

Dans nos villes

Le magazine immobilier pour mieux s'informer et bien s'installer

N°201 FÉVRIER 2022 - GRATUIT

DPE et loi climat.
A quoi faut-il
s'attendre
et comment anticiper ?

NEUF
Labels,
certification,
réglementation,
comment s'y
retrouver ?

*Télétravail :
faire entrer
le travail à la
maison.*

Bienvenue à Tours !

**ÉLUE 8^E VILLE DE FRANCE
QUI OFFRE LES PLUS BELLES
OPPORTUNITÉS EN TERMES
DE TRAVAIL ET D'IMMOBILIER
EN FRANCE !**

8

Pensez aux 3 agences Citya Immobilier de Tours pour tous vos projets immobiliers

RETROUVEZ-NOUS SUR CITYA.COM

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic



40 boulevard Béranger - Tours
02 47 70 12 70



32 rue Charles Gille - Tours
02 47 60 22 15



8 bis rue du Docteur Herpin - Tours
02 47 31 16 16

PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS.

3 AGENCES À TOURS



135 000 € REF: TAPP459825



174 000 € REF: TAPP464422

TOURS Dans une copropriété sécurisée avec gardien et interphone, appartement de 3 pièces, orienté plein Nord-Sud, profite d'une vue dégagée. Il inclut un séjour de 23 m², deux chambres et une cuisine équipée, une salle d'eau ainsi qu'une cave et un garage. Le chauffage de la résidence est collectif fonctionnant au gaz.

TOURS Appartement de 3 pièces principales au dernier étage avec ascenseur, dans une résidence sécurisée. Il est vendu loué avec un loyer annuel hors charges de 6977,76€. Il est composé d'une entrée, d'un séjour avec terrasse exposée Sud-Est, d'une cuisine indépendante, de deux chambres avec placard, d'une salle de bains. Cave et garage fermé en sous-sol.



195 600 € REF: TAPP81683

LA RICHE

Appartement de 3 pièces de 62 m² refait à neuf. Il s'organise comme suit : séjour de 23 m², deux chambres et une cuisine indépendante, salle de bains et terrasse de 35m² et place de parking.



130 000 € REF: TAPP441391A



349 800 € REF: TAPP462922

JOUE-LES-TOURS Face au site étudiant Grandmont, appartement T2 de 37,5 m². Vendu loué 5545€ HC/an. Il est en très bon état et disposé comme suit : un séjour de 20 m² avec grand balcon terrasse, une chambre, une kitchenette et une salle de bains. Place de parking.

TOURS Découvrez cet appartement T4 de 105 m². Il dispose d'une grande entrée, d'un salon/séjour, d'une cuisine aménagée et de trois chambres. Il compte aussi une salle de bains et une salle d'eau. Chauffage collectif alimenté au gaz. Ce bien comporte une cave. Classe énergie B - Réf 89.

SAINT-AVERTIN

Cette maison de 63 m² est composée au rez-de-chaussée d'une entrée, d'un séjour de 21 m², d'une cuisine ouverte et d'un W.C. A l'étage, deux chambres et une salle de bains. Un chauffage fonctionnant à l'électricité est mis en place. Ce bien bénéficie d'un jardin. Un garage et une place de parking sont prévus pour stationner vos véhicules. Classe énergie C - Réf 178.



224 000 € REF: TMAI123458



MONTLOUIS

Situé dans une résidence récente, appartement composé d'une vaste entrée desservant un salon-séjour lumineux pouvant s'ouvrir sur la cuisine, de deux chambres, d'une salle de bains et d'un très belle terrasse de 32 m² exposée sud/ouest. Cave, garage et parking complète le tout.

Ref : TAPP464439A

257 000 €

NOTRE DAME D'OE

Découvrez cette maison de 7 pièces 160 m² et de 1 000 m² de terrain. Elle compte un grand séjour de 41 m², quatre chambres et une cuisine aménagée. Elle comporte aussi une salle de bains et une salle d'eau. La maison est équipée d'un chauffage électrique et d'un poêle à bois. Une terrasse offre à cette maison de l'espace supplémentaire en plein air. Concernant le stationnement de vos véhicules, cette maison possède un garage double de 40 m².



TMAI124931 - Classe énergie C - Réf 128

442 000 €



SAVIGNÉ-SUR-LATHAN

Votre agence CITYA SGTI vous propose cette somptueuse maison de 194m² érigée sur une parcelle de 5530m². Elle offre : 4 chambres, une salle d'eau, une salle de bains, une belle véranda avec accès à la piscine de 11mètres de long sur 5 mètres de large. Les volumes sont agréables, les pièces lumineuses, le charme des poutres apparentes opère et le coup de cœur commence ici.

TMAI125596 - Classe énergie : C - 150.0

445 000 €

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



375 000 € REF : TAPP460765

TOURS

Découvrez ce superbe appartement à deux pas de la Rue Nationale. Il s'agit d'un vaste trois pièces traversant de 86m². Vous y découvrirez une entrée desservant une pièce à vivre de 35m² et un espace cuisine. La partie séjour bénéficie de deux ouvertures vers un grand balcon. Côté nuit, on compte deux grandes chambres parquetées de 18 et 17m² jouxtant une belle salle d'eau. Enfin, un garage d'environ 25m².
Classe énergie C - Réf 122.



261 000 € REF : TMAI124322

TOURS Venez découvrir cette maison T3 de 65 m². Elle offre un salon, une cuisine aménagée et deux chambres munies, chacune, d'une salle d'eau. De la cuisine vous aurez accès à un sympathique jardin de plus 60 m² et à une cave de plus de 35 m². Sur le palier, un accès aux les combles qui peuvent être aménagés en chambre. Classe énergie E - Réf 306.



246 000 € REF : TAPP462363

SAINT-CYR-SUR-LOIRE Appartement T3 de 56m². Cet appartement propose une cuisine équipée, un séjour, deux chambres, une SDB et une SDE. Ce bien est vendu avec deux places de parking et une cave. Copropriété de 108 lots, charges 700€/an. Classe énergie : B - 52.4.

TOURS

En hyper centre de Tours, à proximité immédiate de la gare, découvrez cette maison 3 pièces en copropriété. Elle offre une agréable pièce de vie avec cuisine. Un palier avec buanderie et wc vous emmène à l'étage dans lequel vous profiterez de deux belles chambres dont une avec un grand espace de rangement et une salle de bains. Copropriété de 18 lots, charges 1080€/an ; Classe énergie : D - 210.0.



285 000 € REF : TAPP465604



172 000 € REF : TAPP466725

NOTRE-DAME-D'OE Appartement T3 de 61m². Cet appartement offre un séjour avec balcon, une cuisine, 2 chambres et une sdb. Copropriété de 48 lots, charges 940€/an. Classe énergie : D - 228.0.



137 000 € REF : TAPP466095

TOURS

Appartement T2 de 42m². Il offre : une entrée, un salon séjour, une cuisine, une chambre et une salle de bains. Classe énergie : E - 291.0. Copropriété de 15 lots, charges 1540€/an.

sommaire

FÉVRIER 2022



6 Ancien
DPE et loi climat.
A quoi faut-il s'attendre et
comment anticiper ?

À consulter

Les annonces
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

31 Loir-et-Cher

12 Parole d'expert
Par Lydia Rebocho

46 Publi-reportage
Quidinvest
à Fondettes

S'informer
16 **Dispositif**
Denormandie

50 RE2020

40
Neuf
Labels, certification,
réglementation
Comment s'y retrouver ?



Ne pas jeter sur la voie publique,
gardons notre ville propre.
Reproduction même partielle interdite.
L'éditeur n'est pas responsable des
éventuelles erreurs d'impression ou de
photographie.

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

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE
n°201 du 1^{er} au 28 Février 2022

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 en Touraine



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

En vente proche de Chinon



✎ A la lisière de la cité médiévale de Chinon, dans un jardin avec vue sur la Loire, une chaleureuse demeure en pierre de tuffeau
Ref 877149 Vente en exclusivité - 400 000 €

En vente à Tours



✎ À Tours, à dix minutes à pied de la gare, une maison comme à la campagne
Ref 259875

495 000 €

En vente à Saint-Cyr sur Loire



✎ Saint-Cyr sur Loire, à 12 min du centre de Tours, une longère du 17e s. et une maison de maître du 19e s. au sein d'un jardin clos
Ref 275702 665 000 €

Nouveau DPE et loi climat

A quoi faut-il s'attendre et comment anticiper ?



**En France, nous comptons
7,3 millions de logements
considérés comme des passoires
thermiques dont 1,7 million qui
sont mis en location.
Ces logements auront
l'obligation d'être rénovés d'ici
2028 pour être remis sur le
marché de la location.**

Les échéances fixées par la loi climat

La loi climat du 22 août 2021 vise à lutter contre les passoires énergétiques. Pour cela, elle a fixé des échéances contraignantes en se basant sur la classification des DPE. L'objectif est d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments. La première échéance débute cette année. Les loyers des logements F et G n'auront plus le droit d'être augmentés quand il y aura des changements de locataires. Ensuite, les choses se corseront à partir du 1^{er} janvier 2025 où seules les classes de A à F seront autorisées pour de la mise en location. A partir du 1^{er} janvier 2028, les classes F ne pourront plus être relouées. Enfin, à partir du 1^{er} janvier 2034, les classes E seront également interdites à la mise en location.



La loi Climat devrait avoir d'autres impacts. Elle va consacrer la « valeur verte » des logements, c'est-à-dire que la consommation énergétique d'un bien et son classement pourraient avoir des incidences sur son prix de vente et son loyer. Un logement bien noté pourrait être vendu ou loué plus cher, et inversement. Par ailleurs, les banques pourraient tenir compte de l'étiquette énergie pour octroyer un crédit immobilier aux investisseurs.

Un DPE plus pointu

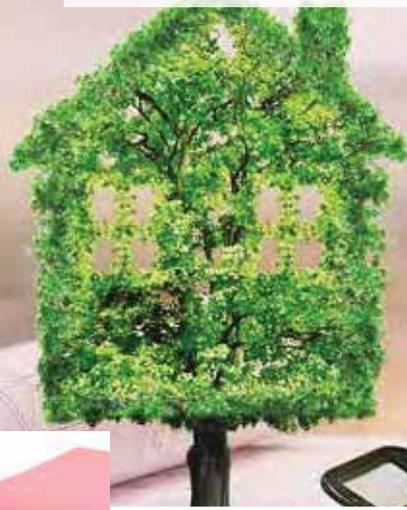
Depuis le 1^{er} janvier 2022, trois éléments doivent être affichés sur les annonces immobilières : l'étiquette énergie, l'étiquette climat et l'estimation de la facture théorique annuelle. C'est la conséquence directe de la mise en place du nouveau Diagnostic de Performance Energétique (DPE) depuis le 1^{er} juillet 2021. Ce document, qui existe depuis 2006, est valable 10 ans. Il doit être présenté à chaque changement de propriétaire ou de locataire. Le DPE informe le futur acquéreur ou le futur locataire, sur la consommation énergétique du logement et son taux d'émission de gaz à effet de serre. Il a fait l'objet d'un total relooking l'été dernier. Le nouveau DPE prend en compte beaucoup plus de critères que le précédent et sa méthode de calcul a également été revue. Il mesure l'isolation, la nature des murs et du sol, le système de chauffage, les vitrages, la ventilation mais aussi l'orientation du bâtiment, la production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement...

Le diagnostic comprend également des recommandations qui permettent à l'acquéreur, au propriétaire, au bailleur ou au locataire, de connaître les mesures les plus efficaces pour économiser de l'énergie : il s'agit de conseils de bon usage et de bonne gestion du bâtiment et de ses équipements, ainsi que de recommandations de travaux. Non obligatoires. Le nouveau DPE vise bel et bien à inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'économie d'énergie pour améliorer sa performance énergétique.

En outre, s'il était seulement informatif jusqu'à présent, le DPE a désormais une valeur contraignante puisque les futures échéances d'interdiction de mise en location sont basées sur son classement. Il devient opposable en justice, comme les diagnostics relatifs à l'état des installations électriques ou la présence d'amiante ou de plomb.



Comment fonctionne le DPE



Aujourd'hui, quand on recherche un bien, que ce soit à l'achat ou à la location, une des choses à regarder est bien la lettre du Diagnostic de Performance Énergétique (en fait deux car il existe deux classements, celui de la performance énergétique et celui de la performance en matière de gaz à effet de serre). Ce niveau de performance est exprimé en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, s'agissant de la consommation énergétique et en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an, s'agissant des émissions de gaz à effet de serre.

Concrètement, le DPE se répartit en sept chiffres de A à G. Plus la lettre est proche de A et plus le logement ou bâtiment est économe en énergie. A l'inverse, plus la lettre est proche de G et plus le logement ou bâtiment consomme de l'énergie pour un même résultat. Ces biens immobiliers sont donc plus coûteux, pour tout ce qui concerne le chauffage.

De A à G, que se cache-t'il derrière les lettres de classification ?

En A, le logement est extrêmement performant, il consomme moins de 51 kWh/m² sur un an : ce classement est très rare. Il concerne essentiellement les constructions neuves.

En B, le logement est considéré très performant, entre 51 et 90 kWh/m² sur une année. Ce sont également essentiellement des constructions neuves, correspondant aux critères de la réglementation RT 2012.

En C, le logement s'affiche assez performant, entre 91 et 150 kWh/m² par an. Il s'agit souvent des constructions neuves ou récentes disposant d'un chauffage central au gaz ou au fioul.

En D, le logement est assez peu performant, entre 151 et 230 kWh/m². La catégorie regroupe des logements construits dans les années 80 ou 90 ou rénovés et disposant d'un chauffage central.

En E, le logement est considéré peu performant, consommant entre 231 et 330 kWh/m² par an. Cela correspond toutefois à la moyenne nationale des logements (avant le 1^{er} juillet 2021). Cette classe correspond à des habitations construites avant les années 70 ou à des logements anciens disposant d'un chauffage électrique.

En F et G, les logements sont très peu et extrêmement peu performants, perdant au minimum entre 331 et 450 kWh/m² sur l'année. Ce sont ces logements très énergivores, souvent des constructions des années 50 et 60 voire plus anciens. A partir de 2022, les loyers de ces logements n'auront plus le droit d'être augmentés quand il y aura des changements de locataire.



AMBOISE

VOUVRAY / ROCHECORBON

ST-CYR/LOIRE

AMBOISE 430 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,88% TTC
(410 000 € hors honoraires)
Réf : 291A Classe énergie : D

PROCHE COMMERCES - QUARTIER RÉSIDENTIEL



Maison récente comprenant : En RDC: entrée - séjour double - cuisine A/E - chambre - dressing - dégagement - salle d'eau - wc - Au 1^{er} : mezzanine - 3 chambres - dressing dégagement - salle de bains - wc. Grenier aménageable - garage - jardin 444 m² paysagé - Tél : 02 47 30 51 56

Campagne de Vouvray 378 720 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,2% TTC
(360 000 € hors honoraires)
Réf : 143 Classe énergie : C



Maison Ancienne restaurée et agrandie en 2000. RdC : Entrée sur séjour avec cheminée, à l'arrière cuisine SDB et chambre dégagement amenant vers WC et garage. Au 1^{er} étage : 2 chambres mansardées. Dépendances : Garage, Dépendances pour stockage avec cave en dessous. Terrain 5260 m². Tél : 02 47 52 67 28

Saint Cyr sur Loire 985 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,68% TTC
(950 000 € hors honoraires)
Réf : 979 Classe énergie : B



Résidence grand standing, superbe duplex 185 m² prestations hauts de gamme. Entrée, belle pièce de vie/cuisine ouverte équipée donnant sur terrasse. 2^{ème} salon parqueté, suite parentale. En duplex : mezzanine, 2 chambres, Sdb, terrasse. Dépendance : garage double, 2 autres parkings, et 2 caves Nombre de lots en copropriété : 25. Charges courantes annuelles copropriété : 2800 €. Tél : 02 47 46 24 80

Maison contemporaine 449 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,15% TTC
(427 000 € hors honoraires)
Réf : 278 Classe énergie : n/a

BEAUX VOLUMES



Agréable maison récente, entrée dans belle pièce de vie de 60 m² avec cuisine ouverte et cheminée, chambre, salle d'eau/wc, au 1^{er} palier, suite parentale avec dressing et sdb, 2 chambres, salle d'eau. Terrasse et Jardin clos de 700 m². Tél : 02 47 30 51 56

Au coeur de Rochecorbon 663 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,24% TTC
(630 000 € hors honoraires)
Réf : 219 Classe énergie : n/a

PROXIMITÉ COMMERCES



Hyper centre spacieuse maison de 2018, luminosité, volumes, proximité commerces, prestations de qualités. Belle entrée cuisine A/E ouverte séjour avec cheminée insert, 2^{ème} salon TV, bureau chbre avec SDE, WC. Terrasses donnant sur jardin avec petite piscine. 1^{er} étage : SDE 3 chbres dont 1 suite parentale (dressing + SDB). Dépendances en rez de route, garage ouvert et parking. Tél : 02 47 52 67 28

Fondettes 656 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,96% TTC
(625 000 € hors honoraires)
Réf : 225 Classe énergie : A

EXCEPTIONNEL



Environnement calme, superbe maison neuve prestations haut de gamme, 1450 m² de terrain. 220m² habitables. Entrée / placards, pièce à vivre avec cuisine ouverte équipée, arrière cuisine. Suite parentale en RDC (dressing + SdB). Etage : 4 chambres, SdB, SdE. Garage double portes électriques, grenier au dessus. Plancher chauffant sur les 2 niveaux (PAC) - Tél : 02 47 46 24 80

Hyper centre Bléré 296 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,71% TTC
(280 000 € hors honoraires)
Réf : 288 Classe énergie : C

VUE SUR CHER



Résidence de 2008 avec ascenseur. Proximité commerces et écoles. Idéalement situé et rénovation de qualité, luminosité. Beau séjour avec cuisine ouverte A/E - 2 chambres SDB WC. Belle terrasse. Garage, cave et place de parking. Tél : 02 47 30 51 56

Chancay 204 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,51% TTC
(192 000 € hors honoraires)
Réf : 4144v Classe énergie : F



Maison atypique de charme comprenant entrée SAM salon cuisine SDB WC, au 1^{er} étage : palier 2 chambres. En RDJ : entrée chambre SDE WC. Garage. Cour Terrasse et jardin. Tél : 02 47 52 67 28

Saint Cyr sur Loire 628 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,65% TTC
(600 000 € hors honoraires)
Réf : 230 Classe énergie : D

MAISON DE CHARME



Authentique maison vigneronne sur joli jardin paysagé clos env 1200 m² avec piscine. Entrée bureau, cuisine récente, salon séjour cathédrale avec cheminée, 2^{ème} salon cosy avec cheminée en pierre, chambre avec Sde privative. SdB moderne. 3 autres chambres accessibles par escaliers distincts. Originalité. cave, véranda. Tél : 02 47 46 24 80

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

Garder ses factures

« Anticiper en conservant tous les documents qui attestent de l'état de son logement ». C'est le premier conseil de Philippe Gourault, gérant d'Atex Diagnostic à Blois. En effet, le jour où la maison sera mise en vente ou en location, le professionnel aura besoin pour établir son diagnostic de connaître les différentes caractéristiques du bâtiment. En premier lieu, son isolation. « Plus on aura des informations sur l'isolation, son épaisseur et sa matière, meilleure sera la note attribuée ! » D'après Philippe Gourault, le problème ne se pose pas pour les constructions récentes dont les caractéristiques sont connues. Mais pour les constructions anciennes, ce n'est pas toujours le cas. « Par exemple, nous ne pouvons pas toujours voir sur place ce qui se cache derrière les murs, je ne vais pas percer le placo. On se fie aussi aux documents fournis par les propriétaires. C'est pourquoi il est utile de conserver les factures des entreprises qui sont venues effectuer des travaux et qu'elles soient notées à l'adresse du logement. Car si nous ne savons pas ou n'avons pas de justification, nous

indiquons "inconnu". Ceux qui font leurs travaux au black ou par eux-mêmes ont donc des soucis à se faire... »



Pour rénover son logement, différentes aides financières existent : celles de l'Etat avec Ma Prime rénov' et les Certificats d'économie d'énergie pour le chauffage et l'isolation. Les collectivités locales mettent également en place des aides tout comme Action Logement. A noter que les travaux doivent être effectués par des entreprises labellisées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) pour bénéficier de ces primes.

Bien isoler son logement



Le plus important est sans doute d'améliorer l'isolation thermique de son logement afin de se conformer au nouveau DPE. Parmi ses critères, le diagnostiqueur immobilier va prendre en compte des paramètres précis : la nature du sol, des murs, le système de chauffage, de ventilation, l'orientation de la maison, le vitrage, etc... Pour améliorer son classement et le mettre aux normes, Philippe Gourault, gérant d'Atex Diagnostic à Blois, table d'abord sur l'isolation du logement. Et cela passe d'abord par l'isolation du toit ou du plafond. « La première déperdition d'énergie passe par le haut du logement », confirme le professionnel. « Il faut toujours commencer par isoler sa couverture, puis enchaîner avec l'isolation des murs et enfin le plancher bas c'est-à-dire le sol. En

général, il faut compter de 30 à 40 cm d'isolant. Avec ces trois isolations faites, le classement du DPE sera forcément bon. »

Le second point concerne la ventilation. « Quand on est bien isolé, il faut ensuite que ce soit bien ventilé. La pose d'une VMC est indispensable pour la qualité de l'air », souligne le diagnostiqueur immobilier.

Enfin, troisième point à regarder de près, le mode de production d'énergie du logement est important. Le chauffage au gaz étant interdit pour les constructions nouvelles, Philippe Gourault conseille d'installer une pompe à chaleur.

Selon lui, ces trois points remplis (isolation, ventilation et chauffage) permettront d'améliorer l'étiquette du DPE sur le logement. Une maison récente peut aujourd'hui facilement se classer en A avec les nouveaux procédés de construction. Pour une construction ancienne des années 70, ce sera impossible mais, avec les travaux de rénovation cités, elle peut atteindre le niveau C, « qui est déjà excellent ».

Dans votre prochain magazine :
**ASSURANCE
EMPRUNTEUR :
LA DONNE VA
CHANGER**

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

BROSSET IMMOBILIER

L'IMMOBILIER MADE IN TOURAINE



RÉF.: TAPP466418

TOURS NORD Grand studio avec parking dans une résidence récente, déjà loué, charges très faibles. Bel environnement aux portes du tram. Copropriété de 40 lots. Charges : 417 €/an. Classe énergie : B.

87 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP467494

TOURS JEAN-JAURÈS Appartement T2 de 46 m² avec ascenseur et balcon. Très bel environnement, possibilité de profession libérale. Copropriété de 50 lots. Charges : 1 092 €/an. Classe énergie : C.

195 800 € (Dont 6,995% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP464233

TOURS HYPER CENTRE Appartement T3 de 72 m² comprenant entrée, salon avec extérieur, cuisine fermée, 2 chambres, salle d'eau. Parking et cave. Copropriété de 62 lots. Charges : 3 500 €/an. Classe énergie : D.

249 100 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP466969

LA RICHE Appartement aux grands volumes de 85 m² + 40m² à aménager. Entrée, cuisine, grand salon-séjour, 2 chs, sb et wc. A l'étage 60 m² + 40 m². Parking. Copropriété de 17 lots. Charges : 1 430 €/an. Classe énergie : D.

266 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP463507

TOURS Appartement T3 de 69 m² bien agencé et exposé est-ouest. Il offre pièce de vie avec boiseries, 2 chambres, cuisine A&E et une salle d'eau. Copropriété de 15 lots. Charges : 1 734 €/an. Classe énergie : F.

279 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TMAI124952

TOURS Centre ville, maison T4 de 80 m² sur 2 niveaux, offrant beau séjour de 26 m², deux chambres, bureau, cuisine et salle de bains. Environnement calme sur terrain de 139 m² avec jardin. Classe énergie : D.

299 900 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP466802

SAINT-AVERTIN Appartement T1bis d'environ 40 m², comprenant une belle pièce de vie, une cuisine aménagée, salle d'eau et wc. Parking. Copropriété de 78 lots. Charges : 900 €/an. Classe énergie : E.

108 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP454968

AMBOISE Appart./Maison T3 duplex de 67 m² vendu loué. Séjour avec terrasse, cuisine, deux chambres, salle de bains et 2 wc. 2 places de parking. Copropriété de 63 lots. Charges : 1 150 €/an. Classe énergie : D.

169 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TMAI124782A

VEIGNÉ Maison rénovée de 150 m² offrant en rdc : pièce à vivre, cuisine, une chambre, salle d'eau et garage. À l'étage : salon-séjour avec cheminée, cuisine, 2 chambres et salle d'eau. Sur terrain de 1 590 m². Classe énergie : D.

328 500 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI122369

TOURS VELPEAU Maison rénovée de 85 m² de plain pied, pièce à vivre très lumineuse donnant sur l'extérieur et suite parentale. A l'étage, 2 chambres, dégagement et salle d'eau avec WC. Cave. Classe énergie : D.

340 500 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI125427

JOUÉ-LÈS-TOURS Villa 8 pièces de 180 m². Cuisine ouverte sur salle à manger, séjour donnant sur magnifique jardin, wc. A l'étage, un bureau, 5 chambres, bains et wc. Parking & garages. Cave. Classe énergie : E.

380 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI123575

TOURS Maison de 6 pièces de 126 m² exposée sud-ouest. Elle propose un séjour, une cuisine aménagée, quatre chambres et deux salles de bains. Chauffage gaz. Garage. Terrain d'environ 380 m². Classe énergie : D.

450 500 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



PAROLE D'EXPERT

par Lydia Rebocho

L'agence, votre meilleure alliée

Lydia Rebocho, de l'agence Plessis Immobilier, installée à La Riche, nous explique pourquoi vendeurs comme acheteurs ont tout intérêt à faire confiance à une agence pour réaliser leur projet immobilier.

Pour un vendeur, pourquoi passer par une agence ?

Le premier point, c'est évidemment l'expertise. Le prix fixé par un particulier ne s'appuie généralement sur aucun critère concret. Nous, nous allons nous attacher à fixer un prix juste. Pour le déterminer, nous avons notre connaissance du marché, mais aussi nos bases de données et les références de prix de biens réellement vendus. On le sait, un vendeur a toujours tendance à surévaluer son bien : l'agence permet de vendre au bon prix et, donc, d'augmenter ses chances de vendre rapidement.

Qu'est-ce qui justifie les honoraires d'une agence immobilière ?

Avant tout, le service ! Par exemple, nous ne faisons visiter des biens qu'à des personnes dont nous avons validé le projet, notamment au niveau financier. Cela permet d'éviter les visites de curiosité ou les refus de prêts qui font souvent capoter les transactions entre particuliers. Nous nous occupons également des diagnostics obligatoires, calculons les plus-values éventuelles, rédigeons le compromis de vente et faisons le lien avec le notaire. Pour la publicité du bien, nous avons une vitrine, l'accès à des sites ou des journaux réservés aux professionnels et aussi un savoir-faire pour rendre les annonces plus accrocheuses. Il y a parfois une pièce dont on ne sait pas trop à quoi elle sert, nous lui donnons une fonction : chambre d'appoint ou bureau. Cela peut tout changer pour la vente. Enfin, il y a les outils dont nous disposons, comme le home staging, la visite virtuelle, les photos de professionnels qui sont de vraies aides à la vente.

Un projet

Avant de commencer la recherche, nous aidons les acquéreurs à affiner leur projet, en tenant compte de leur budget et de l'état du marché. Par exemple, si un couple demande absolument trois chambres, mais que la troisième ne va servir qu'à accueillir des amis de temps en temps, il y a peut-être d'autres solutions. Un grand salon avec un clic-clac ou des combles aménageables peuvent s'envisager. Alors, nous pourrions aller chercher des biens qui, par ailleurs, cochent toutes les cases et rentrent dans le budget.



Et pour l'acquéreur, quels sont les avantages ?

Là encore, c'est la sécurité. Sur la propriété du bien, d'abord. Nous nous assurons que le vendeur est bien en situation de vendre. Sur le prix aussi. Notre rôle de négociateur nous amène à chercher toujours le juste prix, le prix du marché. Il y a également tout ce qui concerne les aspects juridiques et financiers (le syndic, les charges...) que nous pouvons expliquer et intégrer à la réflexion. Ce n'est pas pour rien que près de 70 % des transactions immobilières sont, au final, réalisées via des agences immobilières.



Plessis Immobilier

16, place Sainte-Anne
à La Riche

06 87 84 38 84

02 47 55 23 31

plessisimmobilier@gmail.com

EXCLUSIVITÉ



JOUE LES TOURS

257 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 245 000 € hors honoraires)

Réf 61LR
Classe énergie : C



Maison récente de 2016. RDC avec une grande entrée, un WC, un salon séjour lumineux et une cuisine A/E. A l'étage 3 belles chambres avec de grands placards, une SDB et un WC. A l'extérieur vous profiterez d'un cellier, un jardin clos et sa terrasse carrelée avec un store banne. Un parking privé de 2 places en béton désactivé avec double carport.

EXCLUSIVITÉ



ARTANNES SUR INDRE

336 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 202134LR
Classe énergie : E



Cette belle maison de famille se compose au RDC : salon-salle à manger avec cheminée, cuisine ouverte, cellier/buanderie et accès à l'un des garages. Dégagement vers deux chambres, une SDB et des WC séparés. A l'étage, 3 chambres, une SDB et des WC. La maison dispose de deux garages, d'une belle cave voûtée, d'un jardin et d'un verger.

EXCLUSIVITÉ



JOUE LES TOURS

441 000 €

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

Réf 202136
Classe énergie : C



Beaux volumes et prestations de qualités. Elle se compose d'une entrée, un salon-séjour, une cuisine entièrement A/E, 2 chambres, une salle d'eau avec wc. Au niveau inférieur une buanderie, un dressing, 4 chambres, une salle d'eau avec hammam et wc. Un jardin avec de grandes terrasses, un abri de jardin ainsi qu'une piscine complète ce bien.

EXCLUSIVITÉ



CHAMBRAY LES TOURS

499 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 476 000 € hors honoraires)

Réf 202140LR
Classe énergie : D



Belle propriété au cœur d'un terrain arboré et paysagé. Le RDC est ouvert sur une grande terrasse en bois avec bassin intégré. Il est composé d'une pièce de vie, d'une cuisine A/E, d'un espace bureau, une belle suite parentale, buanderie et WC. A l'étage, 3 belles chambres, une salle d'eau et des WC. Piscine chauffée, terrasse et pool house.

EXCLUSIVITÉ



SAINT CHRISTOPHE SUR LE NAIS

73 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 202141AG
Classe énergie : F



Charmante maison composé au RDC : un salon séjour avec des placards, une cheminée, une cuisine ouverte, une petite buanderie, une arrière cuisine et un garage. A l'étage, 2 grandes chambres et une SDB. Les combles de 40 m² sont aménageables. Complété d'une petite cour à l'arrière de la maison sans vis à vis. Cette maison nécessite des travaux.

EXCLUSIVITÉ



LA RICHE

305 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.98% TTC
(Prix 290 900 € hors honoraires)

Réf 52LR
Classe énergie : NC



Emplacement privilégié Place Sainte Anne, à 12 minutes à pieds des Halles de TOURS, une maison à restaurer entièrement. Au RDC : entrée, pièce de vie, cuisine, WC et accès au garage et à l'atelier. A l'étage : 3 chambres, une salle de bains, WC séparés, accès à une grande terrasse. Cour intérieure d'environ 60m².

À SAISIR



TOURS

389 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37492

Classe énergie : A



Appartement récent au dernier étage avec terrasse. 4 pièces, dont 3 chambres et une grande terrasse de 58 m². L'appartement dispose d'une entrée, d'un salon/SAM lumineux ouvert sur une cuisine américaine de 39m², une terrasse attenante au salon/cuisine de 58m², un couloir desservant 1 SDB, un WC séparé, 3 chambres dont 1 suite parentale.

NOUVEAUTÉ



BALLAN-MIRÉ

436 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4% TTC

(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 37525

Classe énergie : E



Cette maison des années 80 nécessitant une modernisation, se situe dans un environnement calme et reposant. Érigée sur sous-sol complet, cette maison possède 4 chambres dont une au RDC, 3 salles d'eau, 1 bureau et 2 WC. Vous profiterez également d'un agréable séjour d'env. 40 m². Entièrement clos et arboré à une contenance d'env. 950 m².

BAISSE DE PRIX



BALLAN MIRÉ

616 600 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37511

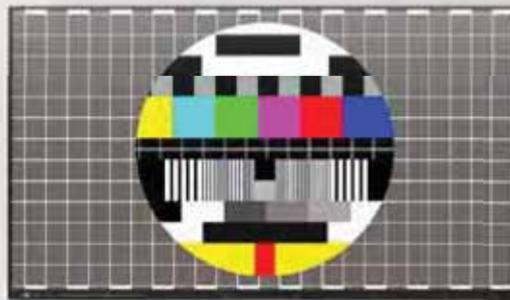
Classe énergie : E



Maison de 235m² entièrement rénové. Plus qu'une simple maison d'habitation familiale avec ses 4 chambres, dont 2 avec salles de douche confortable, elle vous offre de véritables espaces de détente et de convivialité. La maison est érigée sur un sous-sol semi-enterrée de 90m² environ. Vous y trouverez une salle de billard et un garage.

Votre maison ou appartement à la vente n'est pas visible ?

Confiez nous votre bien, une large couverture **LOCALE** au service de votre projet



Arrêtez de zapper, contactez nous :



30 Rue du Général Leclerc bât B,
37510 Ballan-Miré
02 47 56 59 61

Ou bien scannez le QR CODE



Val de Loire
Sologne

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Sotheby's International Realty,
leader de l'immobilier de charme et prestige dans le monde.
(plus de 1 000 agences dans le monde, 55 en France dont 9 à Paris)



VENDU



VENDU



VENDU



VENDU



VENDU



VENDU

Nous sommes à votre disposition
pour effectuer des avis de valeurs !



N'hésitez plus appelez-nous au :

02 47 88 98 90

www.valdeloire-sologne-sothebysrealty.com

36 Rue de la Scellerie à TOURS

Dans le cadre de notre développement,
Recherchons **agent commercial(e)**
(Contacter : Hugues SIMON 06 63 93 71 23)

Dispositif Denormandie : défiscaliser dans l'ancien

Par Emilie Mendonca

Le dispositif Denormandie est une extension du dispositif Pinel, en vigueur depuis 2019.



Il est à destination de l'investissement locatif dans l'ancien avec travaux. Il vise, en particulier, à encourager la rénovation de logements dans les villes moyennes qui comptent un grand nombre de logements vacants et/ou vétustes. Dans la région, par exemple, la liste des communes éligibles comprend notamment Issoudun, Châteauroux, Chinon, Blois, Romorantin-Lanthenay, Saumur ou encore Bressuire.

Jusqu'à 21 % de réduction d'impôt

Le dispositif Denormandie permet, ainsi, de bénéficier d'une réduction d'impôts de 12 % du prix global de l'opération si le bien est mis en location pendant six ans. La réduction est donc de 18 % s'il est loué neuf ans et de 21 % s'il est loué douze ans. De plus, le montant des travaux doit représenter au moins 25 % du coût total du projet. En terme de nature des travaux, les améliorations éligibles sont les suivantes : perfectionnement de la performance énergétique de 20 %

minimum (ou 30 % pour un logement individuel); isolation des fenêtres, des murs, des combles, changement de chaudière ou changement de production d'eau chaude ; création de surface habitable nouvelle. En outre, les travaux doivent être achevés au 31 décembre de la deuxième année suivant l'achat, au plus tard.

Investissement maximum de 300 000 €

Le dispositif concerne les logements non meublés et occupés comme résidence principale. La location doit, en outre, respecter un plafond de loyer. Un plafond réglementaire limitent également les ressources annuelles du locataire. À titre d'exemple, en zone C (Saumur, Issoudun...), les ressources du locataire ne doivent pas dépasser 28 152 € par an pour une personne seule. C'est 54 579 € pour un couple avec deux enfants.

Par ailleurs, dans le cadre du dispositif Denormandie, la réduction d'impôt

s'applique aux investissements d'un montant maximum de 300 000 € (et 5 500 m² de surface habitable). Au-delà, le fragment dépassant 300 000 € n'entre pas dans la base de calcul de l'avantage fiscal.





**Vous cherchez un agent immobilier
disponible, transparent ?**

**Quelqu'un qui saura
vous écouter et vous conseiller ?**

**Quelqu'un qui réalisera
un véritable accompagnement
tout au long de votre projet immobilier ?**



**Confiez-nous
la vente de votre bien.**



ESTIMATION OFFERTE

CONTACTEZ L'IMMOTHÈQUE

06 61 10 75 75

5, place Jean-Jaurès - 37000 Tours

contact@limmotheque.fr

L'immothèque recrute des négociateurs confirmés.

BAISSE DE PRIX

MONTS

357 000 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9809
Classe énergie : D

Idealement située, proche du centre, de ses commerces et d'une école primaire. Belle maison familiale comprenant 4 chambres dont une très grande avec dressing, beau séjour traversant, avec cheminée, ouvert sur une cuisine moderne. Le ss complet offre la possibilité d'une 5^{ème} chambre. Venez découvrir le jardin piscinable, arboré et sa dépendance.

IDÉAL INVESTISSEURS

SAINT CYR SUR LOIRE

133 500 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9792
Classe énergie : E

Bel appartement refait à neuf proche de la Tranchée. Il comprend un séjour lumineux donnant sur son balcon, une cuisine A/E, une chbre, un WC indépendant, une sdb et une cave. Au sein d'une résidence calme, sécurisée avec ascenseur et bénéficiant de faibles charges et de la fibre. Copro de 30 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 700€.

AU CENTRE DE TOURS

TOURS

399 900 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9772
Classe énergie : D

Entre la gare et la cathédrale, appartement d'exception comprenant un beau séjour, donnant sur une terrasse avec pergola, une cuisine A/E, 3 chbres, une sdb et une lingerie. Situé dans une petite résidence sécurisée avec faibles charges, proche commerces, écoles et transp. Copro. de 10 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 960.00€

IDÉAL 1ER ACHAT

CHANCEAUX SUR CHOISILLE

100 000 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9797
Classe énergie : E

A proximité des commerces, venez découvrir ce charmant T2. Situé au 1^{er} étage, il se compose d'une entrée, d'une belle pièce de vie, d'une cuisine A/E, d'une grande chambre et d'une salle d'eau avec WC. Pour parfaire l'ensemble, vous trouverez une place de stationnement. Copro de 19 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 894.00€.

GUY HOQUET

+12 000 €
Sur la valeur de votre maison, grâce à cette terrasse de charme estimée par votre conseiller.

ESTIMATION OFFERTE

+ LA VRAIE VALEUR D'UN BIEN SE TROUVE DANS LES DÉTAILS.

L'IMMOBILIER GARANTI
+ FINANCEMENT + GESTION + PATRIMOINE + ASSURANCES + EXPERTISES

PARLONS-EN

photos: photos: Guy Hoquet / document de financement indépendant

BAISSE DE PRIX



VERNOU SUR BRENNÉ

219 990 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 43

Classe énergie : F



NOUVEAUTÉ



TOURS

205 300 €

Réf 62

Classe énergie : E



Découvrez cette maison d'une superficie totale d'environ 140 m² proche du centre de Vernou-sur-Brenne composée au rez-de-chaussée d'une grande pièce restant à aménager de 31 m², une pièce de 20 m², une cuisine, un wc et une salle d'eau. À l'étage, un salon salle à manger, une cuisine aménagée et équipée, un wc, une salle d'eau et trois chambres.

Maison de ville rénovée située à Tours Nord, proche de tous commerces et desservie par les transports en commun. Cette charmante maison se compose d'une entrée, d'un salon/séjour, d'une cuisine, de deux chambres, d'un bureau, d'une salle de bains et d'une buanderie. Vous serez également séduits par sa cave et son garage.

EXCLUSIVITÉ



CIVRAY DE TOURAINE

189 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 44

Classe énergie : E



EXCLUSIVITÉ



JOUE LES TOURS

325 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 52

Classe énergie : E



Corps de ferme situé à Civray de Touraine. Cette maison est composée d'un salon/séjour et d'une cuisine ouverte, ainsi qu'une salle d'eau avec toilettes. A l'étage, trois chambres dont une avec une salle de bains. Grâce à cet environnement calme, vous pourrez profiter d'une terrasse extérieure de 34 m² donnant sur un jardin d'environ 500 m².

Maison située dans un quartier calme et résidentiel. Vous serez séduits par son terrain arboré d'environ 500 m² et par son emplacement. Elle est composée d'un salon/séjour, d'une cuisine, de quatre chambres, d'une salle d'eau, d'une salle de bains, d'un bureau et d'un garage en sous-sol.

GUY HOQUET

TOURS-EST

**L'IMMOBILIER,
LES SERVICES EN +**

→ FINANCEMENT → ASSURANCES → GESTION → PATRIMOINE → EXPERTISES



La vie ensemble

7, Place des Halles - TOURS

02 47 77 47 76

www.nexity.fr / vente.tours@nexity.fr

SIREN 4873308900422



TOURS CENTRE

490 000 € FAI

Honoraires inclus charge vendeur

Réf : GB138449
Classe énergie : D



TOURS NORD

159 800 € FAI

Honoraires inclus charge vendeur

Réf : GB125658
Classe énergie : A

Maison de Ville proche des Halles, dans rue calme comprenant entrée, séjour de 53 m² avec cheminée et cuisine ouverte aménagée, équipée donnant sur terrasse close de 30 m², 4 chambres. 3 salles d'eau. Cave.

A proximité du tramway, dans immeuble neuf, Appartement 2 pièces fonctionnel, parfaitement aménagé, avec prestations de qualité. Petite terrasse exposée ouest. Faibles charges. Parking privatif. Copropriété de 32 lots. Charges 392€/an.



JOUE-LES-TOURS

CENTRE

115 000 € FAI

Honoraires inclus charge vendeur

Réf : GB141632
Classe énergie : A



TOURS QUARTIER

CATHEDRALE

320 000 € FAI

Honoraires inclus charge vendeur

Réf : GB123426
Classe énergie : C

Résidence de 2016, en hyper centre, Appartement 2 pièces vendu occupé. Balcon. Place de parking privative et sécurisé. Faibles charges. Loyer annuel de 5 855 Euros. Copropriété de 30 lots. Charges 708€/an.

Dans immeuble ancien, au 2^{ème} étage, Appartement de charme, avec belle hauteur sous plafond, parquet, grande luminosité 3 pièces principales + cuisine indépendante. Faibles charges. Cave. Copropriété de 12 lots. Charges 660€/an.

Soyez récompensé en parrainant vos amis ou votre famille et recevez jusqu'à 400 €*



La vie ensemble



**ET SI VOTRE MAISON
VALAIT PLUS QU'UNE
SIMPLE MAISON ?**

Nous sommes vendeur mais aussi acheteur.
Venez nous voir et découvrez le vrai potentiel
de votre maison.

**ESTIMATION
GRATUITE**

*Voir conditions en agence.

REJOIGNEZ-NOUS

UNE CARRIÈRE CHEZ BELISIMMO, ON EST COMBLÉ



DE JOIE

DE SATISFACTION

- Des secteurs déterminés et exclusifs pour asseoir votre notoriété.
- Plus de paperasse, une équipe juridique et commerciale à disposition.
- Un accompagnement et des formations sur mesure.
- Le bénéfice d'une enseigne connue et reconnue.
- Une rémunération attractive.
- De réaliser des projets de vie.
- De s'enrichir humainement chaque jour.
- De s'épanouir au sein d'une équipe dynamique.
- De voir évoluer sa carrière.

BELISIMMO
CABINET CONSEIL
L'IMMOBILIER AUTREMENT

BALLAN-MIRÉ

2 place du 11 novembre
02 47 54 52 36
contact-ballan@belisimmo.fr

MONTLOUIS sur LOIRE

9 rue du Maréchal Foch
02 47 55 54 12
contact@belisimmo.fr



MARRAY

149 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6946
Classe énergie : NC



Maison ancienne aux beaux volumes, secteur calme, offrant une grande cuisine-salle à manger, salon, 3 chambres, dont une au rdc, jardin sans vis à vis d'environ 1500m². A voir absolument !



NAZELLES NEGRON

123 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6943
Classe énergie : F



Seulement chez ADN Immobilier Amboise ! Idéal primo accédant ! Maison lumineuse sur sous-sol total, dans une impasse et à pieds de toutes commodités. Comprenant deux chambres dont une de 17m², cuisine, salle de bains, séjour. Terrain clos de 763m² avec deux accès.



AMBOISE

193 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6913
Classe énergie : D



Proche du clos Lucé ! Maison d'habitation rénovée avec goût ! Combles aménagés. Vous disposez de 2 belles chambres, un double séjour, cuisine ouverte aménagée et équipée! Une agréable pièce de 13 m² pouvant servir de chambre au rdc ou (suite parentale avec bureau pour un total de 30m² WC et salle d'eau inclus) le tout sur un Jardin de 440m².



AMBOISE

78 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6895
Classe énergie : E



Pour investisseur ! Dans résidence arborée (avec ascenseur), proche du centre ville et des écoles, appartement avec cuisine, salon avec balcon, salle de bains. Cave. Place de parking. LOCATAIRE EN PLACE Loyer mensuel 345 € + charges 100 € (Communs, eau et chauffage) Copropriété de 240 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 60.00 euros.



CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE

361 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6924
Classe énergie : C



Maison d'habitation de 7 pièces sur secteur calme, proches écoles, terrain avec kiosque éclairé et chauffé. A l'étage grand salon, suivi d'une cuisine aménagée et équipée, suite parentale avec salle de bain et salle d'eau, un bureau ou seconde chambre, W.C. Combles aménagée avec une mezzanine, 2 chambres, un W.C et un dressing. Garage, une cave.



VEIGNÉ

456 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6845
Classe énergie : C



Maison au calme sur un terrain de 780m². Offrant de très belles prestations, jolie cuisine ouverte aménagée et équipée donnant sur une terrasse. Un salon -salle à manger de grande taille avec poêle à granulés, 4 chambres, 1 bureau, 1 Sde et WC, 1 sdb. Très jolie véranda, garage et dépendance, aucun travaux à prévoir, habitation confortable et sécurisée.



LUYNES

390 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6896
Classe énergie : E



Accès rapide à la rocade. Dans un environnement privilégié, maison de 150 m² sur un terrain de 3000m². En rez-de-piscine, séjour avec poêle à bois, cuisine aménagée et équipée. Deux chambres, une salle d'eau. Au rez-de-jardin, deux chambres, une salle d'eau, cellier et cave à vin. A l'extérieur, nombreuses dépendances : une piscine, garages ...



SONZAY

318 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6940
Classe énergie : NC



Jolie maison de 2017 sur un terrain de 713m². Spacieuse maison RT 2012 composé d'une entrée desservant sur une pièce de vie de 50m², une cuisine aménagée et équipée sur une terrasse, arrière cuisine, deux chambres, une salle de bain et douche. A l'étage une mezzanine avec 3 chambres, une salle d'eau. Un garage. Maison encore sous garantie décennale.

Ouverture

de votre agence
immobilière de proximité

Le 15 février 2022

**Offre de bienvenue
Estimation offerte**



**VISITE
VIRTUELLE**



**PHOTOS
PROFESSIONNELLES**



**VIDEO DE
PRÉSENTATION**



**AMÉNAGEMENT
3D**

**4 rue du Pont Barry
37370 Beaumont-Louestault**

Ambroise de Noray

02 47 20 20 75

Gérant



NOUVEAUTÉ



TOURS HYPER CENTRE

90 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.88% TTC
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 1940
Classe énergie : G



Idealement situé au cœur du quartier historique de Tours, rue du Grand Marché, studio comprenant : 1 pièce principale avec kitchenette et 1 salle d'eau avec WC. L'appartement donne sur l'arrière du bâtiment, au premier étage. Appartement pour locatif ou habitation principale pour étudiant ou primo accédant.

EXCLUSIVITÉ



TOURS

258 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.31% TTC
(Prix 245 000 € hors honoraires)

Réf 1938
Classe énergie : F



Bien situé dans le centre de TOURS, Bel appartement traversant d'une superficie de 75m², comprenant 1 entrée desservant 1 pièce à vivre lumineuse donnant sur un balcon plein sud, 1 cuisine aménagée et équipée. Le couloir dessert 2 chambres, 1 salle de bains et 1 toilette. Une cave et un garage en sous-sol.

EXCLUSIVITÉ



VIEUX SAINT PIERRE

315 000 €

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

Réf 1937
Classe énergie : D



Ancienne longère entièrement rénovée avec une entrée lumineuse donnant sur un espace de vie avec salon et SAM, 1 cuisine dinatoire. A l'étage 3 chambres (dont 1 en enfilade), 1 SDD, 1 WC. 1 Grenier. 1 atelier jouxte la maison qui peut être aménagé en espace supplémentaire de 21 m². Joli jardin d'environ 75 m², 1 place de stationnement.



MONTBAZON

378 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 281
Classe énergie : E



Cette maison récente avec du caractère sur un agréable terrain sans vis à vis de 1490 m². Elle se compose d'une entrée, d'un beau séjour avec cheminée insert, 1 cuisine aménagée et équipée. A l'étage nous retrouvons 3 belles chambres mansardées. Particularité de ce bien, un garage de 160 m² dans lequel un appartement de 30 m² a été construit.



MONTLOUIS SUR LOIRE

520 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 500 000 € hors honoraires)

Réf 288
Classe énergie : D



Magnifique longère entièrement rénovée qui saura vous séduire par ses beaux espaces avec sa décoration contemporaine. Vous découvrirez un salon/séjour et une cuisine ouverte A/E, et une suite parentale. A l'étage, trois belles chambres et une SDD avec wc. Terrasse intimiste bien exposée. Un garage, cave et une dépendance.



LA VILLE AUX DAMES

291 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.93% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 286
Classe énergie : E



Proche des commodités, cette maison se compose au rdc d'un salon/séjour donnant sur une terrasse orientée sud, une cuisine aménagée, et un cellier. A l'étage, un palier dessert trois chambres, et une salle d'eau. Le tout sur un terrain d'environ 800 m² sans vis à vis. Pour finir, une belle dépendance de 70 m².



21 Avenue de la Tranchée - TOURS

02 47 77 00 47

www.nestenn.com

SIREN 511328178200021

EXCLUSIVITÉ - TERRAIN



SAINT CYR SUR LOIRE

169 980 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.24% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 2941

Classe énergie : NC



Charmant terrain à bâtir d'une surface de 320 m², toutes les commodités à pied, (écoles, commerces, bus fil bleu), environnement arboré, hors lotissement, terrain à viabiliser (réseaux à prévoir).

CŒUR DE BOURG



VOUVRAY

284 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.19% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 2854

Classe énergie :
Vierge



Charmante maison de bourg en très bon état général ! Elle vous offre au rdc une entrée, un séjour, au rez-de-jardin une pièce à vivre avec cuisine ouverte A/E donnant accès au jardinet avec vue dégagée, au 1^{er} étage un palier dessert 2 chambres avec placards, une salle bains, un WC, un bureau donnant accès à un 3^{ème} espace nuit sous les combles.

SPÉCIAL INVESTISSEUR OU PREMIER ACHAT



TOURS

153 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.99% TTC
(Prix 143 000 € hors honoraires)

Réf 2962

Classe énergie : B



T2 DERNIER ETAGE + BALCON, 39 M². Lumineux séjour d'environ 21 m² avec coin et attentes nécessaires pour l'aménagement d'une cuisine, chambre + placard, salle d'eau + WC. Normes d'isolation RT2012. Résidence aux normes PMR avec ascenseur. Chauffage et eau chaude individuels gaz de ville. Parking privatif, local vélo, toutes les commodités à pieds !

IDÉAL FAMILLE - AU CALME



ROCHECORBON

549 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.57% TTC
(Prix 525 000 € hors honoraires)

Réf 2945

Classe énergie : D



BELLE MAISON 5 CHAMBRES Environ 150 m² hab, entrée, séjour 45m² avec cuisine ouverte A/E, suite parentale de 22 m² (dressing et SDE), cellier/buanderie, WC. À l'étage, 4 chambres, salle de bains, WC. Parking 4 voitures, dépendance jardin. Terrasse sud + terrain paysager piscinable 1400 m² env. Prestations de qualité, coup de cœur assuré !

nestenn
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

**L'AVEZ-VOUS
EN TÊTE ?**

Le prix de votre bien immobilier.

CONTACTEZ-NOUS !

Agence Nestenn Tours Nord St Cyr

21 avenue de la Tranchée - 37100 Tours

02 47 77 00 47

UNE ESTIMATION RAPIDE & EFFICACE



1 Rue Voltaire - AMBOISE

02 47 23 21 31

www.nestenn.com

SIREN 811394923700024

EXCLUSIVITÉ



5 MIN D'AMBOISE

408 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.62% TTC
(Prix 390 000 € hors honoraires)

Réf 4769
Classe énergie : NC



Cette maison familiale de 184 m² hab. récente se compose d'une entrée, d'une cuisine ouverte A/E, d'un salon-séjour lumineux avec poêle à bois. Suite parentale au rez-de-chaussée. A l'étage, un palier avec 3 chambres. Terrasse, piscine, garage indépendant sur 3261 m² de terrain.

EXCLUSIVITÉ



LUSSAULT

268 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.10% TTC
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf 4714
Classe énergie : D



Maison traditionnelle implantée sur un terrain de 4107 m² et 5 pièces réparties sur 100 m² habitables de plain-pied. Elle se compose d'une entrée, d'une vaste cuisine A/E, d'un salon-séjour avec accès terrasse, de 4 chambres, d'une salle d'eau et d'un WC. La maison dispose de combles aménageables. Sous sol complet avec garage.

EXCLUSIVITÉ



10 MIN D'AMBOISE

242 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.22% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 4751
Classe énergie : D



Cette maison ancienne style longère offrant 6 pièces sur 132 m² pour 1810 m² de terrain. Au RDC d'un salon-séjour avec insert, d'1 salon avec une cheminée à foyer ouvert, d'une cuisine dinatoire avec cellier et d'une chambre avec sa salle d'eau. A l'étage, 2 grandes chambres, une SDB et un débarras. A l'extérieur, une grange et une grande cave.

EXCLUSIVITÉ



AMBOISE

222 000 €

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

Réf 4757
Classe énergie : B



Venez découvrir ce plain pied, bâti en 2014 aux normes BBC de 77 m² pour 300 m² de terrain. Il se compose d'une pièce de vie de 38m² avec cuisine ouverte A/E, de 3 chambres avec placards, d'une SDB et d'un toilette. Le jardin est clos avec un cabanon. A l'avant, deux emplacements de parking avec portail coulissant complètent cet ensemble.

UN PROJET IMMOBILIER ?

Retrouvez notre nouvelle agence en cours d'ouverture

NESTENN BLÉRÉ

23 PLACE DE LA LIBÉRATION, 37150 BLÉRÉ

02 47 23 21 31

ACHAT • VENTE • GESTION • LOCATION

nestenn

GRUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES



15 Rue de Cormery - SAINT-AVERTIN

02 47 48 03 89

www.immobilier-stavertin.nestenn.com

SIREN 83448323

COUP DE COEUR



SAINT AVERTIN

575 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.55% TTC
(Prix 550 000 € hors honoraires)

Réf 434

Classe énergie : D



Cette grande maison rénovée avec une grande pièce de vie baignée de lumière. Agrémentée d'un poêle à bois avec cuisine ouverte équipée et aménagée qui s'ouvre sur le jardin et la terrasse, une suite parentale avec dressing, salle d'eau avec douche et baignoire, une lingerie, un toilette. A l'étage, 4 chambres, une salle de bains et un toilette.

EXCLUSIVITÉ



LARCAY

529 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.80% TTC
(Prix 500 000 € hors honoraires)

Réf 442

Classe énergie : D



Vaste demeure récente de 2009- 2013 sur 1200m² 135m² de plain pied proposant 2 (3 possible) chambres, une belle pièce de vie lumineuse de 37m² agrémentée d'un poêle à bois et donnant sur terrasse sans vis-à-vis, une cuisine A/E, 2 salles d'eau, cellier WC et un garage. A l'étage: 2 chambres, une SDB, un dressing, une lingerie et un grenier de 27m²

EXCLUSIVITÉ



ATHEE SUR CHER

298 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.43% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 446

Classe énergie : NC



Superbe longère de charme au milieu d'un terrain arboré de 4000m² se composant d'un agréable séjour de 47m² avec poêle à bois, une cuisine A/E de 18m², deux chambres, une SDB, buanderie, dressing et WC. A l'étage une chambre, un bureau et un grenier complètent l'ensemble Garage de près de 40m² et un abri véhicule.

PROCHE CHATEAU DE CANGE



SAINT AVERTIN

279 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.62% TTC
(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf 420

Classe énergie : E



Ravissante maison sur une superbe parcelle de 700m² environ arborée et sans vis-à-vis. Au RDC, un grand garage, cave, cellier, buanderie, WC ainsi qu'une extension composée d'une chambre, d'un bureau et d'une autre pièce de 10m². A l'étage une vaste pièce de vie avec une terrasse plein sud, une cuisine ouverte, une chambre, une SDB et WC.

nestenn
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

L'AVEZ-VOUS
EN TÊTE ?

Le prix de votre bien immobilier.

CONTACTEZ-NOUS !

Agence Nestenn Saint-Avertin

15, rue de Cormery - 37550 Saint-Avertin

02 47 48 03 89

UNE ESTIMATION RAPIDE & EFFICACE

« Louer mon bien, **OK,**
mais pas avec n'importe qui. »

Même les yeux fermés,
on peut y voir plus clair.

Le contrat Nestenn,
c'est une vente exclusive plus
visible et plus rapide.

JEU CONCOURS

AVEC VOTRE AGENCE NESTENN CHINON

Tenter de gagner
deux billets d'entrées
pour deux jours au
PUY DU FOU

Tenter de gagner
un voyage d'une semaine
pour deux personnes
à LANZAROTE
AUX ILES CANARIES.

nestenn

GRUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

JEU CONCOURS !

Du 1er février au 31 juillet 2022

Pour tout MANDAT EXCLUSIF DE VENTE CONFIE pour
une période minimum de 3 mois entre le 1er février
et le 31 juillet 2022. Participez au tirage au sort pour
tenter de gagner **un voyage d'une semaine pour deux
personnes à LANZAROTE AUX ILES CANARIES.**

Pour tout MANDAT EXCLUSIF DE LOCATION CONFIE
pour une période minimum de 3 mois entre le 1er
février et le 31 juillet 2022. Participez au tirage au
sort pour tenter de gagner **deux billets d'entrée pour
deux jours au PUY DU FOU.**

Tirage au sort dans votre agence
Nestenn Chinon
courant août 2022.

Rendez-vous
dans notre agence Nestenn
pour discuter de votre projet !



BON DE PARTICIPATION À RETOURNER EN AGENCE

NOM

PRÉNOM

ADRESSE

..... TÉL.....

MAIL

Agence Nestenn Chinon
102 quai Jeanne d'Arc
37500 Chinon

Contactez-nous !
02 47 98 11 21
chinon@nestenn.com

ACHAT • VENTE • LOCATION • ESTIMATION OFFERTE



3 Rue Alfred de Vigny - **LOCHES**

02 47 91 16 76

www.nestenn.com

SIREN 4848264800016



LOCHES

276 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.15% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Ref 5637

Classe énergie : C



Maison neuve de 2018 au RDC : entrée, WC, suite parentale avec SDE-WC, pièce de vie de 50 m² avec cuisine a/e et buanderie. Au 1^{er} : 3 suites parentales avec SDE-WC. Prestations haut de gamme : pierre de Bourgogne au sol, isolation intérieure et extérieure, huisserie triple vitrage et double exposition dans chaque pièce confèrent à ce bien unique.



VILLELOIN COULANGE

108 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.60% TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Ref 5649

Classe énergie : E



Elle comprend au RDC : entrée, cuisine A.E, séjour, une pièce servant de salon pouvant être transformée en chambre, SDE et WC séparé. A l'étage : 1 palier dessert 2 grandes chambres et 1 bureau. Préau pour 2 véhicules, cellier et terrain clos d'environ 2900m².



LOCHES

65 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.67% TTC
(Prix 60 000 € hors honoraires)

Ref 5635

Classe énergie : NC



Cette maison comprend au rdc: salon-séjour avec cheminée, pièce attenante pouvant devenir votre future cuisine et un bureau. A l'étage : une pièce palière menant à une pièce avec cheminée d'environ 40 m² où la création de plusieurs chambres s'y prête aisément. Grenier, cave et cour fermée.



SAINT FLOVIER

81 850 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.13% TTC
(Prix 75 000 € hors honoraires)

Ref 5613

Classe énergie : G



Venez découvrir cette ancienne maison de plain-pied rénovée, comprenant une pièce à vivre, une cuisine indépendante, 1 chambre, une salle d'eau avec wc. Une spacieuse dépendance avec son grenier entièrement aménageable. Un cellier. Un garage attenant. Petit jardin. A proximité des écoles, boulangerie, pharmacie, presse et cabinet médical.

EXCLUSIVITÉ



BRIDORE

76 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.29% TTC
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Ref 5664

Classe énergie : F



Venez découvrir ce bien composé d'une maison d'habitation avec une entrée, une cuisine, un salon, 2 chambres, un cellier, une salle d'eau avec WC. Grenier. Cave. Dépendance. Jardin clos et arboré de 610 m². Quelques travaux à prévoir (huisseries, isolation...)



LOCHES

275 550 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.39% TTC
(Prix 259 000 € hors honoraires)

Ref 5479

Classe énergie : D



Maison en pierre de tuffeau entièrement restaurée, se compose d'1 entrée, 1 cuisine aménagée, 1 séjour donnant sur 1 jardin clos avec terrasse d'environ 20 m², 4 chambres, 1 bureau, 2 salles d'eau, 2 WC, 1 lingerie, et 1 cave.



LOCHES

245 100 €

Ref 5662

Classe énergie : C



Cette maison vous offre au RDC : une entrée, un WC, un salon-séjour ouvert sur une cuisine A/E, une arrière cuisine et une chambre avec placards. Au 1^{er} étage : un palier avec 4 chambres, une salle d'eau, un WC, une pièce débarras avec un accès au grenier. Cave. Auvent et cabanon de jardin. Le tout sur un terrain clos et entretenu d'environ 795 m².



COUP DE COEUR

AUX PORTES DE LOCHES

659 850 €

Ref 5501

Classe énergie : A



Cette propriété de 1978 comprend en RDC : une entrée avec placards, un séjour-salle à manger avec cheminée, un salon, une cuisine A/E, 2 WC, un bureau, 2 chambres et une SDB. Au 1^{er} étage : une mezzanine avec 3 chambres parentales avec salle d'eau et WC. Au sous sol : un double garage, chaufferie, cellier, débarras, un WC. Piscine et grand jardin.

NOUVEAUTÉ



NUEIL SOUS FAYE

241 500 €

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

Réf 1998

Classe énergie : D



À 10 mn de Richelieu, longère de 200 m² habit env comprenant une pièce à vivre, cuisine et arrière-cuisine, 4 chambres dont 1 de plain-pieds, salle de bains et salle d'eau, bureau, lingerie/buanderie attenant, une maisonnette comprenant une pièce avec grenier aménageable - Cour - Garage ouvert - Jardin clos et puits, panneaux photovoltaïques.

NOUVEAUTÉ



CHAMPIGNY SUR VEUDE

136 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 1995

Classe énergie : NC



À 15 mn de Chinon, dans un charmant village avec commodités, pavillon de plain pieds de 80 m² proposant séjour, cuisine, arrière-cuisine, trois chambres et salle d'eau - Maison lumineuse par son exposition - Calme et proche des commerces - Grand garage de 63 m² env - Terrain de 1200 m² - Possibilité plus de terrain.

NOUVEAUTÉ



BRASLOU

111 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 102 000 € hors honoraires)

Réf 1993

Classe énergie : F



À 10 mn de Richelieu, maison de village offrant 89 m² : séjour, cuisine 3 chambres dont 2 de plain-pied, salle d'eau le tout donnant sur petit jardin clos de murs - Un garage - Cellier et cave complètent l'ensemble - Chauffage central et tout à l'égout.

EXCLUSIVITÉ



MAULAY

334 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 1990

Classe énergie : NC



À 10 mn de Richelieu et 25 mn de Chinon, demeure de charme de 240 m² environ sur 2 niveaux : salon bibliothèque avec cheminée, salle à manger, cuisine aménagée et 5 chambres, dont une de plain pied - Jardin arboré et clos avec piscine chauffée - Attenant terrain de 6000 m² en prairie - Diverses dépendances - Cave à aménager - À visiter sans modération !

IDEAL FAMILLE



NUEIL SOUS FAYE

210 000 €

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

Réf 1778

Classe énergie : NC



À 10 mn de Richelieu / 30 mn de Chinon, longère restaurée proposant sur 159 m² env 2 pièces à vivre avec cuisine, 3 chambres, salle d'eau / wc, buanderie avec possibilité d'une 3^{ème} salle d'eau - Un gîte à rafraîchir avec salon, cuisine, une chambre et possibilité d'une seconde, salle d'eau dépendances, porche, cour ceinte et jardin.

COUP DE COEUR



CHAVEIGNES

173 250 €

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

Réf 1962

Classe énergie : E



À 5/7 mn de Richelieu, pour les amateurs de nature et de tranquillité, maison ancienne de 170 m² env comprenant deux belles pièces de vie (salon avec cheminée et une grande cuisine / salle à manger aménagée et équipée, 4 chambres dont une au rdc, bureau, salle d'eau et salle de bains avec wc - Cour fermée avec terrasse - Dépendances - Jardin non clos.

IDEAL FAMILLE



LES ORMES

136 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 1832

Classe énergie : D



À 15 mn au Sud de Sainte de Touraine, maison de ville début XX^{ème} offrant salon, salle à manger tous deux avec cheminées, cuisine aménagée, 3 chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains à l'étage - Cave voutée - Cour et jardin d'agrément clos - Possibilité de vendre en supplément 3 garages dont un avec jardin avec accès sur la vienne.

NOUVEAUTÉ



NUEIL SOUS FAYE

472 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.96% TTC
(Prix 454 500 € hors honoraires)

Réf 1996

Classe énergie : NC



À 10 mn de Richelieu, propriété offrant 2 longères autour d'une cour arborée et sur terrain clos de 1.4 ha l'une de 160 m² env : cuisine, séjour, 3 chambres, salle de bains et une pièce en verrière l'autre de 215 m² env : cuisine, séjour, 3 chambres et une salle d'eau dépendances - Piscine.



2 Rue Saint-Denis **MONTOIRE-SUR-LE-LOIR 02 54 72 18 28**
 150 Rue de la République **CHÂTEAU-RENAULT 02 46 65 58 80**
 CCAL de l'hippodrome **NEUILLÉ-PONT-PIERRE 02 46 65 58 90**
 www.ts-immo.fr

SIREN 793596214



CHATEAU RENAULT

59 560 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.29% TTC
 (Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 1871
 Classe énergie : G



A proximité des commerces et écoles. Maison à restaurer, comprenant entrée par véranda, pièce de vie, chambre, salle d'eau et wc. grenier aménageable sur le dessus. Un atelier indépendant. sur 197m² de terrain.



AUTHON

67 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.23% TTC
 (Prix 62 000 € hors honoraires)

Réf 1747
 Classe énergie : E



Chalet d'habitation de 40 m² offrant une belle pièce à vivre avec cuisine et son insert, une salle d'eau/wc, un débarras et grenier, électricité, eau, tout à l'égout raccordé + un cabanon. Parcelles de terrain de 9570 m² dont une partie peut-être transformé en terrain à bâtir.



LAVENAY

59 625 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.41% TTC
 (Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 1849
 Classe énergie : NC



Charmante maison avec un fort potentiel, habitable de suite, composé d'une pièce à vivre, deux chambres de plain pieds, grand garage attenant avec cave voutée en tuffeau. Terrain clos et arboré de 1072m². Amoureux de l'ancien cette maison est faite pour vous...



MONTOIRE SUR LE LOIR

139 500 €

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

Réf M1874
 Classe énergie : D



Bel emplacement, local commercial comprenant ancien magasin de 51m² avec 9 m de façade, un bureau, réserve, salle de repos, pièces de travaux, deux pièces a archives. Au sous sol une grande pièce + deux anciennes chambres froide. Deux garages, dont un grand + une pièce de stockage. Grand parking devant, le tout sur un terrain de 1389m²



LA FERRIERE

59 625 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.41% TTC
 (Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 1931
 Classe énergie : NC



Terrain à bâtir de 2597 M² proche centre bourg .Compteur d'eau sur place et poteaux électrique sur terrain, Certificat d'Urbanisme Opérationnel et étude de sol faite, 25 minutes de TOURS Nord



LES HERMITES

35 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.38% TTC
 (Prix 32 000 € hors honoraires)

Réf 1945
 Classe énergie : NC



Jolie grange de 60m au sol, centre bourg avec commerces de base. En zone UA du PLU, on peut changer d'affectation par exemple, et la transformer en maison d'habitation. A vos projets les plus fous. Terrain de 355m² - Bâtiment en bon état + cave et bord de rivière.



BEAUMONT LA RONCE

190 050 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.77% TTC
 (Prix 178 000 € hors honoraires)

Réf 1933
 Classe énergie : NC



Très jolie maison de bourg de 90 M² habitable et rénovée avec goût comprenant au rez de chaussée salon salle a manger, une cuisine, une buanderie, wc et une véranda. A l'étage, 3 chambres et une salle d'eau avec wc. A l'extérieur, une cour avec appentis le tout sur un terrain clos.



VILLEDOMER

291 450 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.98% TTC
 (Prix 275 000 € hors honoraires)

Réf 1897
 Classe énergie : D



Très jolie pavillon de 2000, comprenant au rez de chaussée un salon, salle a manger, cuisine, une salle de bains, wc et 4 chambres. A l'étage, 2 chambres, une salle de jeux, un dressing, une salle d'eau des wc et une pièce de rangement. Un garage semi enterré de 110 M². Terrain de 3335m² arboré au calme avec terrasse et piscine hors sol.

PROCHE COMMODITES



MONTOIRE SUR LE LOIR

227 900 €

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

Réf 1747
Classe énergie : D



RC : Grande cuisine ouverte sur salon/salle à manger avec cheminée/insert, 1 chambre, salle d'eau avec nombreux placards, WC. Etage : 3 chambres lumineuses dont 1 avec grands placards, salle d'eau, WC. Belle terrasse exposition S/O aucun vis-à-vis. Dépendances : 1 pièce avec cuisine d'été, garage, atelier, cave. Grenier sur l'ensemble.

EXCLUSIVITÉ



LES ESSARTS

148 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 1756
Classe énergie : NC



Bel ensemble immobilier composé de 2 maisons restaurées. 1^{ère} Maison 70 m² environ, composée d'une pièce de vie de 30 m² donnant dans une salle à manger et cuisine A/E. Etage : 1 chambre avec terrasse, salle d'eau avec WC. 2^{ème} Maison 50 m² environ : salle à manger, cuisine A/E, salle d'eau avec WC. Etage: Bureau/bibliothèque, 1 chambre.

EXCEPTIONNEL



LUNAY

265 000 €

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

Réf 1728
Classe énergie : NC



Magnifique maison avec au RDC une belle pièce de vie avec cheminée et poutres, grande cuisine aménagée donnant sur une jolie véranda, salle d'eau, WC. Etage : Palier desservant 1 chambre avec balcon, 2^{ème} chambre avec balcon et salle de bains balnéo/dressing avec rangements, WC. Magnifiques Caves voûtées. Jardin clos paysagé et arboré de 1574 m².

EXCLUSIVITÉ



MONTOIRE SUR LE LOIR

254 400 €

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

Réf 1764
Classe énergie : C



Restauration de qualité, proximité toutes commodités, bel environnement, grande terrasse avec vue imprenable... Belle pièce de vie avec tomettes /poutres / tuffeau apparents et jolie cheminée, cuisine A/E, 3 chambres, SDB, 2 wc. Très belles caves - Terrain de 1528 m².

Votre agence **Annick Ortet** devient **Orpi Ortet Immobilier**

Vous souhaitez vendre votre bien ?



**Nous changeons
d'enseigne
mais pas d'équipe.**

**le mandat
by Orpi**

Boostez la visibilité
de votre bien

Nous vous offrons une visibilité optimale en diffusant votre annonce
sur notre site **orpi.com** et sur les autres sites clés de l'immobilier.



**Consultez-nous
pour connaître
nos services...**



BAISSE DE PRIX



CANDE SUR BEUVRON

190 460 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14307

Classe énergie : E



NOUVEAUTÉ



BLOIS

123 050 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14329

Classe énergie : F



CANDE SUR BEUVRON - Maison avec grand séjour de 45 m², cuisine ouverte équipée, 3 chambres, salle de bains. 2 terrasses très bien exposées sur un terrain d'environ 1 500 m². Garage pouvant accueillir 3 voitures. À découvrir !

EXCLUSIVITÉ - Venez découvrir cette maison d'une superficie d'environ 80 m² offrant : entrée, salon, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains. Jardin clos de murs avec dépendance. Travaux à prévoir, pour plus d'informations nous contacter.

EXCLUSIVITÉ



SAINT GERVAIS LA FORET

227 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14296

Classe énergie : E



À SAISIR



PROCHE VINEUIL

307 400 €

Honoraire inclus charge vendeur

Réf 14319

Classe énergie : C



À proximité immédiate des commerces et écoles, venez découvrir cette maison bien entretenue sur un terrain de 1 160 m². Au rez-de-chaussée, une pièce aménagée avec une entrée indépendante, cuisine, chambre, cave et garage. À l'étage, une entrée avec placards, un espace de vie 30 m², cuisine aménagée et équipée, 3 chambres, salle d'eau.

Maison avec de nombreuses prestations ! Au rez-de-chaussée, pièce de vie de plus de 50 m², véranda, cuisine indépendante, et arrière-cuisine. Une chambre avec salle de douche et WC. À l'étage, 3 chambres ainsi qu'une salle de bain et douche. Grand garage et grenier aménageable, un atelier, local piscine avec accès sur terrasse. Piscine chauffée.

RARE



Blois - Quartier des écoles, magnifique maison bourgeoise avec jardin et stationnement. Hall d'entrée, salon et véranda, grande salle à manger, cuisine aménagée et équipée s'ouvrant sur une terrasse. Quatre chambres, deux salles de bains, dressing, bureau. De plus, une petite buanderie, et une cave. Bien rare !

BLOIS

598 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14327

Classe énergie : D



BLOIS

259 700 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14305

Classe énergie : D



BLOIS à proximité immédiate du centre-ville. Dans une résidence sécurisée de standing, très bel appartement d'environ 100 m² avec vue sur Loire, et terrasse. Grand salon-séjour lumineux, cuisine aménagée et équipée, salle d'eau, WC, 2 chambres, box fermé. À découvrir !

EXCLUSIVITÉ



FONCTIONNELLE



PROCHE DE BLOIS

253 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf U1588

Classe énergie : B



Dans un village disposant de commodités, maison neuve aux normes RT2012 entièrement éditée de plain pied. Celle-ci offre une vaste pièce de vie avec cuisine aménagée-équipée, trois chambres confortables, salle d'eau avec double vasque. Garage attenant isolé et carrelé avec porte motorisée. Le tout sur un terrain clos avec terrasse de 540 m².

COUP DE CŒUR



SECTEUR BRACIEUX

299 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf U1584

Classe énergie : A



Belle maison très spacieuse et lumineuse de 2018, située à 20 min au sud de Blois. au calme. Elle vous offre un grande pièce à vivre avec cuisine ouverte, 3 chambres, dressing sur-mesure, salle d'eau, WC, lingerie. Jardin paysagé autour de la maison, double garage, pompe à chaleur, chauffage au sol, volets en alu. Terrain de 2880m².

EXCLUSIVITE



MOLINEUF

399 950 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf U1581

Classe énergie : D



Belle demeure au cœur d'un magnifique terrain boisé de 6838 m² offrant de belles pièces de vie, 4 chambres, 1 bureau, 3 pièces d'eau. Dépendance aménagée. Cave.

RARE



BLOIS QUARTIER DES ECOLES

199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.79% TTC

(Prix 188 100 € hors honoraires)

Réf S989

Classe énergie : NC



Maison neuve de plain pied, 3 chambres. Garage. Jardin clos. Chauffage pompe à chaleur. Livraison premier trimestre 2023. Options pour améliorer votre confort (plancher chauffant, volets roulants électrique, charpente pour combles aménageable...). Photos non contractuelles.

L'OFFRE 100% GESTION

- CONFORT
- SECURITE
- CONSEIL

Fiers de vous présenter
notre nouveau service
2022.

Notre équipe dynamique vous accompagne
en VENTE et en LOCATION depuis 25 ANS.



Vous avez un projet, nous sommes à votre écoute 6 jours/7.



Consultez nous pour
d'amples informations

3 Av. du Président Wilson,
41000 Blois

02 54 74 05 82

contact@blois-immo.fr



INVESTIM

MAISONS - APPARTEMENTS - PROPRIÉTÉS

60, rue Denis Papin - BLOIS

02 54 78 46 20

www.immobilier-investim.com

SIREN 488 040 914



BLOIS SECTEUR RESIDENTIEL

249 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 7863

Classe énergie : D



Maison traditionnelle de 1988 d'environ 162 m² proposant : entrée, séjour/salon traversant de 33 m² avec cheminée, cuisine aménagée, 4 chambres dont 2 en rdc, bureau, salle de bains et salle d'eau, wc. Sous-sol aménagé avec chaufferie, atelier, cave à vin et grand garage. Terrasse exposée sud. Le tout sur un terrain arboré de 2 302 m².



VINEUIL

199 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7866

Classe énergie : C



Proche commerces et écoles, maison fonctionnelle de 117 m² comprenant au RDC une entrée, cuisine, séjour avec porte-fenêtre donnant sur le 1^{er} jardin, buanderie avec accès direct au garage et à la terrasse couverte ; à l'étage : 4 chambres avec penderie dont une avec sdb et wc privatifs, 2^{ème} sdb, wc.



BLOIS CENTRE

108 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

8% TTC

(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 7904

Classe énergie : D



Situé au cœur du centre historique de Blois, appartement T2 de 54 m² avec de belles hauteurs sous-plafond comprenant : entrée avec penderie, séjour avec poutres apparentes, cuisine séparée et aménagée, une chambre et une salle de bains avec wc. Cave. Parking privatif.



INVESTIM

MAISONS - APPARTEMENTS - PROPRIÉTÉS

DEPUIS PRÈS DE 35 ANS À VOS COTÉS

ACHAT, VENTE ET LOCATION



L'agence



Maisons, propriétés, appartements et terrains

60 Rue Denis Papin - 41000 Blois

02 54 78 46 20

Vous cherchez à vendre ou acquérir un bien, contactez nous !

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



Télétravail

Quand le bureau entre à la maison



Depuis la crise sanitaire, beaucoup de Français ont expérimenté le télétravail. Pour certains, c'est un nouveau mode d'organisation de travail qui va durer. Alors comment s'organiser selon l'espace disponible ? Voici quelques conseils d'aménagement.

Réfléchir à sa façon de travailler

En premier lieu, il convient de réfléchir à la façon dont nous voulons organiser notre travail et quels sont nos besoins réels. Comment ai-je envie de travailler, me faut-il un espace dédié, ai-je besoin de beaucoup d'espace, de rangements, d'un coin calme si je dois passer du temps en visio-conférence ? Autant de questions essentielles qu'il faut se poser avant d'entamer l'aménagement de son bureau. C'est en quelque sorte comme élaborer un cahier des charges où les besoins sont minutieusement listés. Ensuite, si vous ressentez l'envie d'être accompagné dans votre projet, vous pourrez faire appel à un professionnel qui vous aidera à concevoir votre futur espace de travail.



Une pièce pour vous

Première option, et c'est l'idéal, vous disposez d'une pièce à part entière, d'un endroit à aménager en bureau, qui sera votre domaine réservé. La porte fermée sera le signal évident qu'il ne faut pas vous déranger. Tout est permis selon vos envies et vos goûts : taille du bureau, couleurs, déco,... libre à vous de définir les éléments du bureau. En revanche, un prérequis est à prendre en compte, celui de la luminosité. « Si vous le pouvez, choisissez un espace lumineux, conseille Stéphanie Vitale-Daumer, architecte d'intérieur chez Studio SD, à Angers. Il faut avoir son bureau face à la fenêtre et pas dans le dos, à cause de la lumière qui se reflèterait sur l'écran. » Passé cette condition, à vos inspirations !

Optimiser un petit espace

Pour ceux qui ont de plus petits appartements, cela demandera un peu plus d'organisation et de réflexion. Le plus important est de définir la pièce dans laquelle vous vous sentirez bien, sans être (trop) dérangé par votre conjoint ou les enfants.

Ensuite, il existe une multitude d'astuces pour aménager son bureau dans un espace réduit. Par exemple, « il est possible d'aménager son bureau dans les placards.

C'est très simple à faire, souligne l'architecte d'intérieur Stéphanie Vitale-Daumer.

Mais attention, je ne parle pas d'une armoire sur rail, pas du tout pratique, comme c'est la grande mode sur pinterest et qui n'a aucun intérêt. Il s'agit de placards avec double porte à la française qui seront ouvertes et faciles à dissimuler avec un rideau et une tringle. »

Autre possibilité si l'espace est très réduit : aménager son bureau sous un escalier. Cela peut rebuter certains qui se sentiraient enfermés mais c'est tout à fait possible et demande peu de travaux : une planche, une chaise, voire des étagères pour les rangements. Encore une idée toute simple et sans frais : choisir un coin assez calme, avec prise de courant et y installer un petit bureau mural qui se rabat. « Si l'on a pas beaucoup de place et juste besoin d'un ordinateur c'est idéal », admet l'architecte du Studio SD.

Ce peut être aussi situé à l'angle d'une pièce, dans la continuité d'une bibliothèque, dans le prolongement d'une console, en jouant sur les hauteurs. « L'essentiel est que ça se fonde dans l'environnement pour que ça ne se voit pas quand on ne travaille pas.

Quand on a fini, on peut par exemple remettre des livres ou une plante sur la table de bureau de façon à couper », propose la professionnelle.





Télétravail Quand le bureau entre à la maison



Les clés de l'aménagement

Le plus important, car on passe beaucoup de temps dans son bureau, est de choisir un espace lumineux. « La gestion de la lumière est fondamentale », insiste Stéphanie Vitale-Daumer. « L'idéal est une lumière directe, un espace où baigne la lumière naturelle avec le bureau face à la fenêtre. C'est un élément important du bien-être, pour la santé de ses yeux, mais aussi psychologique ». Ensuite, il est possible de compléter par un éclairage et de bien le calibrer. « En privilégiant une petite lampe de bureau plutôt qu'un spot qui crache de la lumière. Il faut un éclairage qui repose les yeux et qui crée aussi une atmosphère. Cela peut également passer par un bandeau led, un adhésif qui diffuse de la lumière douce. La règle, c'est la couleur du jour. Il faut trouver un substitut proche en termes de couleur d'éclairage, le kelvin qui permet de mesurer la couleur de la lumière qui se situe à 3 000 k. » A vos calibrages !



Après l'orientation de la fenêtre, l'autre élément clé est l'orientation du bureau : où doit-on le situer si l'on a une pièce dédiée ? « 9 personnes sur 10, souvent des femmes, ne souhaitent pas avoir la porte du bureau dos à elle. C'est un réflexe primaire et également un moyen de visualiser qui entre », révèle l'architecte d'intérieur. Cela permet en effet de maîtriser l'arrivée d'éléments perturbateurs comme ses enfants alors que nous sommes en pleine visioconférence hyper importante ... Pour le bureau en lui-même, une planche peut suffire, tout dépend du besoin de rangements et de place selon ses dossiers et sa profession.

Troisième élément phare, peut-être celui qu'il faut privilégier dans son investissement financier : le choix du fauteuil. En effet, mieux vaut ne pas transiger sur la qualité de l'assise sur lequel nous passons au minimum huit heures par jour. Votre dos vous en remerciera. « Le fauteuil de déco c'est très joli mais en général pas du tout confortable, prévient Stéphanie Vitale-Daumer. L'idéal est un fauteuil réglable au niveau de la hauteur, qui s'ajuste selon la morphologie. » Pensez bien à avoir les pieds posés sur le sol. Sinon, optez pour un repose-pied. Autre astuce si on dispose d'un fauteuil à roulettes, ce qui est le plus ergonomique pour travailler mais demande de la place : insérer un tapis sur le sol pour le protéger et diminuer l'impact du bruit. Sans compter l'impact visuel et réconfortant de cet espace tout douillet désormais muni d'un beau tapis.

Régler l'acoustique

Régler l'acoustique de son lieu de télétravail est essentiel. Mais cela peut vite devenir assez lourd en termes de budget. Si l'on ne dispose pas d'un espace dédié, poser un panneau mural acoustique peut revenir très cher. Et ce n'est pas toujours esthétique.

L'architecte d'intérieur Stéphanie Vitale-Daumer pense à une autre solution. « Un luminaire acoustique, ou un totem acoustique suspendu au-dessus du bureau. Cela permet d'absorber les sons et l'évolution esthétique en la matière est plutôt intéressante. » Seul problème encore une fois : le coût. Elle conseille le luminaire Bello de chez Acourtea et le totem acoustique Kiwö de chez Myo.

Autre achat possible parmi les outils de télétravail : un casque à réduction de bruit, qui vous sera très utile en coworking comme à la maison, lorsque vous serez en conversation téléphonique. Fini la déconcentration et les bruits extérieurs qui nous dérangent.



Ambiance feng shui

Pourquoi pas créer une ambiance feng shui, un art millénaire venu de Chine ? Celui-ci consiste à être en harmonie avec son espace vital pour en tirer de la force et de l'énergie. Traduction au bureau : se sentir bien dans son espace, en harmonie dans ses relations donc être efficace ! Une étude précise du lieu de travail, l'orientation, la forme, les couleurs, les associations... permet d'établir le feng shui. Mais attention, cela ne rejoindra pas forcément vos goûts personnels !

Créer une ambiance



Avoir un espace où l'on se sent bien cela passe par la mise en place d'une touche personnelle. La décoration permet d'y parvenir. Première possibilité : apporter de la couleur. Pour Stéphanie Vitale-Daumer, la règle est simple, il faut que les couleurs se fondent par rapport à la pièce, pour ne pas créer de décalage visuel.

La décoration passe aussi par l'apport d'une ou de plantes d'intérieur si vous aimez la nature. Cela détend l'atmosphère mais veillez malgré tout à ne pas trop surcharger l'espace pour vous éviter des éléments parasites qui pourraient vous déconcentrer. « Les plantes peuvent se situer derrière le bureau, comme cela elles créent une atmosphère et on peut se retourner de temps en temps pour en profiter... et changer de position. L'élément psychologique est ici très important. »

La décoration passe également par le choix des objets du bureau : luminaires, tapis, photos, cadres,... selon que l'on soit design ou classique, le choix d'une décoration qui nous ressemble permet de se sentir bien dans son lieu de travail. Avec toujours en ligne de mire la volonté de ne pas surcharger l'espace. Être épuré et sobre.

Outre la décoration, tout ce qui est odorant participe à la création d'une atmosphère. Mettez sur l'apport des huiles essentielles ou des encens inspirants.

Dans votre prochain magazine :
**LA DOMOTIQUE :
QUE VA-T-ELLE
CHANGER DANS
NOS MAISONS ?**

Labels, certifications, réglementations

Comment se retrouver dans la jungle des sigles ?



Au-delà de la réglementation environnementale qui s'impose aux constructions neuves, la fameuse RE 2020, il existe tout un panel de labels et certifications qui permettent d'aller plus loin dans les modes de construction respectueux de l'environnement. Entre réglementation, certification et label, voici quelques éléments pour s'y retrouver.

La réglementation obligatoire

Il s'agit principalement de la RE 2020 qui vient de remplacer la RT 2012 au 1er janvier 2022. Cette réglementation environnementale est la base à suivre pour les constructions neuves des bâtiments résidentiels. Elle s'impose à tous. La RE 2020 contient un ensemble de critères techniques devant absolument être respectés, au risque que le bâtiment soit déclaré non conforme. L'objectif de la RE 2020 est de réduire l'impact de la consommation d'énergie ainsi que l'impact carbone des bâtiments sur l'environnement, outre d'améliorer le confort des bâtiments l'été.



Qui certifie ?

Pour attester que le bâtiment est bien conforme à une certification ou un label particulier, le promoteur ou constructeur devra se plier le plus souvent à une démarche de certification réalisée par un organisme accrédité. En France, quatre organismes principaux sont autorisés à délivrer une certification pour le logement résidentiel : CERQUAL Qualité Certification, Certivéa, Promotelec Services et Prestaterre.

Des certifications et labels optionnels

Les certifications et les labels sont facultatifs, mais vont plus loin en matière environnementale, en respectant un cahier des charges plus exigeant. Ils portent sur la performance énergétique, la qualité de construction, la préservation des ressources, la qualité de l'air intérieur, le respect de la biodiversité, la gestion de l'eau... Ils ont aussi l'avantage d'informer le futur propriétaire d'un appartement neuf ou d'une maison neuve du bon niveau de qualité du bien qu'il souhaite acquérir.

Pour le reste, il convient de différencier label et certification. Les certifications sont régies par le code de la consommation ; les labels n'ont pas le même cadre juridique mais certains sont des labels d'Etat, certifiés par des organismes reconnus.

Autre nuance : une certification est un référentiel large qui comporte plusieurs critères, encadrés par le code de la consommation. La plus courante en France est la certification NF Habitat HQE Haute Qualité environnementale qui confirme que le bâtiment limite son impact sur l'environnement et garantit à l'utilisateur une ambiance saine et confortable. « La certification NF Habitat n'apporte que du plus, sur le respect de l'environnement, l'acoustique, l'énergie mais aussi la qualité dans le logement, les espaces, l'accès aux lumières extérieures,

à un jardin,... Il faut bien comprendre que cette certification est multicritères», explique François-Xavier Lionnet, responsable territorial en région Centre-Val de Loire pour l'organisme de certification CERQUAL Qualitel Certification.

A la différence d'un label qui se concentre sur une thématique bien précise. Ce peut être l'énergie avec le label Effinergie + qui va encore plus loin en mesurant le niveau de perméabilité à l'air des bâtiments et en intégrant des exigences complémentaires sur la qualité de la ventilation par exemple. Autre exemple : Le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone) qui vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ou encore le label BEPOS (Bâtiment à Énergie Positive) qui implique que la production d'énergie renouvelable d'un logement doit être supérieure aux consommations du bâtiment. Au final, les certifications et labels sont nombreux et évoluent dans le temps, avec pour objectif d'être plus exigeants sur l'environnement que la réglementation en vigueur. Pour s'y retrouver, mieux vaut privilégier les labels d'Etat, ceux d'Effinergie, délivrés par des professionnels accrédités.





Labels, certifications, réglementations

Comment se retrouver dans la jungle des sigles ?



Le top 5 des labels qui comptent vraiment

Le label Effinergie +. Il faut savoir que depuis 2006, l'association Effinergie délivre des labels afin de certifier les bonnes performances énergétiques des bâtiments. C'est elle qui a permis de généraliser les bâtiments neufs à basse consommation (BBC) en France. Le label Effinergie + a intégré des exigences supplémentaires sur la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions neuves par rapport à la réglementation thermique 2012 (perméabilité des bâtiments à l'air, ventilation,...). Il va notamment plus loin que l'ancien label BBC (bâtiment basse consommation), en proposant de passer la consommation énergétique à 40 Kwh /m²/an.

Le label BEPOS signifie Bâtiment à Énergie Positive. Les constructions qui produisent plus d'énergies qu'elles n'en consomment se voient attribuer le Label BEPOS. Il permet donc de limiter les consommations liées au chauffage, à la climatisation, à l'éclairage, à la ventilation et à l'eau chaude sanitaire. Souvent, ces constructions s'accompagnent d'un système récupérateur d'eau de pluie, d'une bonne captation d'énergie solaire. Ce label, antérieur à la RE 2020, a permis de l'anticiper.



Le label BEPOS + Effinergie Le de 2017 renforce ces critères en étant plus exigeant encore sur les référentiels en termes d'énergie et de carbone.

Le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone) est récent puisqu'il a été créé en mars 2016. Ce label atteste de l'exemplarité d'un bâtiment en matière d'empreinte carbone. Il vise la réduction des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments neufs lors de leur construction, mais également durant l'ensemble de leur cycle de vie. Ainsi, pour obtenir ce label, il s'agit de respecter quatre critères : une construction raisonnée, une exploitation d'énergie maîtrisée (faiblement carbonée), le stockage carbone (présence de matériaux bio-sourcés), et une économie circulaire (réemploi des produits par exemple).

Le label « bâtiment biosourcé » existe depuis 2012. C'est un label d'Etat. Il valorise les constructions intégrant des matériaux d'origine végétale ou animale (bois et ses dérivés, chanvre paille, ...). Il existe trois niveaux pour ce label avec, pour chacun d'entre eux, un taux d'incorporation de matière biosourcée plus important.

**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



Une démarche vertueuse

Les labels poussent les promoteurs et constructeurs à avoir une démarche vertueuse dans le sens du développement durable. C'est en tout cas l'avis de François-Xavier Lionnet, responsable territorial pour la région Centre-Val de Loire de l'organisme de certification CERQUAL Qualitel Certification. « Quand on construit un bâtiment aujourd'hui c'est au minimum pour 50 ans. Si l'on se contente du règlement en vigueur à la date de construction, on va vite être dépassé car il va évoluer dans les années à venir. D'où l'intérêt des certifications et labels, qui anticipent les évolutions à venir. »

Deuxième avantage, les certifications et labels permettent d'afficher ce côté vertueux. « Cela rend le bien valorisable auprès d'un futur acquéreur. L'opération aura une meilleure empreinte environnementale et une réduction de la facture énergétique. » Et l'acquéreur sera forcément sensible à cette réduction des coûts, à la maîtrise de sa consommation de chauffage notamment. D'où le cercle vertueux : le constructeur aura intérêt de se valoriser sur les sujets de développement durable et l'acheteur de regarder de près les certifications ou labels qui garantissent sa moindre consommation.

Chercher de nouveaux matériaux



Obtenir des labels oblige les constructeurs et promoteurs à se dépasser. « Pour construire mieux, il va falloir aller chercher de nouveaux matériaux plus isolants, plus épais. Faire différemment de ce que l'on fait dans la construction d'un point de vue basique », souligne François-Xavier Lionnet, de CERQUAL. Autrement dit, cela implique aussi un coût car ces matériaux plus performants peuvent revenir plus chers au départ. Même si le certificateur pense que ce n'est pas vraiment une contrainte. « Il y a derrière un aspect valorisant de l'engagement que le constructeur peut valoriser dans son prix de vente. Et c'est également une valorisation du patrimoine bâti. »



Certification CERQUAL

L'organisme de certification CERQUAL certifie environ 150 000 logements par an au niveau national, soit un logement sur deux en France. Les constructeurs sont de plus en plus demandeurs de ces labels au vu des avantages que cela leur apporte : afficher un côté vertueux dans son mode de production et valoriser ensuite le bien construit.

Une prise de conscience des acteurs

On assiste ces dernières années à une prise de conscience des constructeurs et promoteurs pour aller vers des bâtiments de moins en moins consommateurs. Il faut savoir que le bâtiment est un secteur clé pour agir contre le réchauffement climatique car il représente 43 % des consommations énergétiques nationales, et environ 25 % des émissions de CO2. L'engagement des acteurs de la construction dans une démarche de développement durable est donc une bonne nouvelle. Dans cette optique, selon François-Xavier Lionnet, la certification qu'il faut regarder, car elle atteste d'une démarche globale, est la marque NF Habitat. Celle-ci intègre la qualité globale des logements et permet d'améliorer le confort de vie de ses occupants. Les constructeurs qui l'affichent démontrent ainsi leur engagement au service de l'environnement, des modes de production respectueux, sur l'ensemble de leurs travaux menés.

Dans votre prochain magazine :
**FISCALITÉ,
LÉGISLATION : LE
PROGRAMME DES
CANDIDATS ET L'ENJEU
DES ÉLECTIONS**



En 2022, optez pour
un maitre d'œuvre
DE QUALITÉ ET LOCAL !

1/3 des maisons
CONSTRUITES SUR **RECOMMANDATIONS**

- Plans sur mesure
- Contrat de maîtrise d'oeuvre
- Un interlocuteur pour le suivi de votre chantier
- Suivi & accompagnement jusqu'à la réception



Un maitre d'œuvre
RECOMMANDÉ !

Retrouvez-nous directement :

ou sur notre Page facebook :



5 Mail René Cassin
Centre Commercial des Onze Arpents
37550 Saint Avertin

09 81 09 36 60



Votre agence

Quidinvest à Fondettes

Une agence spécialisée dans le conseil en investissement immobilier a ouvert à Fondettes. Jean-Marc Joly, fondateur de Quidinvest, revient sur son parcours et nous explique son métier.



Quidinvest

23 rue Christophe Plantin
à Fondettes

07 49 67 22 67

www.quidinvest.fr

contact@quidinvest.fr

QUIDINVEST

Investissements Immobiliers

Qu'est ce qui a motivé la création de Quidinvest ?

Après plusieurs années passées au sein du plus grand promoteur national, j'ai souhaité prendre mon indépendance et créer ma société afin d'offrir à mes clients un accompagnement sur-mesure et pas répondre à des objectifs commerciaux. En 13 années d'expérience dans l'immobilier résidentiel et le conseil en investissement immobilier, j'ai accompagné plus de six cents clients. Je veux leur apporter à la fois le meilleur conseil et le meilleur choix.

Quelle est votre activité ?

Elle est double. Environ 15 % de mon travail s'adresse aux particuliers qui souhaitent acquérir un bien Neuf pour en faire leur résidence principale ou secondaire. Je propose une solution clé en main et les clients peuvent accéder à 2 500 programmes sur toute la France, soit 26 000 lots

(appartements, maisons, villas) à prix direct promoteur.

Et vos autres clients ?

Ce sont les investisseurs. Je peux leur proposer 18 000 lots en défiscalisation (Pinel, Malraux...). Pour la gestion locative, nous travaillons avec le leader national pour sécuriser l'investissement. Ce service ne s'adresse pas seulement aux clients fortunés, mais à tous ceux qui veulent se tourner vers la pierre pour se créer un complément de revenu ou préparer leur retraite...

Comment déterminez-vous le meilleur produit ?

Je réalise gratuitement un audit patrimonial et financier de mes clients. Ensuite, en fonction de leurs envies, objectifs, capacités d'emprunts, de leur situation fiscale... je les oriente vers le bien qui va répondre à leurs

attentes. Outre les produits classiques, je peux proposer du LMNP (loueur en meublé non professionnel) en résidence service, la Nue-propriété et même des immeubles de rapport.

Mon travail ne s'arrête pas à la commercialisation. En effet, je les accompagne jusqu'à la livraison et chaque année, je réalise, gratuitement, leur déclaration d'impôts, ce qui me permet de garder le contact avec eux et les suivre sur le long terme.

Pour remercier mes clients de m'avoir accordé leur confiance, je les remercie par un joli coffret gastronomique de l'entreprise Tourangoule.

Et pour ceux qui recommande Quidinvest, c'est un joli bon de parrainage à découvrir !

Suivez-nous sur les réseaux sociaux : LinkedIn, Instagram, Twitter !

QUIDINVEST

Investissements Immobiliers

QUIDINVEST

VOUS APORTE UN SERVICE PROFESSIONNEL
À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES
ET DE VOTRE PROJET IMMOBILIER.



IMMOBILIER NEUF RÉSIDENCE PRINCIPALE & SECONDAIRE
avec un accès à **2 500** programmes à prix directs promoteurs



DÉFICALISATION VIA L'IMMOBILIER :
Pinel, Malraux, Monuments Historiques, Déficit Foncier, Censi-Bouvard



INVESTISSEMENT LOCATIF PATRIMONIAL :
Nue-Propriété & LMNP



IMMEUBLES DE RAPPORT & APPARTEMENTS LOUÉS



FINANCEMENT IMMOBILIER VIA PARTENAIRES NATIONAUX



ASSISTANCE À LA LIVRAISON ET SUIVI DES LEVÉES DES RÉSERVES



GESTION ET GARANTIES LOCATIVES SPÉCIFIQUES



DÉCLARATION ANNUELLE DES IMPÔTS

07 49 67 22 67 • jmjoly@quidinvest.fr

Exclusivement sur RDV du lundi au samedi 09 h - 19h

Votre agence

Exeo Promotion

vous accompagne dans votre projet immobilier

Un aménageur local ancré dans son territoire. Promoteur régional, Exeo livre les terrains à bâtir de l'opération Les Jardins de Bléré, un projet que l'entreprise mène avec ténacité.



Renseignements

02 38 62 47 48

www.exeo-promotion.com

immobilier@exeo-promotion.fr



EXEO
promotion

Rappelez-nous comment s'organisent les Jardins de Bléré ?

Il s'agit d'une zone d'habitation d'environ 5 ha sur laquelle nous avons aménagé 52 terrains à bâtir, libres de constructeur, complétés par 87 logements sociaux pour le compte d'un partenariat Axiom/Valloire. Nous avons imaginé et aménagé un cadre paysager important avec la plantation de plus d'une centaine d'arbres, 405 mètres de vignes et 7 000 m² d'espaces verts. Aujourd'hui, la plupart des terrains sont vendus, il nous reste juste six parcelles, signe de la réussite de ce lotissement.

C'est un long dossier qui s'achève ?

Effectivement puisque la mairie nous a confié ce projet d'aménagement en 2014, aujourd'hui la livraison des terrains est imminente...

Il faut dire qu'il a fallu rassembler et convaincre les 26 propriétaires qui possédaient le foncier. Ensuite, nous avons dû patienter durant la période des fouilles archéologiques... Mais, nous avons toujours été soutenus par les équipes municipales conduites par Daniel Labaronne ; Lionel Chanteloup et actuellement Fabien Nebel.

Être un acteur local est une force dans ce type de dossier ?

Oui je pense. Nous travaillons uniquement sur les agglomérations que nous maîtrisons Chartres, Orléans et Tours. Nos collaborateurs connaissent parfaitement leur secteur et ses exigences. Par ailleurs, nous sommes une équipe de 18 personnes ce qui nous confère une grande agilité et une rapidité dans la prise de décision.

Quelles sont les qualités d'Exeo ?

Avant tout, la satisfaction client.

Benoît Aiglon, le dirigeant de l'entreprise s'appuie sur une équipe rigoureuse, compétente qui traduit les valeurs fondamentales de la société. Cette structure interne est le vecteur d'une image de qualité de nos réalisations et de notre savoir-faire. D'ailleurs, nos clients savent qu'ils peuvent nous faire confiance. Nous avons de nombreuses références à notre actif dont une opération similaire à celle de Bléré sur Saint-Martin-le-Beau, 46 terrains à bâtir, que l'on vient également de réaliser mais également une opération à Saint-Avertin de 13 terrains à bâtir.

*Arnaud Villemaine,
Directeur commercial du groupe Exeo.*

MAISONS ESTEL

Maisons traditionnelles
à vos mesures



Pour construire votre maison avec
toutes les garanties et assurances

203 Avenue André Maginot à TOURS

02 47 51 82 82

www.maisons-estel.fr



RE 2020 : ce qu'il faut savoir

Par Emilie Mendonca

Cette nouvelle réglementation environnementale entre en vigueur en janvier 2022. Elle remplace la norme précédente appelée réglementation thermique (RT) 2012. C'est le Grenelle de l'Environnement qui avait amené à sa mise en place.



La RE 2020 est plus ambitieuse dans la recherche de performance énergétique des bâtiments. Elle impose une production d'énergie supérieure à la consommation. Un principe qui relève du nouveau standard BEPOS : bâtiment à énergie positive. Là où, auparavant, la RT 2012 autorisait une consommation maximale de 50 kWh/m²/an, ce seuil est désormais fixé à 12kWh/m²/an pour les constructions neuves. L'objectif est notamment la réduction de l'impact de la production de chauffage.

Systèmes de chauffage vertueux

La RE 2020 prévoit que dès 2022, les maisons individuelles sortant de terre sont soumises à un plafond d'émissions de gaz à effet de serre de 4kg CO₂eq/m²/an. En d'autres termes, elle interdit le gaz, au profit de systèmes comme celui du chauffage par granulés bois. Or, dans les trois quarts des logements collectifs c'est le gaz qui sert d'énergie pour le chauffage. Le plafond, pour ce type de logements, s'établit à 14kgCO₂eq/m²/an cette année et sera abaissé dès 2024. La RE 2020 favorise donc le

solaire, les pompes à chaleur ou encore les solutions hybrides.

Côté matériaux, cette nouvelle réglementation encourage la diminution de l'usage du béton et de l'acier. Elle incite donc à recourir à des éléments biosourcés tels que le bois, le liège, la cellulose ou le chanvre. Elle crée également un calcul du cycle de vie des matériaux, mesuré en kgCO₂/m² de surface de logement

Favoriser la fraîcheur en été

Bien évidemment, le réchauffement climatique met en avant la question du besoin de rafraîchissement dans les constructions. Cela se traduit également

dans les orientations de la RE 2020. Par exemple, un nouvel indicateur, exprimé en degré par heure (DH), va voir le jour. Il établira donc le nombre d'heures d'inconfort estival. Calculé au moment de la conception du bâtiment, il ne devra pas dépasser 350 DH. Au-delà, le projet devra inclure un moyen de rafraîchissement supplémentaire.

Économies

L'application des nouvelles normes devrait augmenter le coût de la construction de neuf de 5 à 10 %. Mais les économies réalisées en termes de dépenses d'énergie compenseront la hausse.

RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

MAISONS

— *Concept*

COMPLICE DE VOS PROJETS



JOUE-LES-TOURS
02.47.280.200

CHINON
02.47.93.17.66

TOURS
02.47.29.00.57

LOCHES
02.47.59.10.78

"Faites construire la maison de vos rêves avec Maisons Concept"

www.maisons-concept.com

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



FONDETTES

Magnifique Maison d'Architecte ~360m² édifée sur un parc ~4 000m² et ~2,1ha de prairie. Entrée, réceptions, terrasse SUD, cuisine A/E avec salle à manger, 6 chambres, douche avec Hammam, 3 bains. Piscine, spa. Maison d'amis. Garage. Cave à vin. Possibilités de 3 gîtes. Classe énergie C. **1 123 200 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 080 000 € hors honoraires) Réf T2915



TOURS CENTRE

Agréable appartement T3 entièrement rénové ~91 m² dans résidence de standing (50 lots) avec ASC, cave et garage. Entrée, séjour, balcon avec vue sur TOURS, cuisine A/E avec salle à manger, chambre, douche. Possibilité 2^{ème} chambre. Charges annuelles ~ 3 500 € avec chauffage. Classe énergie en cours. **436 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.81% TTC (Prix 420 000 € hors honoraires) Réf T2901



TOURS NORD

Ravissante Maison Bourgeoise ~260 m² édifée sur un jardin ~500 m² avec accès véhicules et préau. Entrée, séjour, salle à manger, cuisine familiale A/E, suite parentale. Aux étages : 4 chambres, bureau, 2 douches, bains. Grenier. Cave voûtée. Possible local pro. au RDC (accès indépendant). Proche écoles, commerces, tramway, bus. Classe énergie D. **863 200 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 830 000 € hors honoraires) Réf T2914



TOURS CATHÉDRALE

Cossu Hôtel Particulier ~200 m² avec jardin/terrace, spa et dépendance. Entrée, enfilade de réception, cuisine A/E. Aux étages : 6 chambres, bains, douche. 2 caves voûtées. Bureau. Accès vélos. 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 PRÉBENDES

Bel appartement T3 de 91,27 m² (LC) dans petite résidence (31 lots) de standing avec ASC et parking. Entrée, séjour SUD avec loggia, cuisine A/E, 2 chambres, bains, dressing. Charges annuelles ~1 750 euros. Classe énergie D. **325 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 310 000 € hors honoraires) Réf T2912



SAINT-CYR SUR LOIRE

Exceptionnel appartement ~186 m² dans résidence récente (70 lots) avec terrasses, garage double et 2 parkings en sous-sol sécurisé. Entrée, séjour, cuisine A/E ouverte, salle de jeux, suite parentale, dressing, douche, 2 chambres avec douche, bureau/mezzanine. 2 caves. Charges annuelles ~2 800€. Classe énergie B. **983 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.50% TTC (Prix 950 000 € hors honoraires) Réf T2896



20 et 21 rue d'Entraigues
37000 TOURS - 02 47 66 05 66



www.lucilia-b-immobilier.fr