le plus tôt possible. Et bonne nouvelle : les couples de jeunes actifs sont les profils préférés des banquiers.

Acheter ou louer ?

La question vous taraude... Le moment est-il venu de devenir propriétaire ? En début de carrière, il est fréquent que le désir de mobilité et de liberté prime. L'avenir géographique professionnel est encore incertain et la location permet alors de ne pas s'engager et de garder beaucoup de souplesse. Acheter nécessite en outre souvent un gros effort financier, alourdi par les frais d'entretien, l'assurance, la taxe foncière. Si les responsabilités plus importantes qu'entraîne l'accession à la propriété vous font encore peur, prenez le temps de savourer votre indépendance. Profitez-en pour vous familiariser avec les différents quartiers de la ville où vous vivez, leur environnement, et les prix au mètre carré. Ainsi, lorsque vous vous sentirez prêt à passer le cap, vous aurez déjà les cartes en main.

Rappelez vous néanmoins, que même si vous avez le vie devant vous, il reste très avantageux de se constituer un patrimoine assez jeune. En effet, l'argent dépensé chaque mois pour un loyer ne contribue pas à la constitution d'un capital, contrairement à un prêt immobilier qui peut être considéré comme un investissement sur le long terme. C'est du capital qui pourra être ensuite réinvesti dans d'autres projets, en particulier si vous revendez avec une plus-value. De

plus, la plupart des banques font des offres adaptées aux jeunes. Elles leur proposent des crédits longue durée, ce qui permet de respecter plus facilement la règle des 33% de capacité d'endettement. Sans compter les conditions d'assurance beaucoup plus avantageuses. Dernier atout, et non des moindres : être propriétaire de son toit c'est aussi l'assurance de ne pas être « expulsé » par un bailleur qui souhaiterait par exemple récupérer son bien pour l'habiter.

Quel bien choisir ?

Si vous êtes bricoleur et que vous n'avez pas peur de vous retrousser les manches, il est plus intéressant de démarrer en achetant un bien à rafraîchir que vous remettrez en état vous même. Les travaux permettront d'augmenter la valeur de l'appartement. Commencez par une petite surface en étant particulièrement attentif à l'emplacement. C'est le critère qui permettra que votre bien ne perde pas de valeur. Privilégiez le centre-ville et si ça n'est pas le cas, veillez à ce qu'il y ait une bonne desserte par les transports en commun. Dans le neuf le prix au mètre carré est généralement plus cher et correspond donc mieux à de l'investissement pour des personnes cherchant à défiscaliser. Pas forcément adapté pour de jeunes actifs, ou alors à manier avec précaution.



Les critères pour décrocher un prêt immobilier quand on est jeune



La stabilité de votre situation financière est le premier argument. La banque voudra s'assurer que vous avez les moyens de payer sur la durée. Pour la rassurer au maximum, l'idéal est de pouvoir justifier d'au moins un an d'ancienneté en CDI (ou trois ans de bilan pour celles et ceux qui exercent en libéral). Par ailleurs, le banquier épluchera aussi vos relevés de compte afin de vérifier que vous gérez correctement votre argent. Si vous mûrissez le projet de vous lancer dans l'immobilier, évitez de multiplier les découverts bancaires : les mois qui finissent dans le rouge trop souvent, ne sont pas de nature à enthousiasmer les

prêteurs... Quant à l'apport financier, il n'est a priori pas indispensable, mais dans les faits, se présenter avec un montant correspondant à 10% de l'achat, ou, au moins, aux frais de notaire (environ 7% du prix du bien) paraît presque incontournable. Il est conseillé de commencer à épargner dès ses premiers salaires pour se constituer un peu d'apport. Rappelez-vous que plus vous aurez d'apport personnel, plus la banque sera disposée à vous proposer un taux attractif.

7

Taux IMMOBILIERS

Les taux restent à des niveaux toujours très bas. En août dernier ils s'établissaient en moyenne à 1,24% (de 1,05% sur quinze ans à 1,47% sur 25 ans). Un contexte attractif pour les acquéreurs, qui permet d'emprunter sur des longues durées (en moyenne 230 mois) et ainsi d'augmenter sa capacité d'investissement. Il faut en profiter, car il est difficile de savoir combien de temps cela va durer face au contexte agité de la crise sanitaire.

Acheter un bien immobilier quand on est jeune, précautions et avantages ?

La solidarité familiale

La difficulté lorsqu'on est jeune, c'est que l'on débute sa carrière, avec donc des revenus qui ne sont pas encore très conséquents. En entrant dans la vie active, les économies sont encore maigres et il peut-être difficile dans les premiers temps de se constituer un apport. Pour les familles dans lesquelles les discussions d'argent sont fluides, une bonne solution sera d'acheter en indivision. C'est une formule moins contraignante que la SCI (Société civile immobilière) et qui permet aux plus jeunes de rentrer sur le marché tout en leur laissant le temps de se constituer un capital pour racheter les parts de leurs ascendants au bout de quelques années. Concrètement, les parents ou les grands parents partagent les frais d'acquisition avec le ou les jeunes actifs, et chacun détient ainsi une partie du logement à hauteur de sa participation financière. Afin d'éviter les conflits, il est possible de signer en amont une convention d'indivision qui permettra de fixer les règles (répartition des charges, financement des travaux, conditions de sortie, etc).

Vigilance

Avant de se décider, il y a quelques points à vérifier absolument. Penchez vous en priorité sur les diagnostics du bien et les informations sur la copropriété (vous devez regarder le règlement de la copropriété, les comptes et les 3 derniers procès verbaux d'assemblées générales). Emportés par l'enthousiasme, les jeunes acheteurs oublient parfois de prendre en compte les frais annexes dans le budget de leur premier achat. Pour ne pas risquer de faire face ensuite à des problèmes de financement, votre prévisionnel doit intégrer les coûts de fonctionnement, les charges de copropriété, les taxes foncières et d'habitation. Cela semble gréver un peu votre budget, mais c'est en réalité ce qui vous garantira de pouvoir payer chaque mois en vivant normalement.

Les dispositifs adaptés

Accordés sous conditions de ressources, les prêts à taux zéro (PTZ) restent l'un des dispositifs les plus avantageux pour aider les jeunes à financer leur premier logement. Neuf ou ancien, les conditions ne sont pas les mêmes, et elles diffèrent aussi selon les régions. Alors faites bien vos calculs, car il y a moyen de réaliser de bonnes affaires. Autre bon plan : demander à votre employeur de bénéficier d'un prêt action logement. Il concerne les entreprises de plus de 10 salariés et permet d'obtenir des taux particulièrement attractifs, pour un montant pouvant aller jusqu'à 30% du prix total du logement. Bon à savoir : chacun des membres du couple peut faire une demande pour en profiter. En parallèle, certaines villes et certains départements proposent aussi des dispositifs intéressants à destination des primo-accédants.





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



PROCHE AMBOISE

630 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
 (Prix 600 000 € hors honoraires)

Réf 4691A
 Classe énergie : non
 soumis



Maison d'architecte, bel environnement, volumes et luminosité Entrée, cuisine aménagée équipée, SàM, salon avec poêle, le tout ouvrant sur terrasse et jardin, suite parentale avec salle d'eau et dressing, buanderie/cellier. Etage : bureau, 3 chbres , salle de bains, wc. Dépendances : atelier peinture ou maison d'amis, garage, atelier Carport, petite maison avec caveau .Jardin paysagé 1800 m². Tél : 02 47 30 51 56



A 2 PAS DE ST CYR SUR LOIRE

585 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,46% TTC
 (Prix 560 000 € hors honoraires)

Réf 2589
 Classe énergie : D



Dans un écrin de verdure, belle et lumineuse villa d'environ 180 m² au sol et implantée sur une parcelle de 1580 m² clos, arborés avec piscine. Elle offre un salon séjour en L donnant une terrasse sud, cuisine, 5 chambres parquetées dont 2 en RDC avec salle de bains complète, mezzanine bureau et sous sol complètent l'ensemble. Belles possibilités, rangements, garage. Tél : 02 47 46 24 80



PARCAY-MESLAY

430 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,88% TTC
 (Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 4063v
 Classe énergie : n/a



Proche toutes commodités. Très Jolie Maison ancienne, beaux volumes (213m² au sol, 194m² hab) : entrée séjour avec cheminée cuisine ouverte aménagée chambre avec salle d'eau. Etage : 3 belles chambres et bureau pouvant servir de chambre d'enfants, Grande SDB complète. Maisonnnette à restaurer avec cheminée. Cave. Piscine. Env. 1600m² de terrain. Prévoir travaux finition sur façades. Tél : 02 47 52 67 28



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

555 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 2585
 Classe énergie : n/a



Au dernier étage d'une résidence de grand standing, lumineux appartement duplex de 111 m² avec terrasses, cave et parkings- il offre une pièce à vivre avec cuisine ouverte, chambre avec sde privative, une mezzanine salon TV, 2 autres chambres, salle d'eau. Nombre de lots en copropriété : 24 Charges courantes annuelles copropriété : 1864 €. Tél : 02 47 46 24 80

Pour une **VENTE**
 en toute **SÉRÉNITÉ ...**



**... faites confiance à
 notre expérience
 et profitez de la visibilité
 de nos 3 agences**

Acheter un bien immobilier quand on est jeune, précautions et avantages ?

Et ensuite ?

Les plus précoces, qui auront acheté un studio ou un petit deux pièces avant de passer le cap de la trentaine pourront ensuite penser à acheter plus grand, ou à renégocier leur crédit pour libérer une nouvelle capacité d'épargne et d'investissement. D'autant plus qu'en avançant dans votre carrière, votre salaire aura évolué aussi, ce qui permet de diversifier ses placements. C'est peut-être l'occasion de chercher une résidence secondaire. Et éventuellement de commencer à préparer sa retraite. Avec cette tranquillité d'esprit de savoir que grâce à l'assurance emprunteur on protège sa famille. Car en cas de décès la dette est effacée et les héritiers sont logés gratuitement.

Courtier

L'aide d'un courtier permet de mettre en compétition les banques afin de vous aider à obtenir les conditions les plus avantageuses. Mais il vous accompagne aussi à toutes les étapes du crédit, depuis le montage du dossier, jusqu'au déblocage des fonds chez le notaire. C'est un vrai soutien. En contre partie il vous demandera généralement entre 1 et 2% du montant emprunté, en fonction de la complexité de votre dossier. Son rôle peut-être important et sécurisant dans un premier achat. Il est là pour vous conseiller au mieux.

Rentabilité

Dans certaines villes, il faudra seulement 3 ans pour que l'achat immobilier soit plus rentable que la location. Pour y voir clair, placez d'un côté de la balance le loyer et les charges locatives. De l'autre calculez l'ensemble des coûts afférents à votre projet immobilier. Si les coûts liés à la location sont supérieurs à ceux engagés pour l'achat, l'investissement fait économiquement sens. Si l'on sait que l'on va rester quelques années au même endroit, il vaut généralement mieux investir dans l'immobilier. Cela permet de pénétrer le marché, de devenir un « insider ». Peu importe ensuite les fluctuations des prix, on n'est moins touché dès lors que l'on possède son propre logement.

INVESTISSEMENT locatif

Il n'y a pas d'obstacle non plus à se lancer de bonne heure. Dès 30 ans certains salariés financent leur investissement par les loyers. C'est une excellente opération. Avant de vous lancer, faites néanmoins attention au dynamisme de la ville que vous convoitez pour investir.



Dans votre

**PROCHAIN
MAGAZINE**

Les professionnels de
l'immobilier à la pointe
de l'innovation

ESPACES
ATYPIQUES

Avoir un poêle sous la main

Loft sous verrière
avec jardin, en vente
sur espaces-atypiques.com

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES TOURS

58 rue George Sand, 37000 Tours - T. +33 2 52 35 27 27 - tours@espaces-atypiques.com

EXCLUSIVITÉ



BALLAN-MIRE À 5MN
262 500 €

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

Réf 10987P
 Classe énergie : n/a



EXCLUSIVITÉ



TOURS CENTRE
142 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,56% TTC**
 (Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 10986D
 Classe énergie : n/a



En plein coeur d'un bourg, vous ne pourrez qu'être séduits par cette ***MAISON NEUVE de +/-122m²*** vous offrant qualité et modernité. Belle entrée avec plusieurs placards desservant : 1 chambre en RDC avec SDE privative, un espace salon/séjour de plus de 45m² ouvert sur cuisine A/E avec belle exposition SUD, WC séparés avec lave-mains, garage et belle terrasse carrelée. A l'étage : palier desservant 3 chambres (dont 1 avec dressing et 2 avec accès sur balcon), salle de bains (baignoire et douche), WC séparés. Terrain clos 318m². !!! Très Belle Luminosité !!!

Superbe APPARTEMENT T2 de 53,85m² au calme avec balcon-cave-garage TOURS Centre - En EXCLUSIVITE chez BELISIMMO - ***Superbe APPARTEMENT de 53,85m² au calme*** - Dans une résidence sécurisée, venez découvrir cet APPARTEMENT entièrement refait au goût du jour, proposant : salon/séjour, cuisine A/E, chambre, SDE et WC - Un balcon, une cave et un garage fermé viennent compléter cet ensemble - !!! IDEAL 1er ACHAT et/ou INVESTISSEMENT !!!

12

EXCLUSIVITÉ



JOUE LES TOURS CENTRE VILLE
152 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,17% TTC**
 (Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 10985A
 Classe énergie : n/a



EXCLUSIVITÉ



SAVONNIERES
294 000 €

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

Réf 10984A
 Classe énergie : n/a



Bel APPARTEMENT T2 de 50,39m² en duplex avec cave- à deux pas du TRAM et des commerces, venez découvrir ce ***Bel APPARTEMENT type 2 en duplex de 50,39 m²***, décoré avec goût : agréable pièce à vivre donnant sur terrasse expo plein sud et sans vis à vis, suite parentale avec d'eau et dressing, cuisine aménagée et équipée et une cave - Charges Annuelles de copropriété : 880 Euro. !!! un véritable cocon !!!

Belle MAISON Neuve - 4CH - Terrain de 554m² - A proximité du centre bourg, venez visiter cette ***MAISON neuve de +/-111m²***, sous garantie décennale, comprenant : une lumineuse pièce à vivre, une cuisine aménagée et équipée, 4 chambres (dont 1 en RDC avec salle d'eau privative), une salle de bains, un garage, le tout sur 554m² de jardin clos. !!! PRODUIT RARE - EMPLACEMENT IDEAL !!!

EXCLUSIVITÉ



MONTLOUIS-SUR-LOIRE

315 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 2721Y X

Classe énergie : C



A l'abri des regards, belle maison ancienne rénovée avec goût 155 m² caractérisée par un intérieur fonctionnel et familial. Au rdc : beau salon/séjour lumineux avec cheminée, cuisine aménagée/équipée avec espace repas, 2 chambres en plain pied, salle d'eau, wc, buanderie/chaufferie. Etage: 3 chambres et salle de bains/wc. Garage, une remise et appentis - Jardin et terrasse plein sud !

EXCLUSIVITÉ



SAINT-MARTIN-LE-BEAU

388 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,00% TTC**
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 2676Y X

Classe énergie : C



A 6 minutes à l'est de MONTLOUIS-SUR-LOIRE, cette ANCIENNE GRANGE ENTIEREMENT RENOVEE située à pied de toutes commodités vous permettra d'allier à la perfection MODERNITE, FONCTIONNALITE et CHARME de l'ANCIEN sur 185 m² habitables. Le tout sur un terrain clos de 460 m².

EXCLUSIVITÉ



MONTLOUIS-SUR-LOIRE

252 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 2735H X

Classe énergie : C



A pied des commerces/écoles, cette maison individuelle accueillera toute votre famille par la tranquillité de ce quartier et par son intérieur lumineux et facile à vivre : entrée avec vestiaire et wc, salon/séjour 29m², cuisine aménagée/équipée donnant sur belle terrasse et son jardin paysagé de 300m². A l'étage : palier desservant 4 chambres dont une de 18m², salle de bains avec wc, douche indépendante. Garage +ss-sol.

EXCLUSIVITÉ



BLERE

399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,00% TTC**
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 2736 NS-2

Classe énergie : n/a



Nichée au coeur d'un bourg, cette maison de maître d'env 240m² vous accueille avec au rdc : hall d'entrée, salon (avec cheminée, poêle), séjour (avec cheminée) ouvert sur cuisine aménagée et équipée, cuisine d'été ouvrant sur petite verrière, buanderie, pièce aménageable et chaufferie. 1er étage : le palier dessert 3 chambres dont 1 avec sde privative et salle d'eau / WC. 2ème étage : 2 chbres suite parentales (sde et sdb), pièce de rangement. Le tout sur terrain +/- 690m² comprenant cour fermée avec caves et préau. En plus : jardin non attenant env 800 m². Idéale pour chambres d'hotels

EXCLUSIVITÉ



LARCAY

309 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf 2733 H X

Classe énergie : C



Quartier résidentiel, cette maison sans travaux vous ravira par sa luminosité. Entrée sur salon-séjour 34 m² donnant sur cuisine aménagée équipée très fonctionnelle, cellier 4 m². Partie nuit composée d'une chambre de plain-pied avec SdE privative, wc. Etage : 3chbres avec placard dont 1 chbre avec grand dressing, salle de bains et wc. Attenant garage 15m² Jardin très bien entretenu 608m²

EXCLUSIVITÉ



LA-VILLE-AUX-DAMES

304 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 4 € hors honoraires)

Réf 2738H

Classe énergie : n/a



Cette maison est composée d'une entrée, accès sur le salon-séjour de 28m², cuisine aménagée et équipée indépendante de 11m², partie nuit avec une belle chambre, salle d'eau privative, wc. Puis à l'étage : deux chambres, possibilité de créer une salle d'eau, un wc voir plus grâce à son grenier aménageable env 27m². Grand garage de 27m². Jardin clos arboré env 1000m² (divisible pour terrain à bâtir).



CLERE-LES-PINS
281 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **4,07% TTC**
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 1663
Classe énergie : D



Amoureux de l'ancien cette longère de 163 m² sera vous séduire par ses poutres, tomettes et son four à pain. 1 jolie terrasse exposition sud donnant sur une parcelle d'environ 2800 m² offrant piscine, 2 box, 1 dépendance. 2 puits. Au rdc, elle se compose d'une cuisine ouverte sur salle à manger, 1 cellier, 1 salon avec une belle cheminée, 1 chambre. À l'étage une mezzanine desservant, 1 salon, 1 chambre parentale avec SDD wc, et une autre chambre.



MONNAIE

215 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,88% TTC
(Prix 205 000 € hors honoraires)

Réf 1765

Classe énergie : E



Proche du bourg, Maison familiale mitoyenne d'un côté, construite en 2004. Elle vous propose, au rez-de-chaussée, un salon-séjour triple exposition, avec accès sur la terrasse extérieure de 25 m² exposée Ouest, d'une cuisine, d'un cellier-buanderie et d'un toilette. À l'étage, deux grandes chambres dont une avec salle de douche, une troisième chambre-bureau, une salle de bain et un toilette indépendant.



**PROCHE CHATEAU
RENAULT**

236 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 198

Classe énergie : C



Maison récente dans un quartier calme et proche de Château-Renault. Elle se compose au RDC d'une entrée avec placard, un salon / séjour, une cuisine aménagée et équipée, un cellier, une suite parentale avec salle d'eau, un WC, un grand garage. À l'étage, il y a 4 chambres dont une avec dressing, une salle de bain avec douche et baïgnoire, un WC. Le tout sur un terrain de 978 m² entièrement clos et arboré.



A VISITER

TRUYES

230 000 €

Réf 203
Classe énergie : vierge



À 10 min de Chambray Les Tours, local d'activité construit en 2014. Il se compose d'un accueil, d'un espace bureau, d'un vestiaire, sanitaires et d'un atelier de 200 m². Places de parkings privatives. L'ensemble complètement clos et sécurisé. Local libre d'occupation.



**MEMBROLLE-SUR-
CHOISILLE**

368 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,21% TTC
(Prix 354 000 € hors honoraires)

Réf 1803

Classe énergie : D



Vous recherchez un cadre de vie bucolique aux portes de TOURS, venez découvrir cette maison familiale aux volumes généreux. Vous serez accueillis par une très belle entrée avec placard, vous permettant d'accéder à une pièce de vie de plus de 30 m² équipée d'une cheminée à foyer fermé, d'une cuisine équipée et aménagée, d'un cellier, d'une buanderie, de deux grandes chambres, d'une SDD et 1 WC.



PRUNAY-CASSEREAU

236 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,89% TTC
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 1789

Classe énergie : E



Dans un environnement calme, à 20 mn de la Gare de VENDOME, venez visiter cette belle longère des années 1900 ayant conservé son charme (poutres, tomettes...). Située dans le bourg de Prunay-Cassereau, atypique, elle saura vous séduire. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une grande pièce de vie lumineuse de 39 m² avec cheminée, une cuisine équipée et aménagée avec accès à une véranda de 16,55 m²...



EXCLUSIVITÉ

**MONTLOUIS-SUR-
LOIRE**

375 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,17% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 191

Classe énergie : C



Charmante Maison bourgeoise du 18^{ème} siècle sur un terrain de 590m² avec belle cave + atelier et dépendance. Les superbes planchers en bois, cheminées et hauts plafonds, donnent à cette demeure une grandeur toute particulière. Composée d'un hall, 1 cuisine A/E, un séjour/salon et 1 wc. Au 1er niveau : un palier dessert 3 chambres et une SDB. Au 2nd niveau : 2 chambres, 1 bureau et 1 SDD.



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

NOUVEAU



JOUE-LES-TOURS LES DAMES DU LAC

139 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,91% TTC
(Prix 132 000 € hors honoraires)

Réf 1791

Classe énergie : D



Appartement lumineux de 40 m² avec terrasse de 20 m² dans un quartier agréable, proche du Lac de Joué. Cet appartement se compose d'une entrée desservant 1 pièce à vivre de 20 m², 1 chambre de 12 m², 1 coin cuisine et 1 SDD. Grande terrasse de 20 m² exposée plein sud. Parking dans la résidence qui est sécurisée. Copropriété de 78 lots dont 36 lots principaux.

EXCLUSIVITÉ



TOURS

420 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5,00% TTC**
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 1798

Classe énergie : C



Beaucoup de cachet pour cet appartement au coeur du quartier Théâtre, proche de la Cathédrale. Du parquet, des moulures, cheminées : tout le charme de l'ancien. Une salle à manger et un salon avec cheminée, une cuisine aménagée et équipée, 3 chambres dont une avec sa salle de bain, 1 salle de douche, 1 WC. Une belle cave voutée complète ce bien rare. Quartier très agréable, au calme.



LA RICHE

192 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,05% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 1804

Classe énergie : C



Résidence récente et sécurisée; Cet appartement lumineux et spacieux entièrement refait, rassemble les critères pour vous accueillir. Il se compose d'une entrée qui dessert deux chambres, d'un salon séjour avec sa cuisine aménagée et équipée donnant sur une terrasse, d'une salle de douche, un wc. Pour compléter cette prestation de qualité, cet appartement dispose de deux places de parkings privatives

EXCLUSIVITÉ



TOURS CENTRE VILLE

173 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5.15% TTC**
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 200

Classe énergie : D



Bel appartement Type 2 avec balcon, résidence récente de 2005 proche de toutes commodités à pied dans un quartier très demandé entre les Halles et Bretonneau. Cet appartement se compose d'une entrée avec placard, d'un séjour de 25 m², d'une cuisine fermée, une chambre avec parquet flottant, une salle de bain, un WC. Appartement en bon état se trouvant dans une résidence sécurisée et avec un garage fermé en sous sol. Appartement vendu loué idéal pour des investisseurs, avec loyer annuel de 6360 sans les charges. Le bien est soumis au statut de la copropriété.

COUP DE COEUR



PREBENDES - RABELAIS

403 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3,54% TTC
(Prix 390 000 € hors honoraires)

Réf 1785

Classe énergie : D



Belle maison rénovée située dans le quartier des PrébenDES. Cette maison dispose d'un espace de vie se composant d'un espace salon - séjour et cuisine ouverte A/E, d'un couloir menant directement à une somptueuse suite parentale avec salle de douche, 1 buanderie et 1 WC indépendant. Au 1er étage, vous découvrirez 1 chambre avec dressing et mezzanine idéal pour se créer un espace cocooning, un bureau.

A VISITER



VEIGNE

222 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.71% TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 1799

Classe énergie : D



Jolie maison récente jumelée par le garage sur Veigné. Belle construction de 2011. Surface d'environ 94 m², grande pièce à vivre de 38 m² avec cuisine ouverte, 1 WC avec lave main, 1 garage, un beau jardin. A l'étage un palier desservant 3 belles chambres, 1 salle de bain, WC séparé. Actuellement avec locataire en place, bail en cours. Loué 840 euro charges comprises.

EXCLUSIVITÉ



POCE-SUR-CISSE

178 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6534

Classe énergie : E



EXCLUSIVITÉ



PONT-DE-RUAN

287 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6566JGD

Classe énergie : vierge



Exclusivité Guy Hoquet, venez découvrir ces anciennes écuries, transformées en habitation sur 360 m² environ. Cette demeure est composée d'une grande bâtisse principale à colombage, de trois granges, et d'une cour. Vous serez séduit par les possibilités d'aménagement qu'offre cette propriété. Idéal pour gîte, chambre d'hôtes, cousinade, ou encore réception de mariage. Travaux de rénovation sont à prévoir.

EXCLUSIVITÉ



MARRAY

356 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6575adn

Classe énergie : B



EXCLUSIVITÉ



AMBOISE

474 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6493adn

Classe énergie : n/a



Au nord de Tours, propriété sur 1.3 hectares de terrain au calme. restaurée avec goût. cette longère lumineuse par son exposition est / ouest, vous séduira par sa grande pièce à vivre de 49 m² avec cheminée insert, sa cuisine avec tomettes et poutres donnant sur une grande terrasse, 5 chambres dont une au rdc, salle TV, chaufferie, 2 salles d'eau et une salle de bain, double garage avec atelier, piscine sécurisée.

Venez visiter cette grande maison à Amboise dans un quartier résidentiel et au calme. Elle est composée de 5 chambres dont deux au Rez de chaussée, lumineux séjour avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, arrière cuisine, grand cellier, cuisine été, carpot deux voitures, garage, piscine sécurisée, sur un terrain clos de 784 m².

16

EXCLUSIVITÉ



SORIGNY

560 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6193MDN

Classe énergie : B



À 15 min de Tours centre et accès rapides aux grands axes Prestations de qualité pour cette superbe contemporaine en bois de 205 m² habitables sur 1575 m² de terrain avec piscine chauffée, semi abritée. Une grande pièce de vie avec poêle à granulés, baie à galandage sur terrasse avec pergola bio climatique. Cuisine aménagée et équipée avec produits et matériaux haut de gamme. Suite parentale avec salle d'eau et dressing. Quatre autres chambres, 2 salles d'eau.



Crédits photos : Gettyimages. Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante.

Confiez-nous
LES CLÉS
DE
L'IMMOBILIER

ON VEUT POUVOIR GRATTER QUAND ON AIDE UN CONSEILLER IMMOBILIER

**Nous recherchons activement des maisons
avec terrain en Indre et Loire et Loire et Cher.
Pour tout PARRAINAGE vos agences Guy Hoquet
Montbazou et Amboise VOUS OFFRENT 500 €*
pour toute maison vendue grâce à vous.**

* voir conditions en agences

2, rue Jean-Jacques Rousseau
AMBOISE

02 47 230 240

www.guy-hoquet.com

46, rue Nationale
MONTBAZON

02 47 80 97 97

SIRET 49457507

EXCLUSIVITÉ



NEUILLE-PONT-PIERRE

260 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9527

Classe énergie : E



À 20min de Tours et à 5min de l'A28, proche commerces, nous vous proposons une maison de plain pied composée d'un séjour bénéficiant d'un insert, d'une cuisine A/E, de 3 chbres et d'une sde. Un ss complet est aménagé d'un gd gge, d'un atelier, d'une cave et d'une pièce pouvant servir de bureau. Un jardin d'environ 2800 m² qui donne accès à un bois d'environ 12 000 m² entretenu avec allées et bois de chauffage.

EXCLUSIVITÉ



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

115 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9520

Classe énergie : D



À proximité du centre ville de Tours, cet appartement de type 2 vendu loué, vous offre une entrée avec placards, un séjour avec balcon, une cuisine séparée aménagée, une chambre, une salle de bains et un wc indépendant. Cave et place de parking. Résidence de standing calme et sécurisée. Quartier recherché. Idéal investisseur. Copropriété de 128 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1420.00

EXCLUSIVITÉ



TOURS

113 400 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9525

Classe énergie : E



Dans une petite résidence, nous vous proposons un appartement bénéficiant d'une gde pièce de vie. Celui-ci se compose d'une entrée, d'une chbre, d'une sdb, d'une grande cuisine A/E et d'un grand cellier avec rangements. L'ensemble a bénéficié d'un rafraîchissement global. Un parking privé et sécurisé est à disposition des copropriétaires. Copro de 24 lots . Charges annuelles : 1000€

EXCLUSIVITÉ



CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE

550 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9495

Classe énergie : vierge



Magnifique propriété à rafraîchir. La maison dispose au rdc d'une entrée , d'une pièce à vivre avec une cheminée, de 2 cuisines dont une pouvant servir de cuisine d'été, une chbre avec sa sde, un bureau et une véranda donnant sur le parc. À l'étage, 4 chbres, une sdb, et un grenier. Un parc magnifiquement arboré. Pour parfaire le tout, une dépendance avec une salle de réception, une cuisine et une pièce de 350 m².

EXCLUSIVITÉ



TOURS

155 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9362

Classe énergie : D



Dans une copropriété calme et récente, et dont les charges sont raisonnables, ce T3 vous propose une belle pièce de vie lumineuse avec balcon à la vue dégagée, une cuisine aménagée, une mezzanine pouvant servir de bureau ou de chbre, une chbre avec placards intégrés et une sde. Ce bien dispose d'un garage en sous-sol et est vendu loué. Copropriété de 96 lots (Procédure en cours). Charges annuelles : 976€

EXCLUSIVITÉ



JOUE-LES-TOURS

110 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9359

Classe énergie : E



Bel appartement récent au calme, vendu loué, dans une résidence de standing avec faibles charges, vous offrant une entrée avec un placard, un salon-séjour donnant sur une belle terrasse, une cuisine A/E, une chambre, une sde. Vous disposez d'une place parking en sous-sol. Idéal investisseur avec une bonne rentabilité. Copropriété de 155 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 980€.



REUGNY

347 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9521

Classe énergie : vierge



À 25 min de Tours dans un écrin de verdure à la campagne, nous vous proposons une magnifique longère avec ses dépendances. Elle se compose d'une cuisine, d'une chbre avec cheminée et dressing, d'une sde. Le séjour attenant est aménagé dans une ancienne grange avec plafond cathédrale. Cette maison possède également, 2 jolies dépendances Le tout se trouve sur un terrain joliment arboré et sans vis-à-vis.



SAINT-AVERTIN

160 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9526

Classe énergie : F



Maison de ville avec jardin et place de parking. Maison comprenant une pièce de vie avec cuisine ouverte, une chambre et une salle d'eau. En rez-de-chaussée une grande pièce de 22 m² pouvant être transformée en chambres avec salle d'eau. Proche de l'ESCEM et BRASSART, accès autoroute et rocade à quelques minutes, idéal premier achat ou investisseur.

NOS SOLUTIONS POUR CONCRÉTISER VOS PROJETS



VOUS AVEZ UN PROJET D'ACCESSION

- **Nouvelles conditions !**
Un financement pour vous aider à acquérir votre logement, jusqu'à **40 000 € au taux de 0,5 %⁽¹⁾**.
- **Le conseil en accession⁽²⁾**, un service gratuit pour sécuriser votre projet d'acquisition et bénéficier des meilleures conditions de financement.
- **Une offre de logements** proposés à la vente par nos filiales immobilières et nos partenaires.

**Un crédit vous engage et doit être remboursé.
Vérifiez vos capacités de remboursement
avant de vous engager.**



VOUS SOUHAITEZ RÉALISER DES TRAVAUX

- **Un financement pour vos projets d'amélioration** (rénovation, adaptation handicap...).
- **Nouvelles conditions !**
Un prêt agrandissement pour vos travaux d'extension.



- **Une subvention jusqu'à 20 000 €, pour vos travaux de rénovation énergétique.**
- **Une subvention jusqu'à 5 000 €, pour aménager la salle de bains des seniors et des personnes en perte d'autonomie.**

Les aides et prêts Action Logement sont soumis à conditions et octroyés sous réserve de l'accord d'Action Logement Services. Ils sont disponibles dans la limite du montant maximal des enveloppes fixées par les réglementations en vigueur. Pour connaître les modalités, contactez-nous.

⁽¹⁾Taux d'intérêt nominal annuel : 0,5 % hors assurance obligatoire.

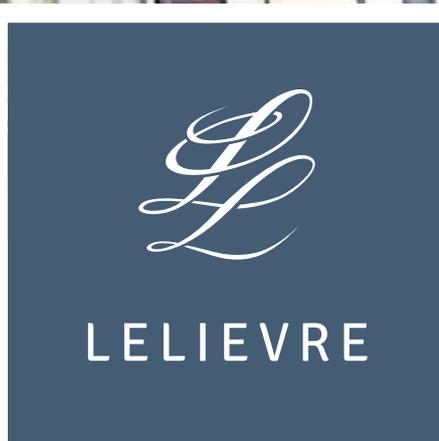
Exemple de remboursement au 26 août 2020 pour un emprunteur âgé de 35 ans au moment de l'entrée dans l'assurance : pour un montant de 40.000,00 € sur 25 ans au taux nominal annuel débiteur fixe de 0,5 %, soit un TAEG fixe de 0,81 % assurances décès-PTIA-ITT comprises, remboursement de 300 mensualités de 147,20 €, soit un montant dû par l'emprunteur de 44.160,00 €. L'assurance décès-PTIA-ITT proposée par Action Logement Services est souscrite auprès des mutuelles MUTLOG immatriculée au répertoire SIREN sous le n°325 942 969 et MUTLOG Garanties immatriculée au répertoire SIREN sous le n°384 253 605, Mutuelles soumises aux dispositions du livre II du Code de la Mutualité - 75 quai de la Seine, 75940 PARIS cedex 19. Dans cet exemple, en cas de souscription de l'assurance proposée, le coût mensuel de l'assurance, compris dans chaque mensualité, sera de 5,33 € et il est compris dans la mensualité en cas de souscription. Taux annuel effectif de l'assurance de cet exemple : 0,30 %. Le montant total dû au titre de cette assurance est de 1.599,00 € Simulation susceptible d'évoluer en fonction de la situation du demandeur et de la législation. Les conditions définitives seront précisées dans l'offre de prêt. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours et la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées.

Agence de Tours - 15 place Michelet
02 47 05 67 66

Agence de Blois - 16 rue de la Vallée Maillard
02 36 23 70 85

actionlogement.fr

ActionLogement



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 AMEPI



JOUE-LES-TOURS

112 350 €

Honoraires inclus charge acquéreur **7,00% TTC**
(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf TAPP149CSO
Classe énergie : D



BEAUCOUP DE CHARME



CHENU

180 830 €

Honoraires inclus charge acquéreur **7,00% TTC**
(Prix 169 000 € hors honoraires)

Réf TMAI146CSO
Classe énergie : F



Ce T4 actuellement aménagé en T3 dispose d'une entrée avec placard, un vaste séjour de 31 m² avec balcon exposé sud, une cuisine séparée aménagée et équipée, dégagement avec placards, deux chambres, une salle d'eau et des WC séparés. Deux caves. En bon état général. À proximité immédiate de toutes les commodités y compris le tramway, dont 7.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur. Copropriété de 10 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 2140.00 euros.

Maison rénovée d'environ 120 m² avec beaucoup de cachet. Elle se compose d'une vaste pièce de vie avec poêle à bois, cuisine ouverte aménagée et équipée, une chambre avec rangement, salle de bains avec douche et baignoire, cellier / buanderie donnant accès sur l'extérieur ainsi que des WC séparés. À l'étage, un palier faisant office de coin bureau / salle de jeux mène à deux chambres et deux pièces pouvant être aménagés en fonction de vos besoins (salle d'eau / bureau / chambre d'enfant et des WC). Grand carport pour les voitures et atelier. L'extérieur fait 2610 m²

EXCLUSIVITÉ AMEPI



SAINT-AVERTIN

349 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur **6,00% TTC**
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf TTER137CSO



A VISITER



TOURS

134 820 €

Honoraires inclus charge acquéreur **7,00% TTC**
(Prix 126 000 € hors honoraires)

Réf TAPP459NSC
Classe énergie : B



À Saint-Avertin, proche de Tours, des accès rapides et de toutes commodités, ce terrain de 1 571 m², est idéal pour accueillir votre maison neuve. Avec une belle façade de 28 m et une belle orientation Est-Ouest, il offre de multiples possibilités pour votre projet ! Libre de constructeur. Permis d'aménager en cours. Non viabilisé, tous les réseaux sont à proximité directe. Non soumis au DPE.

Dans une belle résidence récente, BBC, ce bel appartement T2 est composé d'une entrée avec placard, un séjour cuisine aménagée et équipée (four, plaques, hotte), d'une chambre avec grand placard, 1 salle d'eau, WC et une place de parking en sous-sol sécurisé. Le tramway se situe à 700 mètres et le supermarché à 5 mn, dont 7.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur. Copropriété de 48 lots. Charges annuelles : 341.42 euros.



CAR U

Scannez
et découvrez |



Pour scanner, téléchargez l'app Car U
gratuite sur sitedeg.fr/app



NOS 2 AGENCES SUR L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE :

3 Rue Alexandra David Néel - 37170 Chambray-lès-Tours - 02 47 37 58

UNE TRANSACTION IMMOBILIÈRE
SE DOIT **D'ÊTRE RÉUSSIE !**

> ***PENSEZ ASK&ANSWER***

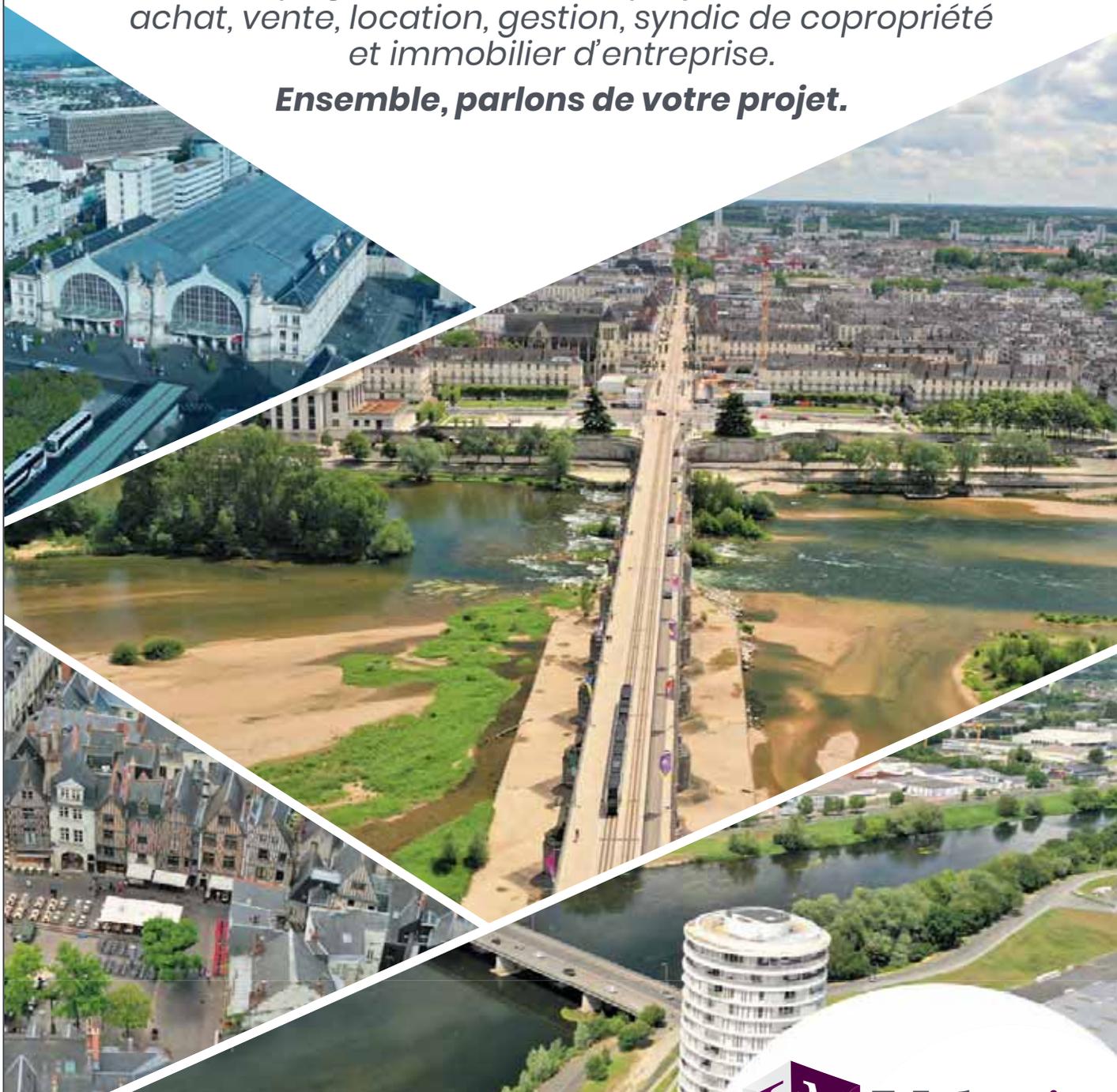


Valorisons

VOTRE PROJET IMMOBILIER

Agence indépendante tourangelle, IM Valoris vous accompagne dans tous vos projets immobiliers : achat, vente, location, gestion, syndic de copropriété et immobilier d'entreprise.

Ensemble, parlons de votre projet.



73 rue Marceau - 37000 Tours

 02 47 200 000 

www.imvaloris.fr • contact@imvaloris.com

 **Valoris**

TRANSACTION • LOCATION-GESTION • EXPERTISE
IMMOBILIER D'ENTREPRISE • SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ



CHAMPIGNY-SUR-VEUDE

97 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,01% TTC
(Prix 91 500 € hors honoraires)

Réf 1869
Classe énergie : vierge



RICHELIEU

376 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,50% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 1858
Classe énergie : E



A15 mn de de Chinon, dans charmant village, maison ancienne de 115 m² offrant actuellement séjour avec cheminée, grande cuisine avec cheminée donnant sur jardin, 3 belles chambres dont une avec salle d'eau / wc, autre salle d'eau - de belles possibilités d'agrandissement jusqu'à 50 m² de plain-pied sur ancienne boucherie et dépendances - pour l'originalité, un toit terrasse avec vue sur le parc - jardin clos.

À 7 mn de richelieu, dans un cadre très agréable et non isolé, propriété ancienne offrant sur 246 m² hab env : beau salon de 72 m² avec four à pain donnant sur terrasse, cuisine avec cheminée / insert, salle à manger, autre petit salon avec cheminée et cuisine, 6 chambres, dont 4 avec salles d'eau / privatifs, 2 autres salles d'eau / wc indépendante - belle terrasse sous préau donnant sur piscine couverte.



ENTRE RICHELIEU ET STE MAURE DE

262 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 1855
Classe énergie : C



A VISITER RAPIDEMENT

CHAMPIGNY-SUR-VEUDE

262 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 1854
Classe énergie : D



Entre Richelieu et Sainte Maure de Touraine (accès A10), maison de charme de 150 m² env. offrant un salon avec cheminée, une salle à manger, belle cuisine contemporaine aménagée et équipée, buanderie et trois belles chambres, salle de bains - pour recevoir des amis ou pour une petite activité gîte car accès indépendant, un studio avec coin cuisine, salle d'eau / wc et terrasse privative.

À 15 mn de chinon, dans un village avec petits commerces et écoles, beau pavillon traditionnel de 173 m² env offrant une belle pièce à vivre avec cheminée donnant surterrasse bien exposée, 5 chambres, dont 2 de plain pied (1 actuellement utilise en bureau), 2 salles de bains (dont 1 avec douche italienne - cette maison offre nombreux rangements dont un vaste dressing - un sous-sol complet pour 2



RICHELIEU

199 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 1790
Classe énergie : D



RICHELIEU

200 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 190 500 € hors honoraires)

Réf 1741
Classe énergie : C



Au coeur de la cité du cardinal, demeure de caractère du xvii^{ème} proposant sur 220 m² habitable environ : un hall d'entrée avec grand miroir, un grand salon avec belle cheminée, un petit salon, salle à manger ou possibilité d'une chambre, cuisine aménagée donnant sur terrasse aménagée, trois belles chambres, salles d'eau, salle de bains - lingerie - cave voûtée - de belles prestations avec du caractère !

À 15 mn de richelieu et 20 mn de l'a10, dans petit hameau, belle longère proposant sur 175 m² env. une grande cuisine aménagée avec cheminée, un séjour avec cheminée et poêle à bois, pièce à aménager, quatre belles chambres dont une au rez de chaussée, une salle de bains et deux salles d'eau - un grand salon d'été de 30 m² - garage ouvert - serre bois et atelier - cour et beau jardin clos arboré.

PROCHE COMMERCES



CHINON

262 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 1678
Classe énergie : C



A VOIR ABSOLUMENT

ILE BOUCHARD

210 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 1660
Classe énergie : C



Chinon sud, ravissante demeure de ville proposant 200 m² env : - entrée, - séjour avec cheminée donnant sur une agréable terrasse et jardin de ville, - salle à manger, - cuisine, - 3 chambres, - une belle pièce aménagée, - salle d'eau et salle de bains - pour recevoir ou louer, une chambre indépendante avec salle de bains - garage / cellier / parking complètent le bien.

Entre richelieu et l'île bouchard, ravissante maison bourgeoise de 209 m² habit offrant hall, salon et salle à manger avec cheminée, grande cuisine avec office, 4 grandes chambres dont une suite - plusieurs dépendances dont deux granges de 50 et 97 m² et une petite maison ancienne de 2 pièces à rénover - grand jardin clos -

EXCLUSIVITÉ



JOUÉ-LÈS-TOURS

86 500€

Honoraires inclus charge vendeur



Réf. 370025972
Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



RIVARENNES

323 000€

Honoraires inclus charge vendeur



Réf. 370025981
Classe énergie : C

Appartement de 76 m² type 4 au 2^{ème} étage sans ascenseur. Il vous propose une grande entrée desservant une cuisine aménagée équipée, un séjour de 19 m² avec balcon, 3 chambres, salle de bains et WC séparé. En sous-sol 2 caves. Tram et Bus à proximité. Montant moyen annuel de la quote-part de charges : environ 2184 € soit 182 € / mois eau + chauffage collectif inclus. Bien soumis au statut de la copropriété. Nbr de lot d'habitation : 216. Pas de procédure en cours. Vendu libre de tout bail

Maison d'environ 150 m² de bonne facture construite en 2015. Composée d'une grande pièce de vie avec cuisine équipée, salon, salle à manger. Salle de bains avec douche/baignoire, WC indépendant avec un lave mains. Maison de plain pied, offrant 4 chambres, ainsi qu'un bureau et une buanderie. Environnement très agréable. Sans vis à vis. Le tout sur un terrain verdoyant d'environ 20 400 m².

LES RENDEZ-VOUS DU JEUDI *

VOUS AVEZ DES QUESTIONS, NOUS AVONS LES RÉPONSES

- COMMENT BIEN PRÉPARER MA RENTRÉE DANS LE 4^{ÈME} ET LE 5^{ÈME} ÂGE :
(VENTE, INVESTISSEMENT, CRÉDIT)

C'EST TOUT BÉNÉF!





Tous les jeudis de 14h30 à 18h30 ou sur rendez-vous
30 Rue du Général Leclerc - Téléphone: 02.47.56.59.61
Cimm Immobilier Ballan-Miré

EN PLUS LES RDV SONT GRATUITS...



* AVEC RESPECT POUR CERTES BARRIÈRES

- QUELLE EST LA VALEUR DE MA MAISON, DE MON TERRAIN AUJOURD'HUI ?
(PLU, PROMOTION, OFFRE ET DEMANDE DANS MA VILLE)

- QU'EST CE QUE LE VIAGER ? UNE SOLUTION ENCORE ACTUELLE ??



PRESTIGE & CARACTERE

13 rue de la Chapelle Saint-Come - **LOUESTAULT**

07 71 85 35 92

www.domaines-châteaux-immobilier.com

Domaines & Châteaux
D&C

SIREN



Demeure de Prestige à Vendre MARRAY

Au nord de Tours, propriété sur 1.3 hectares de terrain au calme. restaurée avec goût. cette longère lumineuse par son exposition est/ouest, vous séduira par sa grande pièce à vivre de 49 m² avec cheminée insert, sa cuisine avec tomettes et poutres donnant sur une grande terrasse, 5 chambres dont une au rdc, salle TV, chaufferie, 2 salles d'eau et une salle de bain ,double garage avec atelier, piscine sécurisée. Classe énergie B. Référence : 6575adn

356 000 €* Honoraires à la charge du vendeur

Domaines & Châteaux
D&C

« Nous recherchons activement
des propriétés
sur Tours et jusqu'à 30 km autour »

Contact : 07 71 85 35 92

*C'est quoi
l'ADIL EIE 41 ?*

*Une association avec
une équipe de juristes et de
conseillers techniques qui
renseignent gratuitement sur
le logement et l'énergie !*

*C'est peut-être
l'occasion de trouver
un logement pour moi
toute seule...*

ADIL - ESPACE INFO ÉNERGIE
DU LOIR-ET-CHER

34 avenue Maunoury, Porte C
41000 BLOIS

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de Loir-et-Cher

INFO ÉNERGIE
Service des énergies
et de l'énergie

UN SEUL NUMÉRO 02 54 42 10 00





A 15 MN AU SUD DE BLOIS

296 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,00 % TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf. 7817
Classe énergie : : D

Maison de famille d'environ 280 m² proposant une belle entrée, un séjour de 43 m² avec rotonde donnant sur la terrasse, salle à manger, cuisine avec arrière-cuisine, 5 chambres (dont 2 suites parentales), 2 bureaux, salle de bains et salle d'eau. Sous-sol complet aménagé avec lingerie/chaufferie, cave à vin, salle de sport et salle de jeux et une 3^{ème} salle pouvant faire office d'atelier. Garage attenant à la maison. Dépendance de 50 m². Jardin arboré et piscinable.



BLOIS SUD

235 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,00 % TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf. 7816
Classe énergie : C

Secteur VIENNE - Dans un environnement calme, maison sur sous-sol semi-enterré proposant dans l'espace de vie : entrée avec dégagement, cuisine aménagée, salle à manger et salon, 2 chambres, salle de bains et en rez-de-jardin : une pièce à usage de chambre, buanderie avec douche et wc, grand garage et cave. Véranda donnant sur le grand jardin clos et arboré de 1 109 m².

PROCHE À PIED DES COMMERCES ET DES ÉCOLES



BLOIS

318 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **6,00 % TTC**
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf. 7815
Classe énergie : D

Maison en bon état avec de belles surfaces, proposant 2 entrées, salle à manger, cuisine aménagée et arrière-cuisine, buanderie, dressing, 4 chambres et avec possibilité d'un local commercial attenant ou d'un T2 avec rentabilité locative. Garage de 70m². Idéal artisan ou grande famille.



COUP DE COEUR

BLOIS

650 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **4,84 % TTC**
(Prix 620 000 € hors honoraires)

Réf. 7768
Classe énergie : Vierge

A 2 heures de PARIS - Aux portes de BLOIS, avec un accès autoroute A10, bel ensemble immobilier composé d'une maison principale de 290 m² comprenant au rdc : entrée, salle à manger, salon, cuisine, une chambre avec SdE avec wc et un wc indépendant ; au 1^{er} étage : palier desservant 3 chbres, 1 SdB avec wc, 2 SdE et une buanderie ; au 2^{ème} étage : 3 chbres dont 1 avec mezzanine, 1 SdB avec wc et 1 SdE avec wc. 2 annexes (idéal pour gîtes) avec chacune chbre, SdE et wc. Dépendances : 2 granges de 100 m², fournil et grenier. Grande cave voûtée. Le tout sur un terrain clos de murs d'environ 5000 m².



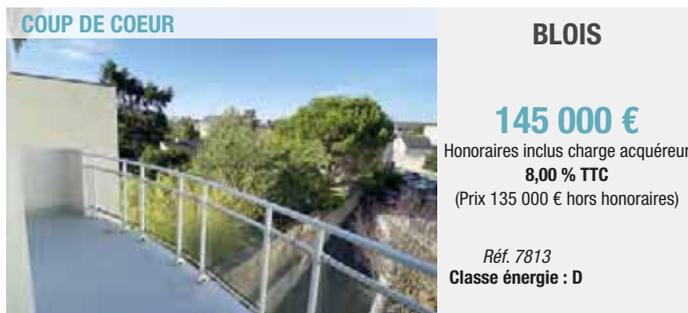
BLOIS QUARTIER ECOLE

349 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,00 % TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf. 7820
Classe énergie : E

Emplacement idéal pour cette maison d'environ 120m² proposant une belle pièce de vie avec balcon, une cuisine avec accès au jardin, 3 chambres avec parquet et une salle de bains. Sous-sol complet avec chaufferie, pièce et grand garage pouvant servir de salle de jeux. Cour et jardin. Le tout sur 320 m² de terrain clos.



COUP DE COEUR

BLOIS

145 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8,00 % TTC
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf. 7813
Classe énergie : D

Quartier des Ecoles - Proche du centre ville, appartement en résidence sécurisée avec ascenseur de 79,63 m² proposant une entrée avec penderie, un espace de vie de 32 m² composé d'un salon et d'un séjour avec agréable balcon filant (store bannes) exposé OUEST, cuisine aménagée équipée, une belle chambre de 14 m², dressing, salle d'eau, wc. Cave. Garage box fermé en souterrain.



NEUF

Financer un investissement locatif, *les leviers les plus efficaces*

Investir dans l'immobilier locatif permet d'acquérir un bien pour le louer. C'est un moyen d'augmenter son capital, mais également ses revenus grâce aux loyers perçus. Il s'agit donc d'un placement qui rassure. Vous bâtissez ainsi un patrimoine durable. Mais au préalable il est important de bien définir vos objectifs.

Il existe de nombreuses motivations pour investir, c'est pourquoi il est important d'établir dès le départ ce que vous comptez faire du logement après sa phase locative. Est-ce que vous envisagez de mettre en location le plus longtemps possible ? De louer un enfant ? De reprendre un bien pour y vivre plus tard ou le revendre pour dégager de la plus-value ? Mieux vous définirez votre stratégie en amont, plus vous pourrez effectuer un montage efficace. En matière immobilière, le montage classique est de rembourser les mensualités du prêt avec les loyers de l'immeuble. Mais rappelez-vous que quel que soit votre objectif final, deux points demeurent immuables : choisir un logement de qualité et une bonne adresse. C'est la garantie de bien louer et de bien revendre lorsque vous le souhaitez.

Qesaco l'effet de levier

Il s'agit d'un principe physique bien connu, selon lequel un corps solide en se mobilisant autour d'un point d'appui permet de multiplier une force. Ainsi un bras de levier placé sur un pivot permet de soulever

des masses bien plus lourdes que celles que nous pourrions déplacer en utilisant notre seule force. Dans une opération d'investissement, l'emprunt bancaire permet d'investir bien plus que son propre apport personnel. C'est ainsi l'emprunt bancaire qui devient le bras de levier et votre apport le pivot. En clair, cela signifie qu'emprunter va vous permettre d'investir des montants importants que vous n'auriez pas pu financer tout seul, et cela en vous reposant sur votre apport financier pour convaincre la banque. Plus votre situation financière globale est stable, plus la banque vous prêtera, vous permettant des investissements importants qui généreront des revenus importants. Ainsi c'est l'argent de la banque qui travaille, alimenté par l'effort de vos futurs locataires, qui remboursent petit à petit votre dette.

Toujours gagnant

La période haussière est évidemment le schéma idéal pour l'investissement locatif, celui où les prix de l'immobilier augmentent de façon stable et constante. Pour un investisseur qui aurait prévu d'acheter un



appartement de 90 000 € avec un apport de 10 000 € et emprunterait pour ce faire 100 000€ (quelques travaux, plus les frais de notaire) sur 20 ans, il faut d'abord s'assurer que le remboursement du prêt cumulé aux charges est inférieur aux revenus fonciers. La différence, le « cash flow », seront les liquidités restantes qui rentreront directement chaque mois dans la poche du propriétaire. Mais surtout, arrivé au terme de l'emprunt, si l'immeuble a pris 2% par an, il vaut désormais un peu plus de 130 000€. Ce qui signifie qu'en ayant investi 10 000 euros, l'acheteur possède finalement un immeuble qui en vaut 13 fois plus !

Dans la situation inverse, où le prix de l'immobilier baisserait de 2% par an, l'investissement serait bien entendu beaucoup moins profitable, surtout si les loyers suivent et s'orientent également à la baisse. Dans ce cas il se peut même que les charges et le remboursement de l'emprunt finissent par être supérieurs aux revenus fonciers, ce qui suppose d'avoir une trésorerie suffisante pour soutenir l'investissement. Mais même ici, l'effet de levier permet de rester gagnant. Si à la fin des remboursements, l'appartement ne vaut plus que 60 000€ et qu'il a fallu déboursier 30 000 € supplémentaires pour compléter ce que les loyers ne couvraient pas, l'investisseur est tout de même passé de 10 000€ à 30 000€ (60 000 - 30 000). L'opération demeure rentable. On voit alors tout l'intérêt de la démarche. La dette permet d'accroître la rentabilité des fonds propres. C'est pourquoi il est plus intéressant de financer l'investissement par le recours à l'emprunt tant que le coût de celui-ci reste bas.

Des conditions DE LOCATION STRICTES

Pour que le logement soit considéré comme décent, la surface doit faire au moins 9 mètres carrés avec une hauteur sous plafond de 2,20 mètres (remplaçables par un volume habitable de 20 mètres cube). L'appartement doit aussi bénéficier d'un éclairage naturel et permettre une aération suffisante. Il doit être équipé d'un chauffage adapté, d'équipements électriques aux normes, d'un coin cuisine et d'une douche. Si les toilettes sont restées à l'extérieur de l'habitation, comme c'était souvent le cas dans les anciennes chambres de bonne, elles doivent être dans le même bâtiment et rester facilement accessibles. Si des travaux doivent être prévus dans le logement pour le mettre aux normes, n'hésitez pas à programmer une visite avec un professionnel du bâtiment afin d'évaluer le budget à prévoir pour votre investissement.

Financer un investissement locatif, *les leviers les plus efficaces*

Calculer la rentabilité

La rentabilité mesure la performance d'un investissement locatif. La rentabilité brute est le ratio entre ce que vous rapporte un logement et son prix d'achat. Elle se calcule en divisant le montant des loyers annuels divisé par le montant d'achat global, fois 100. Par exemple, si vous achetez un studio dans le centre de Bordeaux pour 130.000€, que vous louez 530€ par mois, la rentabilité brute est de 6360 € (loyers annuels) / 140 400€ (le montant d'achat global comprenant les 8% de frais de notaire) x 100, soit 4,5%. Ce chiffre n'est qu'une première indication. En ajoutant les charges et les impôts vous obtenez la rentabilité nette et en intégrant les avantages fiscaux on parle de rentabilité nette-nette. En étant le plus précis possible, vous pouvez bâtir un plan de financement solide. Sachez que la rentabilité nette d'un investissement immobilier varie le plus souvent entre 2 et 7%. C'est mieux que la plupart des autres placements financiers : les assurances vie rapporteront entre 1 et 1,5% sur l'année 2020 et ceux qui rapportent d'avantage sont bien plus incertains.

Cependant, la rentabilité ne doit pas être le seul angle d'analyse pour envisager un investissement car il ne prend pas en compte les risques encourus, en particulier celui de vacance locative, qui sera fortement lié à l'emplacement géographique du bien. Si les locataires font défaut et que le bien est fréquemment vide, le placement peut vite tourner

L'assurance loyers IMPAYÉS

Même si vous avez choisi avec soin votre locataire, vous avez tout intérêt à souscrire une assurance pour vous prémunir contre tout risque locatif. Le poids des retards de paiements, voire de l'arrêt pur et simple du versement des mensualités et des frais de contentieux qui vont avec, peut être tel qu'il annule parfois totalement la rentabilité de votre investissement. Attention cependant les conditions générales de ces contrats d'assurance imposent une sélection très sévère des locataires, dont l'assureur se charge de vérifier la solvabilité. De plus, vous ne pourrez pas cumuler cette assurance avec une caution.

à la catastrophe quels que soient les chiffres de départ. Alors qu'un investissement à la rentabilité plus modeste, mais toujours occupé se révélera plus avantageux sur le long terme.



Après le départ des enfants

Pour les propriétaires de grandes habitations, qui se trouvent tout à coup face à des biens trop vastes lorsque les enfants quittent le nid, il peut être avantageux de rentabiliser son patrimoine en tournant la page. En décidant de vendre votre résidence principale qui n'est plus adaptée à vos besoins, vous pourrez réemployer le produit de cette cession en achetant une ou plusieurs petites surfaces. Cela peut vous permettre notamment de loger vos enfants étudiants s'ils sont dans une grande ville où le budget mensuel pour un appartement peut rapidement devenir exorbitant. Tout en bénéficiant ensuite d'un complément de retraite, une fois les jeunes insérés sur le marché de l'emploi et leurs logements remis en location. Il ne faut pas avoir peur dans ce cas de redevenir soi-même locataire quelques années. Cela peut être un très bon calcul afin de disposer du capital de l'habitation précédente qui servira à réinvestir dans le ou les studios de ville. Dans le même temps vous réduirez vos frais grâce à un logement moins vaste, plus facile à chauffer et à entretenir. Certaines régions sont propices à ce type de solution, le prix de location d'une maison ne pouvant pas économiquement dépasser un certain seuil du fait du faible nombre de candidats disposant du budget adapté.



une belle vie immobilière



PRÉFÉREZ des emplacements de 1^{ers} choix

TOURS RIVE NORD / Parc'Coeur



TRAMWAY
ET TOUTES
COMMODITÉS
À PIED



UN ÉCRIN
DE VERDURE
À 5 MINUTES
DU CENTRE



BALLAN-MIRÉ / Bois Doré

LARÇAY / Les Caudalies



FACE AUX
COMMERCES
DE PROXIMITÉ

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

tours.nexity.fr

SUIVEZ-NOUS SUR FACEBOOK :
[@nexityimmotours](https://www.facebook.com/nexityimmotours)

0 800 718 711 Service & appel gratuits

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'CEUR - Illustration : Epsilon 3D. Architecte : Petit Œuvre. BOIS DORÉ - Illustration : Images Créations. Architecte : Alain Salin. LES CAUDALIES - Illustration : Images Créations. Architecte : Alain Salin. (1) Pour plus de renseignements sur le label Biodiversity rendez-vous sur : cibi-biodiversity.com. (2) Voir conditions sur nexity.fr. Dans la limite des stocks disponibles. Octobre 2020.

Financer un investissement locatif, *les leviers les plus efficaces*

Les avantages du studio

Qu'il s'agisse d'une studette ou d'une chambre de bonne, comme on en trouve beaucoup dans les grandes villes, la loi encadre désormais la location de ces petites surfaces pour éviter les abus (voir encadré). Soyez donc vigilant lors de l'achat sur le mesurage du bien, car la moindre erreur rendrait le bien inlouable, lui faisant ainsi perdre toute sa valeur. Ces biens sont néanmoins prisés par les jeunes actifs et les étudiants dans les villes universitaires dynamiques comme Paris, Lyon, Bordeaux ou Lille. Ils se louent généralement bien si vous veillez à choisir un quartier proche des commodités et bien desservi par les transports. De plus, la rentabilité des petites surfaces est plus importante que celle dans grands logements. Une location meublée est ce qui s'avère généralement le plus pertinent car elle correspond à la demande des jeunes et vous permet de louer le bien plus cher. Si vous ne dépassez pas un chiffre d'affaire de 72600 euros, vous pouvez opter pour le régime micro-BIC avec un abattement forfaitaire appliqué par le fisc de 50% des loyers encaissés.



Des frais importants

La rotation des locataires est plus importante dans les studios et génère une usure plus rapide du bien. De plus, en étage élevé (les chambres de bonne sont généralement situées sous les combes) vous pouvez être amené à participer aux frais de l'ascenseur. Les grosses copropriétés coûtent cher, en particulier si elles intègrent un gardien. Et avec la loi Elan, certaines villes situées en zone tendue peuvent imposer des loyers plafonnés, réduisant ainsi la rentabilité du bien. C'est le cas à Paris depuis le 1^{er} juillet 2019 et à Lille depuis le 1^{er} mars 2020. Avec cette réglementation, un loyer de référence est fixé par type de logement et par quartier. Soyez donc vigilant et étudiez attentivement votre budget avant de vous lancer. C'est à ce prix que vous pourrez vous assurer un investissement de qualité.



S'appuyer sur un BILAN PATRIMONIAL

C'est un outil de diagnostic et d'évaluation qui vous aide à fixer une stratégie d'investissement. Il nécessite cependant des connaissances actualisées sur le plan juridique, fiscale et financier. C'est un travail de recensement qui permet de savoir si le patrimoine est géré raisonnable et qui vous aide à définir vos objectifs. En général le premier bilan est établi à partir de 40 ans par un notaire.

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

Combien de temps attendre
avant de revendre
un logement neuf ?



Pierre & Terre
CONSTRUCTEUR DE VOS PROJETS

MAISON TRADITIONNELLE ET CONTEMPORAINE

La partie immergée de votre projet



Achat terrain

Conseil et
contrat CCMi

Conception
des plans

Obtention
du financement

Réception
de la maison

Lancement
du chantier

Viabilisation
du terrain

Obtention du
permis de construire

www.pierre-et-terre.fr





Bénéficiez de la précision
et de la sécurité avec le scanner 3D.



Rénovation sur St Avertin
Chantier en cours

Votre habitat rénové
avec



SECURE PROJECT

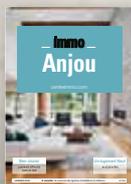
Votre contact à Tours Nord
au **07 86 64 81 26**

100% de réussite sur tous nos chantiers
(Attestation d'assurance à l'appui)

Suivez nos chantiers sur Facebook 

3 ÉDITIONS

Pour vous aider
dans vos
**recherches
immobilières**



Val de Loire - Anjou - Poitou



DÉMARRAGE DES TRAVAUX PROCHAINEMENT

SAINT-CYR SUR-LOIRE LE «212»

- 2000 m² de Surfaces commerciales et 1000 m² de surfaces professionnelles
- Proche clinique de Tours Plus
- Parking de + de 60 places



TOURS VIVALDI Rue des Bordiers

- 54 logements du T1 au T5 avec balcon ou terrasse ou jardin privatif + parking en sous-sol
- 1 maison de ville
- Une situation privilégiée entre Tours Nord, la Loire et Saint-Cyr-sur-Loire



*Offre valable pour la signature d'un contrat de réservation portant sur un logement de la résidence Vivaldi, sous réserve de réitération de l'acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation

Renseignement et vente :

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



02 47 66 65 54

Retrouvez l'ensemble de nos programmes
sur www.eci-promotion.fr

Votre partenaire
depuis plus de **30 ans**

ECI PROMOTION



Le Domaine Fleuri

46 RUE DE SARDELLE

— VEIGNÉ —

MAISONS T3, T4 ET T5

LANCEMENT DES TRAVAUX

**Encore quelques lots
DISPONIBLES**

n'attendez plus !



HORTENSIA
T4 À PARTIR DE 84 M²

LYSANTHIUS
T5 À PARTIR DE 100 M²

**DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME
POUR VOTRE CONFORT ET VOTRE SÉRÉNITÉ**



CRÉATEUR IMMOBILIER.

CONTACTEZ-NOUS VITE !

02 38 62 47 48

www.exeo-promotion.com

www.facebook.com/exeopromotion



(1) Prêt à taux 0% octroyé pour l'achat ou la construction, en résidence principale, d'un logement neuf dans une résidence aux normes thermiques en vigueur, ou ancien avec travaux, sous conditions. Le Prêt à taux 0% est réservé aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 années précédant la demande de prêt, dans la limite d'un plafond de ressources. Le montant et la durée du Prêt à taux 0% varient en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer. Les ressources de l'acquéreur sont également prises en compte pour la durée du remboursement. (2) Le dispositif dit PINEL résulte de l'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 codifié à l'article 199 novovicies du Code général des impôts, il est réservé aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent, entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2021, un logement neuf dans une résidence devant faire l'objet d'une labellisation BBC EFFINERGIE 2005 ou construite conformément à réglementation thermique dite RT 2012 destiné à être loué nu à titre de résidence principale à des locataires présentant un niveau de ressources plafonné et moyennant des montants de loyers également plafonnés. Il permet de bénéficier d'une réduction d'impôts de 12% si l'engagement de location est pris pour six ans ou de 18% si cet engagement est pris pour 9 ans. L'engagement de location peut être prorogé pour atteindre une durée de 12 ans, la prorogation de l'engagement de location ouvrant droit à une nouvelle réduction d'impôts. Le pourcentage de réduction s'apprécie par rapport au coût d'acquisition dans la limite d'un montant de 300 000 € et dans la limite d'un prix de 5 500 €/m². L'éligibilité au dispositif de réduction d'impôt dépend du lieu de situation du logement. En outre, les logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2015 peuvent être donnés en location à des ascendants et des descendants. Le bénéfice de cette incitation fiscale entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu à l'article 200-0-A du CGI. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Maisons à **OSSATURE MÉTALLIQUE**
et **HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**



Un nouvel habitat

Envie de parler de votre projet ?

APPELEZ-NOUS !



26 rue Arthur Rimbault à Tours

02 47 86 37 09

06 12 77 62 17

contact@maisons-bolt.fr

www.maisons-bolt.fr





Rendez-vous
 au **SALON de l'HABITAT**
 de **VENDÔME**
 du **20 au 22 novembre 2020**



Projetez-vous
 dans un **habitat**
100% responsable
 et avec
 un **acteur Local**

02 34 89 15 93 40 bis, route de Cheverny 41700 CONTRES

www.maisonspascal.com

A partir de 115.000 € TTC
 Maison contemporaine avec 3 chambres



La maison qu'il me faut !

Illustration non contractuelle

Coopérative de Gestion et de Construction S.A. à capital variable
 RC BLOIS B 595 820 242 SIRET 595 820 242 000 13

Etude personnalisée, gratuite et sans engagement
 Filiale du groupe Loir&Cher Logement



RENSEIGNEMENTS
0254 555 353
www.loir-et-cher-logement.fr

CoGEGCo
 accession sociale sécurisée

BÂTIR VOTRE AVENIR

Venez créer votre projet



DES MAISONS 100% SUR-MESURE
Nous dessinons ensemble votre futur chez vous !

➤ <http://www.maisons-stylea.fr/>
➤ contact@maisons-stylea.fr

**30 Route nationale
41350 Saint-Gervais-la-Forêt
02 54 78 71 80**

**MAISONS
STYLEA**
CONSTRUCTEUR DE MAISONS PERSONNALISÉES

NOUVEAU

OPUS 41

Votre résidence où il fera bon vivre

BLOIS Gare

Au Cœur de ville



23 logements
avec parking souterrain
sécurisé, ascenseur, balcon
et/ou terrasse

Du T1 au T4 à partir de 83 610 €

Renseignements et commercialisation



06 82 529 950

02 54 904 096



POUR HABITER OU INVESTIR

- EMBLEMES EXCEPTIONNELS
- ARCHITECTURE NOVATRICE



BALLAN-MIRÉ



LANCEMENT
COMMERCIAL

LA PASQUERAIE[®]

**INVESTIR MAINTENANT
AVANT QU'IL NE SOIT TROP TARD !**

- Fin de la Loi Pinel au 31 décembre 2020*
- Défiscalez jusqu'à 63 000 €**
- Votre cuisine aménagée et équipée offerte***

**DEVENIR PROPRIÉTAIRE,
GRÂCE AU PTZ !**

- Jusqu'à 120 000 € de prêt à 0%
- Frais de notaire réduits



TOURS - ST-SYMPHORIEN

AMARELLA[®]

TRAVAUX
EN COURS

**VOTRE T3 EN PINEL
À PARTIR DE 19 € PAR MOIS**

(Voir conditions en agence)

* Pour l'achat d'une maison individuelle, l'acte authentique devra être signé avant le 31/12/2020 pour bénéficier de l'avantage fiscal.

** Pour l'achat d'un logement dans le cadre de la loi de défiscalisation, avec obligation de location sur 12 ans, dans la limite de 300 000 €. Voir conditions et disponibilités en agence.

*** Cuisine aménagée et équipée d'une valeur de 6 000 € chez notre partenaire Cuis'in Concept pour les 3 premiers réservataires.

Contactez-nous !

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



ARTPROM

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



TOURS PROCHE HALLES

Magnifique Hôtel Particulier d'environ 400m² avec jardin sud d'environ 600 m² et dépendance. Porche, majestueuse entrée, enfilade de réceptions, cuisine A JE. Aux étages : 7 chbres, bain, 2 douches. Sous-sol complet espace loisir avec piscine intérieure, sauna. Dépendance rénovée en maison d'environ 100 m². Accès véhicules. Volumes exceptionnels et prestations de qualités. Classe énergie en cours 1 950 000 € honoraires exclus. Réf T2837

1 995 000 € FAI dont 2,30% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.



TOURS BRETONNEAU

Agréable appartement de 94,19m² (LC) dans petite résidence (26 lots) récente (2008) avec ASC et parking en ss-sol. Entrée, séjour, terrasse SUD, cuisine A/E, 3 chambres, douche. Chauffage ind. électrique. Charges annuelles ~2 380€. Classe énergie D. 280 000 € honoraires exclus. Réf T2828

294 000 € FAI dont 5% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.



TOURS PRÉBENDES

Charmante Maison Particulière ~134m² avec jardin SUD et garage. Entrée, salon/salle à manger, cuisine. Aux étages : 5 chambres, douche, bureau, cabinet de toilette. Cave. Classe énergie C. 570 000 € honoraires exclus. Réf T2820

592 800 € FAI dont 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.



TOURS BÉRANGER

Exceptionnel appartement ~247,10m² (LC) dans un immeuble de caractère (15 lots) avec jardin, cour et garage. Entrée, enfilade de réception, cuisine aménagée, 3 chambres, bains, douche. Cave voûtée. Chambre d'amis avec douche. Charges annuelles ~3 500€. Classe énergie en cours. 815 000 € honoraires exclus. Réf T2831

847 600 € FAI dont 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.



JOUÉ-LÈS-TOURS

Quartier recherché. Jolie Villa ~230 m² éditée sur un parc clos ~3 150m². Entrée, salon/salle à manger, cuisine A/E, bureau. À l'étage : 4 chambres, bains. Ss-sol avec garage (2 voitures), cave. Classe énergie B. 600 000 € honoraires exclus. Réf T2832

624 000 € FAI dont 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.



TOURS MAIRIE

Superbe Maison/Appartement ~200m² avec terrasse ~30m² dans petite copropriété de caractère (2 lots). Au RDC : espace bureau (possible usage pro.). Aux étages : enfilade de réception, cuisine A/E, 4 chambres, bureau, dressing, bains, douche. Pas de charges de copropriété. Parking en loc. Classe énergie en cours. 750 000 € honoraires exclus. Réf T2825

780 000 € FAI dont 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.