

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

Salon, cuisine,
salle de bains...
Petit espace,
voyez la vie en grand !

Logement neuf :
*comment le mettre
à votre image ?*

Location
étudiante :
*comment trouver et
comment convaincre
le propriétaire ?*

Parole d'expert
*par Bertrand
Lhomme*



NOUVEAU DÉPART !

« SI SIMPLE AVEC
CITYA IMMOBILIER »

Suite à l'obtention
de mon diplôme,
je devais changer de ville
et l'agence Citya
Immobilier m'a trouvé
très rapidement l'appart'
idéalement situé.
Ils se sont occupés de
toutes les démarches.
Merci !



BIEN
CHEZ
SOI



02 47 60 22 15

02 47 70 12 70

02 47 31 16 16

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



590 000 € Réf TAPP503639

TOURS

BEL APPARTEMENT ENTIEREMENT RENOVE DE 140m². L'appartement offre entrée, salon séjour de plus 40 m², cuisine a/e ainsi que 4 chbres, une sde avec douche à l'italienne et une sdb. Une cave ainsi qu'un droit au stationnement complètent le bien. DPE D - Charges 3 000 €/an - Lots 8



EXCLUSIVITÉ

60 000 € Réf TAPP500276

JOUÉ-LÈS-TOURS

IDEAL INVESTISSEMENT STUDIO PROCHE FAC GRANDMONT : ce studio de 14,41 m² composé d'une chambre, d'une kitchenette et une SdE. L'appartement est en bon état général, immeuble des années 90 avec ascenseur. Chauffage individuel électrique. DPE E - Charges 600 €/an - Lots 332.



155 000 € Réf TAPP499204

LA RICHE

COUP DE COEUR - BEL APPARTEMENT DE 60m² AVEC TERRASSE, PARKING ET CAVE BIEN SITUE. L'appartement se trouve dans un secteur convoité, au pied de la Mairie de La Riche, vous trouverez tous les commerces dont vous aurez besoin. DPE E Lots : 8 - Charges : 2 500€/an.



89 000 € Réf TAPP502064

TOURS

A VENDRE : En Hypercentre de TOURS, a deux pas de la gare, nous vous proposons ce studio vendu meublé. Dans une résidence à dominante étudiante où la demande locative est très forte, cet appartement constitue un investissement locatif intéressant et pérenne. DPE D - Charges 720 €/an - Lots 130.



126 000 € Réf TAPP441456

JOUÉ-LÈS-TOURS

Appartement T2 de 48 m², comprenant un séjour, une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Pour vos véhicules, l'appartement est mis en vente avec une place de parking. L'appartement est actuellement loué 5952€ HC /an. La copropriété comporte 39 lots. Classe énergie C. Réf. 174

TOURS CENTRE

Appartement T2 sur cour intérieure, au calme, vendu loué 6511,44€/an. Cet appartement, avec une vue dégagée, comprend : une entrée avec un placard, un séjour lumineux, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC séparé. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 86 lots. Classe énergie D. Réf. 240



175 000 € Réf TAPP497382



8 bis rue du Docteur Herpin
02 47 31 16 16
sgti.contact@citya.com



40 boulevard Béranger
02 47 70 12 70
beranger.contact@citya.com



32 rue Charles Gille
02 47 60 22 15
charlesgille.contact@citya.com



TOURS

Dans le quartier des Deux Lions à TOURS. Dans une résidence récente, à deux pas de la faculté de droit et du tramway, nous vous proposons ce beau trois pièces de 65m². Rien ne manque, que ce soit pour un investissement locatif ou un achat coup de cœur ! Charges : 1 200€/an - Lots 60. Classe énergie : C.

EXCLUSIVITÉ

205 000 €

Réf TAPP499609

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Charmante maison 8 pièces originale comprenant : cuisine aménagée et équipée, salon et séjour avec cheminée donnant sur véranda et sur jardin, 4 chambres, dont une de plain pied avec sa douche. Agréable jardin paysagé, clôturé et vous profiterez également de sa terrasse. Une place de parking et un garage. Classe énergie : F. Réf. 318



EXCLUSIVITÉ

788 000 €

Réf TMAI136290



TOURS

Appartement de 2 pièces, vendu loué, de 53 m². Il bénéficie d'une exposition sud. Cet appartement propose une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Une terrasse offre à ce logement de l'espace supplémentaire bienvenu. Copropriété de 43 lots, charges 1770€/an. Classe énergie : D - 250.0

141 000 €

Réf TAPP487270

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



COUP DE COEUR

334 000 € Réf TMAI136719

TOURS NORD

Maison de 5 pièces aux belles finitions au pied du tramway Coppée. Cette maison offre un beau séjour, quatre chambres, une cuisine aménagée et une salle de bains. Gagnez en espace et en confort grâce au jardin et à la terrasse qu'elle offre. Le terrain de la propriété s'étend sur 400 m². Concernant le stationnement des véhicules, la maison dispose d'un garage et d'un espace de stationnement. Classe énergie D. Réf. 206



165 000 € Réf TAPP494232

TOURS CENTRE

Charme de l'ancien au rendez-vous pour ce belle appartement situé dans le quartier du Vieux Tours. Il dispose d'une entrée, d'une belle pièce de vie avec cheminée, d'une cuisine aménagée et équipée, salle d'eau. Belle hauteur sous plafond. La copropriété comporte 6 lots. Classe énergie F. Réf. 383



237 000 € Réf TAPP497151

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Découvrez cet appartement de 4 pièces de 85,91 m². Ce grand appartement offre un salon séjour, trois chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Copropriété de 77 lots, charges 3162€/an. Classe énergie : D - 233.0

JOUÉ-LÈS-TOURS

Vous cherchez à investir avec une rentabilité à plus de 8% ? Le studio a une superficie de 12 m², ce qui est suffisant pour un étudiant qui commence ses études. Copropriété de 70 lots, charges 950€/an, Classe énergie : G - 475.0



37 000 € Réf TAPP493720A



147 000 € Réf TAPP498031A

TOURS

Appartement T2 en parfait état pour un investissement locatif malin ! Niché au 3^{ème} étage d'un immeuble récent, cet appartement est en parfait état et offre un potentiel locatif intéressant. Copropriété de 65 lots, charges 1200€/an, Classe énergie : B - 81.0



156 000 € Réf TAPP471273

TOURS

Appartement de 2 pièces de 50,33 m². Il compte une pièce de vie, une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Copropriété de 113 lots, charges 1370€/an, Classe énergie : B - 100.0

sommaire

JUIN 2023

Ancien

Location étudiante

Comment trouver et comment convaincre le propriétaire ?



6

À consulter

les annonces des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

20 Le fichier AMEPI

23 Loir-et-Cher

Parole d'expert

12 par Bertrand Lhomme

Parole de Notaire

14 Elle a dit Oui !...
Mais quel régime patrimonial choisir ?

Salon, cuisine, salle de bains... Petit espace, voyez la vie en grand !



26

Neuf

Logement neuf

Comment le mettre à votre image ?



28

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 : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers
DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE
n°216 du 06 Juin au 03 Juillet 2023

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



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.



Agence SIMON

depuis
1972

AMBOISE

13-15, rue J.J. Rousseau
02 47 30 51 56

VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République
02 47 52 67 28

ST-CYR/LOIRE

60, av. de la République
02 47 46 24 80

BLÉRÉ

33, rue du Pont
02 47 23 29 14

Château Renault 244 000€

Honoraires inclus charge acquéreur 6,09%
230 000 € hors honoraires



Secteur calme, Grande Maison de 1970 à rafraîchir au RDC : entrée séjour cuisine SDB 3 chambres. A l'étage : chambre dressing 2 Greniers aménageables Sous-sol total sur 3062m².

Réf: 758. Classe énergie : n/a. Tél : 02 47 52 67 28

5 min Bourg de Vouvray 144 500€

Honoraires inclus charge acquéreur 7,04%
135 000 € hors honoraires



Maison ancienne semi troglodyte pleine de Charme et d'Authenticité comprenant salon ouvert sur cuisine, salle d'eau, WC et à l'étage : chambre en mezzanine. Petit jardin devant. Chauffage poêle à granulés.

A voir absolument !!! Classe énergie : n/a.
Réf: 742. Tél : 02 47 52 67 28

Vouvray 275 000€

Honoraires inclus charge acquéreur 5,77%
260 000 € hors honoraires



A 4 minutes en voiture du centre tous commerces/école/ bus Maison offrant entrée séjour avec cheminée, SAM, cuisine A/E, 3 chambres dont 1 au RDC, sdb, dressing, chaufferie, wc. Le tout sur env. 663 m² de terrain clos. Classe énergie : n/a. Réf: 703. Tél : 02 47 52 67 28

Ambillou 318 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6%
300 000 € hors honoraires



Maison tourangelle de 1998 d'env. 192m² hab - au rdc : Entrée, Salon-séjour avec cheminée insert, Cuisine, AC, 1 chambre, Salle d'eau, Wc, Grande pièce (25m²). Au 1^{er} : Palier, 4 chambres, Salle de bains, Wc. Sous-sol complet (110m²). Le tout sur un terrain d'env. 8800m² arboré. Classe énergie : C. Réf: 747. Tél : 02 47 46 24 80

Evres 128 500€

Honoraires inclus charge acquéreur 7,08%
120 000 € hors honoraires



Dans un hameau au calme, maison ancienne à finir de réhabiliter comprenant en RDC : Cuisine, Salon-séjour avec poêle. A l'étage : Chambre, Salle de bains, wc, Lingerie. Jardin devant la maison et un appentis avec cave en sous-sol. Classe énergie : n/a. Réf: 1611. Tél : 02 47 46 24 80

Saint-Cyr 318 000€

Honoraires inclus charge acquéreur 6%
300 000 € hors honoraires



Maison des années 50 avec dépendances et charmant jardin clos de 732 m². Entrée avec SdE récente, wc, cuisine d'été aménagée, et bureau - A l'étage : salon parqueté, cuisine aménagée en chêne, 2 chbres - combles aménageables. En dépendance : garage, cave et pièce atelier dans le jardin - Classe énergie D. Réf: 771. Tél : 02 47 46 24 80

Chedigny 348 000€

Honoraires inclus charge acquéreur 5,45%
330 000 € hors honoraires



Très belle maison contemporaine de 2019. Cadre bucolique, au calme, maison de plain-pied 145 m² tout confort, implantée sur un hectare de terrain. Entre Loches et Bléré, environnement de qualité, proche d'un village offrant de nombreuses commodités. Bus à proximité. Belle opportunité, clé en main, aucun travaux à prévoir. Réf: 1507. Classe énergie : n/a. Tél : 02 47 23 29 14

Bourg Bléré 159 000€

Honoraires inclus charge acquéreur 6%
150 000 € hors honoraires



Jolie maison de charme en plein cœur de Bléré à proximité et de ses commodités. Cette maison des années 1850, a été entièrement rénovée. Charme de l'ancien, confort du moderne. cave. Pas de stationnement ni garage. Réf: 1555. Classe énergie : F. Tél : 02 47 23 29 14

15min Sud-Est de Bléré 177 000€

Honoraires inclus charge acquéreur 7,27%
165 000 € hors honoraires



En campagne, charmante maison ancienne implantée sur un terrain joliment arboré de 3500 m². Agréable pièce à vivre, cuisine, 1 chambre en RDC, 2 grandes chambres à l'étage. Travaux de rafraîchissement à prévoir. Petites dépendances. Au calme. Classe énergie : G. Réf: 1592. Tél : 02 47 23 29 14

Amboise Centre ville 217 000€

Honoraires inclus charge acquéreur 5,85%
205 000 € hors honoraires



Petite copropriété bel appartement de 80 m² avec terrasse situé au 1^{er} étage comprenant : Entrée - grand salon - cuisine aménagée équipée - chambre - lingerie / buanderie - salle d'eau - wc. 3 Lots .Charges de 100 euros/ mois Classe énergie C. Nombre de lots en copropriété : 5 Charges courantes annuelles copropriété : 1300 €. Tél : 02 47 30 51 56. Réf: 750A

Amboise Hyper centre 505 000€

Honoraires inclus charge acquéreur 5,21%
480 000 € hors honoraires



Maison ancienne : Entrée, vestibule, Pièces de réceptions traversantes, salle à manger, bureau, cuisine - buanderie/chaufferie. 1^{er} : 3 chambres dont 2 avec salle d'eau, salle de bains/wc, bureau, dressing - Caves et greniers aménageables - Très beaux éléments anciens - jardin clos de Murs et paysager 427 m² - stationnement - prévoir travaux. Classe énergie D. Tél : 02 47 30 51 56. Réf: 755A

A 5 mn d'Amboise 295 000€

Honoraires inclus charge acquéreur 5,36%
280 000 € hors honoraires



Maison sur sous-sol : entrée, salon/séjour avec insert donnant sur cuisine ouverte aménagée et équipée et grande terrasse - chambre avec salle de bains privative. A l'étage : chambre avec salle d'eau et WC et rangements, dégagement, bureau ou chambre - Rez-de-jardin cuisine d'été donnant sur terrasse, chambre, salle d'eau - Très beau terrain arboré 3950 m² - Garage et dépendance Classe énergie E. Tél : 02 47 30 51 56. Réf: 770A

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

www.agence-simon.com



Location étudiante

Comment trouver et comment convaincre le propriétaire ?



Lorsque l'on est étudiant, trouver un logement à louer dans une ville où le marché est tendu, cela peut vite ressembler à un parcours du combattant.

Mais, en cadrant bien sa recherche et en anticipant, on peut se faciliter les choses...

Cadrez votre recherche

La toute première chose à faire avant de sonner à la porte d'une agence immobilière, c'est de définir très précisément les critères de votre recherche. Premier point essentiel, la surface et le nombre de pièces. Etudiant, cherchez-vous un studio à louer seul ou une colocation à partager ? Deuxième élément, bien sûr, la localisation. Tenez-vous à habiter à proximité de votre école ou en centre-ville pour profiter de la vie nocturne ? Ensuite, définissez la liste des choses auxquelles vous tenez vraiment (un petit balcon, une place de parking...) et des contraintes que vous pouvez accepter (étages sans ascenseur...). Pour vous aider, vous pouvez déjà commencer à regarder les annonces sur dansnosvilles.fr pour vous faire une idée du marché sur le secteur qui vous intéresse



Se porter caution

Très souvent, pour ne pas avoir de loyers impayés, les propriétaires-bailleurs demandent une caution solidaire. En cas de manquement, c'est vers elle qu'ils se retournent. Si la caution n'est pas solvable, il peut y avoir une saisie sur ses biens. Donc, on ne se porte pas caution solidaire à la légère. Il faut être certain de disposer des fonds le cas échéant et d'être en totale confiance avec la personne dont on se porte garant. Et attention, c'est un réel engagement, sauf cas particuliers, la caution ne prend fin qu'avec le bail.

Une fois que vous avez défini vos critères, il vous reste à préciser votre budget et, surtout, à monter votre dossier de location. Pour le premier point, deux solutions. Soit c'est vous seul qui allez financer votre loyer soit vous allez vous faire aider. Si vous payez vous même, sachez que le montant du loyer ne doit pas dépasser 30 à 35 % de vos revenus. Si vous postulez pour un logement plus cher, votre dossier sera directement recalé. Si une personne tierce (en général vos parents) peuvent vous aider, ils devront également justifier de leurs revenus et se porter garants.

Dans votre dossier de location, vous présenterez donc vos trois derniers bulletins de salaires, en plus des documents justifiant votre identité (photocopie de votre carte d'identité ou de votre passeport et justificatif de domicile).



Faites bonne impression

En plus de ces documents de base, vous ajouterez votre avis d'imposition (même si vos revenus sont que vous n'êtes pas imposable) et votre attestation d'employeur ou votre carte d'étudiant. Mettez aussi, si vous en avez, vos anciennes quittances de loyer. Si vous n'êtes pas de nationalité française, vous pouvez ajouter votre carte de séjour. A joindre également, un relevé d'identité bancaire. Notez que toutes ces pièces seront également demandées à votre caution solidaire.

Pour ce qui est de la présentation de tous ces documents, veillez à ce que tout soit bien en ordre et correctement présenté. Veillez, par exemple, à la qualité des photocopies. Une petite page de garde et même, pourquoi pas, un petit paragraphe qui explique votre recherche et les raisons pour lesquelles vous avez besoin de ce logement, seront des petits plus appréciés. Il faut bien comprendre que le bailleur va essayer de choisir le locataire avec lequel les choses vont se passer le plus sereinement possible. Il faut donc inspirer confiance en paraissant sérieux et motivé.





Le Vrai/Faux de la location

Le propriétaire a le droit de vous demander un extrait de vos comptes bancaires.

Faux. La loi protège les données privées des locataires et interdit de demander des documents confidentiels qui concernent votre situation financière comme, par exemple, une attestation d'absence de crédit ou l'état de vos prélèvements automatiques. De la même façon, on ne peut pas vous obliger à joindre une photo à votre dossier, ni la photocopie de votre carte Vitale, par exemple. Encore moins votre dossier médical ou un extrait de casier judiciaire.

Le propriétaire est en droit d'exiger une caution solidaire.

Vrai et faux. Cela dépend des situations. Si vous êtes étudiant ou apprenti, oui, il peut le faire. Dans les autres cas il peut demander une caution uniquement s'il n'a pas déjà souscrit une assurance obligations locatives. La loi interdit le cumul entre une telle assurance et une caution, sauf pour les étudiants, donc.

Le propriétaire peut demander de l'argent pour réserver un logement à un locataire.

Faux. Cette pratique que l'on constate parfois dans les secteurs où le marché locatif est spécialement tendu, est tout simplement interdite par la loi. C'est uniquement la signature d'un bail commercial qui peut déclencher le versement d'une somme d'argent. Si, malgré tout, des sommes ont été versées pour assurer la réservation, elles peuvent être récupérées, même en cas de désistement, en adressant une mise en demeure au propriétaire indélicat.

Les frais de visite et d'état des lieux peuvent être partagés entre le propriétaire et le locataire.

Vrai. Lorsque le propriétaire passe par une agence pour louer son logement, certains frais sont, en effet, partageables avec le locataire. Parmi eux, par exemple, les frais liés à l'état des lieux ou la rédaction du bail. Mais le locataire ne peut pas payer plus de la moitié de la somme et pas plus de 3 € par mètre carré habitable. Les autres frais, notamment ceux qui concernent la publicité liée au logement, sont entièrement à la charge du propriétaire.



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 Touraine



🍀 A une demi-heure de Tours, au sein d'un parc de près de 1,5 ha, une demeure de caractère du 20ème siècle
Ref 328458 - DPE E 730 000 €

En vente près de Tours



🏰 Aux portes de Tours, face à la Loire, une demeure du 18ème siècle et ses dépendances
Ref 584683 - DPE EN COURS Vente en exclusivité - 980 000 €

En vente dans la vallée du Loir



🍀 Dans la vallée du Loir, du côté de Vendôme, une maison de maître de 1820, dans un parc de 1,4 hectares
Ref 789521 - DPE F 706 000 €

En vente près de Tours



🍀 A 15 min au sud de Tours, dans un parc de 7 ha, une maison du 17ème siècle, une longère et des dépendances
Ref 104928 - DPE D 1 370 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

www.patrice-besse.com



Louez en toute sérénité

Il est évidemment tout à fait possible d'assurer soi-même la gestion locative de son bien. Mais force est de constater que de plus en plus de propriétaires-bailleurs choisissent de la confier à un professionnel, agence immobilière dans la plupart des cas. Et cela s'explique assez facilement. La réglementation dans ce domaine, ne cesse d'évoluer et de se complexifier. Pour demeurer dans le cadre de la loi, il faut rester sans cesse informé et cela impose une veille permanente. Les professionnels ont l'obligation de se former régulièrement et de se maintenir au fait de la loi.

Mais, au-delà de ça, la gestion locative est une activité très chronophage et, il faut bien le dire, souvent assez ingrate. Sélectionner le bon locataire, rédiger un contrat de bail, effectuer un état des lieux, tout cela prend du temps et ne s'improvise pas. Et, au fil de la location, des problèmes ne manqueront pas de se faire jour, d'un chauffe-eau qui tombe en panne à une infiltration qui apparaît. Dans ces situations, avoir à ses côtés une structure habituée à résoudre ces problèmes est un vrai gage de sérénité



Premier pas

Lorsque l'on est étudiant, la location d'un logement est souvent le premier acte de réelle indépendance, même si on est souvent aidé par ses parents. C'est un premier contact avec le monde de l'immobilier. Locataires, bailleurs et agences immobilières, tout le monde a tout intérêt à ce qu'il se passe au mieux...

Attention à la décence



Avant de pouvoir mettre votre bien en location, il vous faudra vous assurer qu'il entre bien dans les critères de décence définis par la loi. Ces critères sont au nombre de cinq : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements. Concernant sa taille, elle ne peut pas être inférieure à 9 mètres carrés ou 20 mètres cubes. Le logement doit assurer le clos et le couvert et, donc, empêcher l'eau et l'air de pénétrer à l'intérieur. Cela concerne donc le gros œuvre, mais aussi l'état des menuiseries et de la couverture. A noter également que la sécurité intérieure et extérieure doit être assurée. Attention, notamment, aux garde-corps pour les espaces en hauteur. Le logement ne doit pas être infesté par des animaux nuisibles, comme des rats ou des souris ou des parasites (cafards, punaises de lit...).

Le DPE : point crucial...

Le point concernant la performance énergétique minimale est, on le sait, au cœur de l'actualité. La loi Climat et Résilience vise à améliorer la performance énergétique générale du parc immobilier français. Pour ce faire, elle prévoit que les logements trop énergivores ou trop mal isolés ne pourront plus être loués en l'état. Depuis le 1^{er} janvier, la loi s'applique pour tous les nouveaux baux concernant des biens classés G. Avant de relouer, il faut faire les travaux pour remonter le classement énergétique. La classe F va suivre dès le 1^{er} janvier 2025. Comme pour les autres critères de décence, le locataire peut demander la mise en conformité.

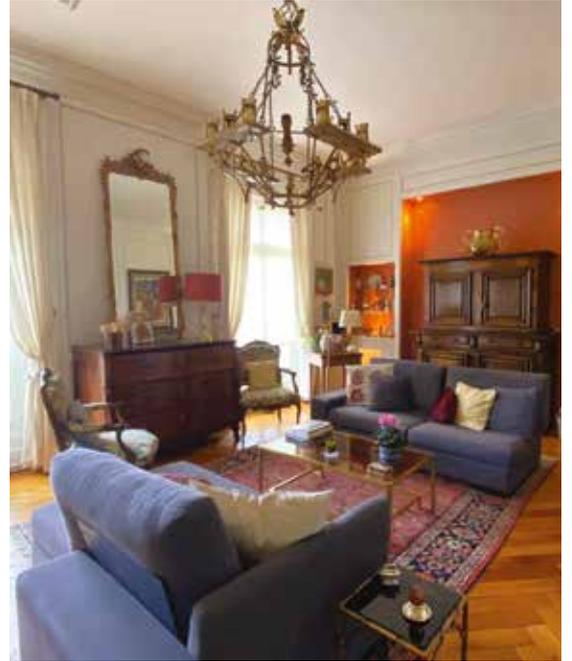
Le critère des équipements n'est pas non plus à négliger. Le chauffage doit permettre de chauffer normalement l'ensemble du logement, à une température d'au moins 18°. Le logement doit donner accès à l'eau potable et disposer d'une évacuation des eaux usées. Le logement doit comporter une salle de bain avec eau chaude et froide et une cuisine qui permet la cuisson des plats. Concernant les WC, ils doivent se situer dans une pièce différente de celle où l'on prépare et où on prend les repas. Dans le cas d'un studio, ils peuvent être extérieurs, mais dans le même bâtiment et facilement accessibles.

Dans votre prochain magazine :

LE POINT SUR LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



EXCLUSIVITÉ BLOIS

Rare appartement de centre-ville d'une surface habitable de 196 m² situé dans un hôtel particulier historique de Blois. Bénéficiant d'une vue imprenable sur la Loire, les pièces de réception offrent une belle hauteur sous plafond et des éléments d'architecture uniques. Ce bien se compose d'un vaste salon, d'un petit salon, d'une salle à manger, d'une cuisine équipée, d'un bureau, de trois chambres, d'une buanderie et deux salles de bains. Une place de parking extérieure, un double garage, un garage, une cave et trois box de rangements complètent cet appartement. Cadre exceptionnel alliant charme de l'ancien et modernité, à proximité de tous les commerces. *DPE : E/D.*

Prix HAI : 530 000 € - Prix net vendeur : 500 000 € (Honoraire 6% à la charge de l'acquéreur)

Bien présenté en exclusivité par Cédric COCHETON (EI) +33 (0)6 56 67 57 49 - c.cocheton@barnes-international.com



BARNES Centre

ZA «Les champs de Salbris» | 41300 Salbris
+33 (0)7 52 04 22 73 | centre@barnes-international.com
www.barnes-proprietes-chateaux.com



PAROLE D'EXPERT

par Bertrand Lhomme

Les biens de prestige, Un marché à part !

Comment se porte le marché du luxe dans le contexte compliqué que nous connaissons ?

C'est un marché globalement en bonne santé, avec un niveau d'activité assez pérenne qui échappe assez largement à la morosité actuelle. Les acteurs de ce marché sont des passionnés qui ne sont pas forcément impactés par les mécanismes bancaires. Ils arrivent souvent avec des apports conséquents.

Quels sont les biens qui sont les plus recherchés ?

La palette est assez large. Le souhait principal de nos clients est de disposer d'espace, et d'acquérir des propriétés uniques et singulières. La proximité de villes dynamiques comme Tours ou Angers, est également un véritable atout. La clientèle pour ce type de bien est souvent parisienne ou internationale. La liaison vers Paris en TGV est donc essentielle. Mais ce qui compte également beaucoup, c'est la cohérence du bien. Il doit y avoir un équilibre entre la surface habitable et le terrain qui l'entoure. Un château de 1 500 m² avec seulement deux hectares, n'a pas forcément de sens pour nos acquéreurs.

Pourquoi ce marché est-il si différent du reste de l'immobilier ?

Le marché du luxe et du haut de gamme est très lié à la notion d'art de vivre à la française. Et en Val de Loire, encore davantage. On vient ici pour s'installer dans le jardin de la France, et vivre dans une région et un bien chargés d'histoire et de charme ligérien. Nous parlons d'atmosphère, et non de mètres carrés... Un château peut ne pas être plus cher à l'achat qu'un deux pièces dans le 7^e arrondissement de Paris ; les ratios ne sont pas du tout comparables. Ici vous allez



devoir vous entourer d'artisans, de prestataires multiples, pour le bon fonctionnement de l'ensemble acquis. Notre travail, en plus de la vente, est de donner une notice d'utilisation à nos acheteurs, les accompagner. Pour ce qui est des prix, ils sont très variables en fonction de l'histoire du bien, de son équilibre et aussi, bien sûr, de son état. Nous pouvons vendre des propriétés où tout est à refaire à 750 000 €, et d'autres en très bon état à 2 ou 3 millions.

Quelle est la clientèle pour ce type de biens ?

Nous avons beaucoup de projets familiaux avec des clients qui veulent donner du sens à leur acquisition. L'idée est de recréer des demeures de familles, pour que tout le monde se retrouve dans un environnement préservé et chargé d'histoire. L'intérêt peut-être également fiscal, tout en ayant la jouissance d'un bien exceptionnel (MH, Forêts, Domaine de Chasse...) Nous rencontrons également des millénials qui ont fait fortune dans l'économie numérique, qui ont toujours été très citoyens, et qui veulent se lancer dans une démarche liée à la nature, et des valeurs plus essentielles.

Transmission

La vente d'un bien de ce type, ce n'est pas seulement une question d'argent. Il arrive qu'un client vende un château à trois millions alors qu'il lui en a coûté cinq ! Il arrive également que des vendeurs choisissent leurs acquéreurs, pour s'assurer que ce qu'ils ont entrepris soit potentiellement sauvegardé ou poursuivi dans la même logique. Nous sommes ici dans l'immobilier passion, dans la transmission, bien plus que dans la spéculation..

Barnes Centre Sologne Val de Loire

«Les champs de Salbris»
41300 SALBRIS, FRANCE

02 36 14 71 43

www.barnes-proprietes-chateaux.com

EXCLUSIVITÉ



TOURS

193 297 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.50% TTC (Prix 181 500 € hors honoraires)
Maison de plain-pied, trois chambres, sur une belle parcelle de 462 m², un garage de 18 m² et un bureau en annexe de 20 m². Proche de toutes les commodités. Il faudra prévoir un budget travaux.
Classe énergie : F - Réf 1

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

EXCLUSIVITÉ



TOURS

623 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 3.90% TTC (Prix 600 000 € hors honoraires)
Quartier Velpeau, venez découvrir cette maison ancienne, à proximité de la gare. La maison comprend 5 chambres spacieuses. Idéale pour accueillir votre famille et vos amis. Une studette indépendante vous permettra d'accueillir des invités.
Classe énergie : D - Réf VM366-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

COUP DE CŒUR



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

461 560 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.90% TTC (Prix 440 000 € hors honoraires)
Maison agréable à vivre avec un salon séjour de plus de 40m², une cheminée et 5 chambres. Excellent DPE note C. Pièce indépendante pouvant faire office de studio. Beau jardin arboré
Classe énergie : D - Réf VM363-ALUCHON

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

COUP DE CŒUR



TOURS

154 425 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.50% TTC (Prix 145 000 € hors honoraires)
Vieux Tours - Rue Colbert- Au calme - Lumineux. Appartement de 2 pièces de 38 m² au cœur du quartier historique et pourtant très calme. Vue dégagée et exposition sud. Idéal futur étudiant.
Classe énergie : E - Réf VA1980-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

EXCLUSIVITÉ



JOUÉ-LÈS-TOURS

149 100 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.50% TTC (Prix 140 000 € hors honoraires)
Découvrez à Joué-lès-Tours cet appartement de 3 pièces de 62 m². Il bénéficie d'une exposition sud-ouest et offre deux chambres, une cuisine aménagée équipée et une salle de bains. Excellent état.
Classe énergie : D - Réf VA1984-ALUCHON

Laurent MARTEL ☎ 06 51 49 49 96

EXCLUSIVITÉ



TOURS

289 475 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.26% TTC (Prix 275 000 € hors honoraires)
Quartier Velpeau maison de 4 pièces avec jardin et grand garage comprenant une pièce à vivre, 2 chambres et une cuisine. Possibilité d'aménager les combles. Bien rare dans ce quartier.
Classe énergie : E - Réf VM300-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

COUP DE CŒUR



VOUVRAY

252 720 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% TTC (Prix 240 000 € hors honoraires)
Maison vovrillonne en tuffeau avec sa grande cave, caveau et four à pain. Possibilité de faire un studio ou gîte 'Loire à Vélo' Une maison sur Vouvray avec un petit jardin sur Rochecorbon, idéal pour une famille en quête de sens.
Classe énergie : D - Réf VM321-ALUCHON

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



ELLE A DIT OUI ! ...

Mais quel régime matrimonial choisir ?

Sujet de saison, le contrat de mariage est un acte juridique établi par un notaire, qui permet aux époux de choisir leur régime matrimonial. Le régime matrimonial est l'ensemble des règles applicables à la gestion et à la propriété des biens des époux. Choisir attentivement son régime est donc d'une grande importance. Le notaire est à vos côtés pour vous y aider.



Quel est le régime applicable sans contrat de mariage ?

En l'absence de contrat de mariage, les époux sont soumis automatiquement au régime légal de la communauté d'acquêts. Sous ce régime, les biens possédés avant le mariage et ceux reçus par donation ou succession demeurent la propriété propre de chaque époux. Les biens achetés pendant le mariage constituent des biens communs aux deux époux.

Les époux sont tenus aux dettes nées pendant la communauté. En cas de divorce, les biens communs sont en principe partagés par parts égales.

Il est possible de choisir le régime de la communauté légale, mais de l'aménager par contrat de mariage en y incluant des clauses adaptées à la situation familiale et patrimoniale des époux, par exemple, une clause de partage inégal ou de préciput (qui permet au conjoint survivant de prélever sur la communauté avant tout partage, un bien ou une somme d'argent). Ce régime ne convient pas à toutes les situations, notamment en présence d'un conjoint exerçant une profession indépendante.

Les époux peuvent préférer un autre régime que la communauté légale et si le partage des économies, des acquisitions et des dettes n'est pas votre souhait, choisissez un autre régime pour éviter une guerre de « type nucléaire » en cas de séparation.

Quels sont les autres régimes matrimoniaux ?

La séparation de biens offre une grande indépendance financière aux époux. Tous les biens possédés avant et pendant le mariage restent la propriété de l'époux qui les a achetés. Chaque époux gère ses biens comme il l'entend, sauf le logement familial. Il est possible d'insérer une clause pour mettre en commun certains biens tels que la résidence principale. Chaque époux est personnellement responsable des dettes contractées en son nom personnel.

La participation aux acquêts est un régime mixte. Il fonctionne comme une séparation de biens pendant le mariage et comme une communauté à la dissolution du mariage. Au partage, le notaire évalue l'enrichissement de chaque époux durant le mariage, qui est ensuite partagé entre eux. Ainsi, l'époux qui s'est le moins enrichi profite de l'enrichissement de l'autre.

Il est enfin possible pour les époux d'adopter la communauté universelle, dans laquelle tous leurs biens forment une seule masse commune (sauf pour les biens propres qui en ont été exclus). Ils sont tous les deux responsables de l'ensemble des dettes. Ce régime est souvent accompagné d'une clause d'attribution intégrale de la communauté au profit de l'époux survivant. Elle lui permet en cas de décès, de recueillir la pleine propriété des biens communs.

Pourquoi consulter un notaire ?

Le contrat de mariage est conclu avant le mariage par précaution, mais il faut savoir que les époux peuvent également changer à tout moment de régime matrimonial devant un notaire même si le mariage est déjà intervenu. Leur notaire est là pour les conseiller, et leur établir un contrat sur mesure.



Chambre Interdépartementale
des Notaires du Val de Loire

32 Rue Richelieu - Tours

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valde Loire.notaires.fr

EXCLUSIVITÉ



BALLAN-MIRÉ

380 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 37610
Classe énergie : E



Centre ville de Ballan permettant l'accès à pied aux collèges, écoles, gare, médiathèque, gymnase et commerces ! Maison de 150 m² env., 4 chambres, carport 31 m², 400 m² de terrain. Un large portail donnant sur la cour avec un carport de +/- 31 m². Chauffage gaz, Cheminée. Assainis. Collectif, Menuiseries PVC. Toiture ardoises naturelles.

À SAISIR



FONDETTES

350 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 37618
Classe énergie : E



Maison Fondettes 126 m², à 3 km du bourg de Fondettes, à 5 min en voiture des écoles, à 10 min de Tours centre, venez découvrir cette agréable maison construite dans un cadre verdoyant et paisible sur un terrain clos et arboré de 4 000 m² env. Pour les amoureux de la nature et du jardin cette maison est faite pour vous. Au sous-sol, on retrouve un garage, une cave à vin, une chaufferie, un espace atelier. Les atouts : cadre paisible, maison saine et lumineuse, pièces spacieuses, double vitrage.

EXCLUSIVITÉ



BALLAN-MIRÉ

449 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 82286325
Classe énergie : C



Ballan-Miré Maison 7 pièces 176 m² bien entretenue, sur un terrain clos et arboré d'environ 1 200 m². Idéalement placée, arrêt de bus à proximité, à 3 km du golf de Touraine et à environ 2 km du centre ville. Garage avec porte motorisée. Terrasse plein sud. A l'étage, une grande mezzanine dessert 4 chambres.

EXCLUSIVITÉ



SAVONNIÈRES

560 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 82554569
Classe énergie : E



Maison de Charme & caractère/Savonnières centre 190 m² habitables 4 chambres, 2 salles d'eaux, jardin, belle cave. Découvrez cette authentique maison Tourangelle de 190 m², 3 à 4 chambres dominant la vallée du Cher, terrain de 1050 m², cave. Impossible de ne pas être saisi par la magie du lieu tant à l'extérieur où, l'intimité règne et flirt avec la féerie d'un jardin de romance, qu'à l'intérieur, où les matériaux nobles et anciens, choisis précieusement à une époque lointaine, sont encore flatteurs.

RARE



TOURS

895 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 37613
Classe énergie : NC



Magnifique appartement ancien. Exceptionnel par sa qualité et son emplacement en hyper-centre de Tours bien qu'à l'abri de toutes nuisances. Ce superbe appartement de 188 m² occupe le 1^{er} étage d'un immeuble du 18^{ème} siècle auquel on accède par un escalier monumental en pierre de grande qualité. Une vue de chaque côté sur des jardins parfaitement entretenus offre un panorama magnifique. Bien non soumis au DPE.

EXCLUSIVITÉ



LA RICHE

410 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7175
Classe énergie : C



Accès rapide à la rocade et à moins de 10 minutes du centre de Tours. maison familiale normes PMR ce composant d'un séjour orienté plein sud avec un accès à la terrasse, cuisine aménagée équipée, une chambre de plain pied et une salle d'eau. A l'étage : 4 chambres ainsi qu' une salle de bain et une buanderie. Le tout sur une parcelle d'environ 50 Om².

EXCLUSIVITÉ



AMBOISE

390 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.98% TTC
(Prix 368 000 € hors honoraires)

Réf 7225
Classe énergie : E



Hyper centre, à quelques pas du château historique d'Amboise ! Ensemble immobilier composé : d'un bâtiment principal de quatre belles chambres lumineuses et spacieuses sur deux niveaux et un bureau. Une dépendance (atelier) avec jardin privé au calme. Un appartement privé de 50 m² (sans aucun travaux). Un garage, un jardin et une petite cour.

EXCLUSIVITÉ



NEUVY-LE-ROI

434 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 7251
Classe énergie : D



Vous tomberez sous le charme de cette très belle longère où vous trouverez tomettes, cheminée, poutres et parquet. cuisine moderne aménagée équipée, arrière cuisine, lingerie, salle à manger, salon lumineux, 4 chambres, salle de bains et salle d'eau avec 2 wc. Dépendances ainsi qu'un préau pouvant 2 voitures. Cette longère est à la campagne mais à 3 minutes seulement du bourg de Neuville le roi où vous trouverez tous les commerces essentiels, 2 écoles, 1 collège et 1 pôle médical. Située à 10 minutes de l'accès à l'autoroute A28.

EXCLUSIVITÉ



AMBOISE

567 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7236
Classe énergie : F



COUP DE COEUR - BIEN RARE - CENTRE VILLE - ENSEMBLE IMMOBILIER COMPOSE D'UNE MAISON DE 230 M² AVEC MAISON ANNEXE INDEPENDANTE 100 M² - TERRAIN ARBORE 2700 M² demeure ancienne dans un joli parc clos de mur et arboré. Espace de vie de 90 m² en RDC. A l'étage : 5 chambres de belle taille avec leurs salles d'eau. En dépendance une maison aménagée.

COUP DE COEUR



AMBOISE

389 900 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7234
Classe énergie : C



A Saint-Ouen les vignes, maison avec un jardin clos et arboré. Au rez-de-chaussée : une entrée, salon séjours donnant sur véranda, avec son SPA enterré, une cuisine ouverte aménagée équipée, une arrière cuisine, une chambre, une salle d'eau et une toilette. A l'étage : trois chambres, une toilette et une salle de bains Piscine, abri de jardin et un garage.

EXCLUSIVITÉ



DRUYE

291 500 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7258
Classe énergie : D



Venez découvrir cette maison de 130 m² terrain de 1000 m². Elle est composée d'une entrée, une pièce de vie traversante avec cheminée, cuisine aménagée équipée et son arrière cuisine. Le couloir dessert également une chambre et sa salle d'eau, wc. A l'étage vous trouverez un palier avec 3 chambres, un bureau et wc. Une maison à 20 min de Tours.



LA RICHE

194 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 181LR
Classe énergie : NC



Dans une résidence sécurisée de 1998, appartement T3 de 67 m² proche de la Place Sainte Anne et des commodités : séjour double, cuisine AE, 2 chambres, salle d'eau, WC. 2 larges balcons et une place de parking privative en extérieur. Copropriété de 40 lots à usage d'habitation. Pas de procédures en cours. Charges annuelles de copropriété : 2200 euros.



BALLAN MIRE

499 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.96% TTC
(Prix 480 000 € hors honoraires)

Réf 129LR
Classe énergie : E



Maison à rafraichir d'environ 176 m² hab. RDC : salon-séjour, cuisine, cellier, 2 chambres, salle d'eau et WC. A l'étage : 3 grandes chambres, bureau, salle d'eau et WC. Garage. Terrain d'environ 1800 m² clos paysagé et arboré.



ROCHECORBON

458 350 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3% TTC
(Prix 445 000 € hors honoraires)

Réf 1460M
Classe énergie : A



Sur les hauts de ROCHECORBON, maison de 2021. RDC : grande pièce de vie avec cuisine AE, bureau, 2 chambres, salle de bains et wc séparés. A l'étage : une suite parentale avec dressing, salle d'eau et wc séparés. Garage double. Pompe à chaleur air/eau, plancher chauffant.



TOURS

730 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
2.82% TTC
(Prix 710 000 € hors honoraires)

Réf 74LR
Classe énergie : D



Venez découvrir la Villa Flora et son vaste jardin arboré. RDC : séjour, salle à manger, cuisine A/E, chambre avec SDB et WC. A l'étage : 3 chambres, salle d'eau, undressing, bureau, buanderie et WC. Accès indépendant à 2 chambres avec sde privatives, accès par le jardin de 500m².



RARE

SAINT CYR SUR LOIRE

1 359 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3% TTC
(Prix 1 320 000 € hors honoraires)

Réf 167LR
Classe énergie : A



Magnifique maison d'architecte de 2021 env 290 m². RDC : grande pièce de vie, cuisine AE, cellier, WC, suite parentale. A l'étage : mezzanine bureau, 2 salles d'eau, 2 wc, 2 chambres et une grande suite parentale. Salle de jeux sous-sol. Jardin arboré, piscinable, belle terrasse.



FONDETTES

239 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 261
Classe énergie : NC



Venez découvrir cette maison ancienne à rénover entièrement en plein bourg de Fondettes. Proche commodités et transports.



EXCLUSIVITÉ

**TOURS - QUARTIER
FEBVOTTES**

170 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.34% TTC
(Prix 164 500 € hors honoraires)

Réf 163AG
Classe énergie : D



Cet appartement saura vous charmer grâce à ses parquets et sa luminosité. Au 3^{ème} étage de la résidence, celui-ci se compose : une entrée avec placards, une cuisine A/E, une belle pièce principale exposée SUD, une chambre, une SDB et des WC indépendants. Chaudière à condensation neuve. Vous disposerez également d'un balcon, d'une loggia, une cave.



EXCLUSIVITÉ - PROCHE COMMUNDITÉS

SAINT GENOUPH

131 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 183AG
Classe énergie : NC



A bâtir à Saint-Genouph (37510), d'environ 600 m² dans un cadre verdoyant Emplacement calme et arboré. À 8KM de TOURS et 5km de LA RICHE. Etablissements scolaires primaires : Ecole de Saint-Genouph. Accès rapide à la Rocade. On trouve un bureau de tabac, coiffeur, esthéticienne... Déclaration préalable en cours. Libre de tout constructeur.

EXCLUSIVITÉ



**SAINT PIERRE
DES CORPS**

139 900 €

Honoraires charge vendeur

Réf 5072

Classe énergie : D



Orpi Val de France vous propose de découvrir ce charmant T3 au 2^{ème} étage d'une résidence rénovée et calme. Ce dernier est composé d'une entrée, cuisine aménagée/équipée, salle de séjour avec balcon, deux chambres dont une avec placards et balcon, salle de bains et un wc. Une cave et un garage viennent compléter l'ensemble. N'hésitez plus à prendre contact avec notre équipe.

EXCLUSIVITÉ



TOURS

162 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 5046

Classe énergie : C



Orpi Val de France vous propose dans une résidence sécurisée et bien entretenue, ce bel appartement lumineux de T4 situé au 3^{ème} étage avec ascenseur. Il se compose d'une entrée desservant un beau salon/séjour et sa cuisine ouverte donnant accès à un balcon de 8 m², de deux chambres et d'une salle de bains. Au sous-sol, une cave et une place de parking complètent ce bien.



VEIGNE

263 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.20% TTC

(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 5074

Classe énergie : D



Orpi Val de France vous propose de venir découvrir cette belle maison de 104 m² bénéficiant d'une exposition est-ouest. Cette dernière est composée comme suit : Au rdc, belle pièce à vivre de 33 m², cuisine indépendante, chambre et salle d'eau. A l'étage, palier desservant 3 chambres et une salle de bains. Terrasse et beau jardin arboré! N'hésitez plus à nous contacter !

EXCLUSIVITÉ



TOURS

168 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.56% TTC

(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 5064

Classe énergie : E



TOURS MONTJOYEUX. Dans une Résidence sécurisée avec espaces verts, votre agence Orpi Val de France vous propose de découvrir ce charmant T4 de 79 m² en RDC, composé d'une entrée, dressing, beau salon/séjour avec cuisine ouverte aménagée, cellier, 2 chambres et salle de bains. Places de parking tout autour de la résidence.

EXCLUSIVITÉ



SAINT PIERRE DES CORPS

339 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

3% TTC

(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 5080

Classe énergie : D



QUARTIER DU VIEUX SAINT-PIERRE. Orpi Val de France vous propose ce beau particulier des années 30 de 100 m² composé au RDC d'une entrée sur véranda à usage de salon, belle cuisine aménagée/équipée avec salle à manger donnant sur jardin, arrière cuisine, cellier et chaufferie. A l'étage, un palier desservant trois chambres et une salle d'eau. Un jardin, une terrasse et garage viennent compléter l'ensemble. Cachet et coup de cœur assurés !

NOUVEAUTÉ



5 MIN DE RICHELIEU

407 550 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 390 000 € hors honoraires)

Réf 2117
Classe énergie : E



20 mn de l'accès à l'A10, ancien relais de poste du XVIII^{ème} avec son pigeonnier sur 230 m² habitables vous offre une maison d'habitation composée d'un salon, d'une cuisine, 5 chambres, d'un bureau, d'une salle d'eau et de 2 salles de bains - Une pièce de réception de 120 m² environ de nombreuses dépendances - Jardin arboré et en bords de rivière.

EXCLUSIVITÉ



5 MIN DE L'ILE BOUCHARD

267 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf 2105
Classe énergie : B



Mélange de contemporain / ancien dans cet ensemble avec un jardin intime et arboré. La maison de 160 m² env avec un séjour, une cuisine d'appoint donnant sur terrasse, 3 chambres, salle de bains - Un gîte de 50 m² env pouvant être annexé à la maison, un séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle d'eau/wc - une belle pièce de réception ou atelier.

À SAISIR



15 MIN DE SAINTE MAURE

136 500 €

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

Réf 2049
Classe énergie : D



A 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.

COUP DE COEUR



5 MIN DE RICHELIEU

364 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 348 325 € hors honoraires)

Réf 2098
Classe énergie : E



Demeure bourgeoise du XVII^{ème} au cœur de son écrin de verdure de 5000 m², elle propose sur 270 m² environ 2 pièces de réception, 4 chambres avec sanitaires dont une de plain-pied, 2 autres chambres et un salon - De nombreuses dépendances peuvent permettre des projets d'agrandissement (garage, four à pain,...). Terrasses bien exposées, parc arboré.

NOUVEAUTÉ



CHAMPIGNY SUR VEUDE

550 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 528 846 € hors honoraires)

Réf 2115
Classe énergie : C



A 15 mn de Chinon, demeure tourangelle atypique sur plus de 400 m² habit. : une pièce à vivre donnant sur un jardin d'hiver, une cuisine, une salle à manger et une cave, 3 chambres avec salle de bains/salles d'eau, dont une de plain-pied et un bureau. Une chambre indépendante avec salle d'eau - Terrasse couverte, un garage de 70 m², un parc arboré.

BAISSE DE PRIX



RICHELIEU

299 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 285 619 € hors honoraires)

Réf 2061
Classe énergie : E



Au cœur de la cité du Cardinal, hôtel particulier du XVII^{ème} ancien siège d'un orphelinat au XIX^{ème} sur 329 m² habitables à réaménager selon le projet. 2 locaux sont actuellement loués et il reste un espace de 300 m² sur 3 niveaux à réhabiliter. Une cour offre un écrin à cette chapelle privée un lieu atypique offrant de beaux projets !

À SAISIR



FAYE LA VINEUSE

136 500 €

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

Réf 2076
Classe énergie : E



A 10 mn de Richelieu, ensemble proposant : une maison d'habitation de 98 m² env composée actuellement d'un salon, d'une cuisine, de 3 chambres, salle d'eau et wc et des possibilités d'extension - Jolies dépendances en pierre (four à pain, pressoir, etc...), dont une grange de 70 m² au sol - Verger avec puits et parcelle agricole d'env 4500 m².

COUP DE COEUR



CHAMPIGNY SUR VEUDE

468 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 2107
Classe énergie : E



Demeure du XVI / XVIII^{ème} sur 248 m² - pièces de réception, cuisine desservie de part et d'autre par un escalier à paliers et un à vis en pierre, 4 chambres, un salon/bibliothèque, un bureau, une lingerie, 2 salles d'eau et salle de bains. Opportunités d'agrandissement dans sa dépendance - 800 m² d'espaces extérieurs (potager, piscine, terrasse).



TOURS

97 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 13189
Classe énergie : E



Proche Gare, investissement serein avec revenu locatif mensuel quelque soit l'état d'occupation pour cet appartement T1bis de 23.38 m² dans une résidence récente 'Appart hôtel'. Logement en excellent état vendu meublé, situé au 1^{er} étage avec ascenseur et comprenant : entrée avec kitchenette, pièce principale, salle de bains avec WC.

Afico - 02 47 05 09 69



BLERE

459 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 440 000 € hors honoraires)

Réf 3122
Classe énergie : D



Cadre agréable et paysagé pour cette longère rénovée avec goût, proposant 226 m² habitables avec un bel espace de vie de 69 m² toit cathédrale et cheminée. De plain-pied : 2 chambres, 2 sde, bureau, rangements. A l'étage, superbe mezzanine surplombant la pièce de vie, 3 chambres, sdb. Nombreuses dépendances. Grand parc de 5335 m² + étang.

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



JOUE LES TOURS

336 000 €

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

Réf 11172
Classe énergie : D



MAISON familiale surélevée d'une surface de +/- 130m² sur une parcelle de 575 m² de terrain. RDC : entrée, salon, 1 chambre et 1 salle d'eau avec WC. 1^{er} étage : Séjour avec balcon, cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, 1 bureau, 1 salle de bains et 1 WC. Un grand garage de 30 m² avec porte motorisée.

Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



VEIGNE

414 990 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.06% TTC
(Prix 395 000 € hors honoraires)

Réf MAI2078
Classe énergie : B



À Proximité immédiate de toutes commodités et de Chambray-les-Tours. Maison env. 133m² comprenant au RdC : un salon, une cuisine ouverte a/e ouverte sur le séjour, cellier, une chambre avec SdE. À l'étage : Un grand palier distribuant 3 chambres, une SdB. Un garage et une piscine enterrée complètent le bien. Le tout sur une parcelle de 710m².

C2SI - 02 47 42 90 14



SAINT AVERTIN

286 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf TTER320CSO
Classe énergie : NC



Proche de Tours, des accès rapides, ce terrain de 1571 m² est idéal pour accueillir votre maison neuve ou votre espace professionnel. Belle façade de 28m et belle orientation EST/OUEST. Libre de constructeur. Permis d'aménager. Non viabilisé. Réseaux à proximité directe. Non soumis au DPE.

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



JOUE LES TOURS

139 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.30% TTC
(Prix 132 000 € hors honoraires)

Réf B-EOD7GA
Classe énergie : D



Joué-Lès-Tours - Centre ville, venez découvrir ce lumineux appartement comprenant un salon-séjour, 3 chambres, cuisine indépendante équipée, salle de bains avec baignoire et douche italienne, toilettes, et arrière cuisine avec rangements. Une cave et un local vélo viennent compléter l'ensemble.

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



LA RICHE

149 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.84% TTC
(Prix 139 000 € hors honoraires)

Réf B-E2HPGK
Classe énergie : C



LA RICHE PROCHE FACULTE DE MEDECINE. Dans petite copropriété récente avec faibles charges, agréable f3 50m² comprenant : entrée, séjour + cuisine américaine, 2 chambres, salle de bains, wc. Parking. Calme et lumineux, idéal en 1^{er} achat ou investissement locatif classique ou co-location. Achat d'un garage en sus possible dans la résidence.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



SAINT-BRANCHS

294 000 €

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

Réf 3499
Classe énergie : D



Cette jolie maison d'architecte vous offre un séjour-salon de 39m² avec baies ouvertes sur terrasse et jardin, une cuisine a/e ouverte sur terrasse, 3 chambres, une mezzanine-bureau. Sous-sol complet avec garage et espace atelier. Terrain arboré avec plusieurs essences d'arbres, puits. Idéal pour une vie paisible proche de la nature.

Topaze Immobilier - 02 47 53 79 93



REUGNY

234 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.55% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf B-E2DPAU
Classe énergie : E



LA FERRIERE

130 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.33% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf B-E2NEPF
Classe énergie : E

PROCHE DE TOURS - MAISON 4 PIÈCES PLAIN PIEDS. À vendre : venez découvrir à REUGNY (37380) cette maison, de 4 pièces de 98,61 m², se compose de trois chambres, une cuisine aménagée et équipée, une salle d'eau et des toilettes, un grenier, une cave et un garage. Chauffage électriques. N'hésitez pas à nous contacter.
Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05

EXCLUSIVITÉ - MAISON ANCIENNE. Découvrez cette maison de 75 m², construite en 1820. La maison dispose d'un beau salon/séjour de 26 m², de deux chambres de 11 m² et 16 m² dont une en pleins pied et d'une cuisine indépendante aménagée. Elle possède également un jardin. Les autoroutes A28 et A10 sont accessibles à moins de 18 km..
Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



TOURS

266 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.40% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf B-E2GIPE
Classe énergie : D



JOUE LES TOURS

119 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.64% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf B-E2JWV7
Classe énergie : D

CENTRE A 2 MINUTES DES HALLES ET DE LA FACULTE DES TANNEURS. Dans une résidence sécurisée avec gardien.. Venez découvrir ce spacieux 4 pièces, traversant, beaux espaces, cuisine avec coin repas et accès terrasse au calme, cellier, deux chambres, nombreux rangements.. Huisseries PVC double vitrage.. Charges collectives env 235 E par mois.
Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54

Joué les Tours (37300) proche du quartier des Deux Lions et du Parc Grandmont, dans une résidence récente avec ascenseur cet appartement de 3 pièces de 52.76 m² en rez-de-chaussée vous offre une entrée avec placard, un séjour avec cuisine ouverte non aménagée, deux chambres dont une avec un petit balcon, une salle de bains et un wc ...
Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54



JOUE LES TOURS

167 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.74% TTC
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf B-E2JY9V
Classe énergie : C



MONTS

328 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.81% TTC
(Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf B-E2LQOC
Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ - HYPER CENTRE-VILLE. DUPLEX de 3 pièces. Etablissements scolaires (de la maternelle au lycée). Transports en communs, bus, la gare Joué-lès-Tours ainsi que la ligne de tramway. Résidence avec gardien et ascenseur, vendu avec box. Nbre de lots : 75. Pas de procédure en cours Charges courantes annuelles copro. : 4922.11€.
Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73

A Vendre maison ancienne entièrement rénovée ! une entrée donnant sur cuisine aménagée et équipée, salon/séjour avec poêle à bois, dégagement avec buanderie, chambre, salle d'eau avec toilette. A l'étage deux chambres dont une avec dressing, salle de bains avec douche et baignoire, Jardin d'environ 424 m² garage et cave.
Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



JOUE LES TOURS

80 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10.80% TTC
(Prix 72 200 € hors honoraires)

Réf B-E27QKU
Classe énergie : E



TOURS

213 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.75% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf B-E2JUWL
Classe énergie : A

JOUE-LES-TOURS Parc de Grandmont. A proximité du CAMPUS UNIVERSITAIRE appartement de type 1 bis (pouvant devenir un type 2 en ajoutant une cloison séparative). Il propose une pièce de vie lumineuse exposée ouest d'un coin kitchenette, de grands placards et d'une salle de bains avec WC. PARKING, ASCENSEUR.
Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

EXCLUSIVITÉ TOURS NORD Proche tram, bel appartement 3 pièces de 60 m² situé au 2^{ème} et dernier étage comprenant entrée avec placard, séjour lumineux avec cuisine ouverte aménagée et équipée, TERRASSE exposée SUD, douche à l'italienne, WC et 2 chambres dont une avec placard. COMME NEUF. FAIBLES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ. PARKING
Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

EXCLUSIVITÉ



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

672 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10135
Classe énergie : E



Idéalement située, venez découvrir cette magnifique maison des années 30, avec au rdc : une entrée, une gde pièce de vie lumineuse et pleine de charme, une cuisine A/E. A l'étage, un palier, 2 très grandes chambres, une sdb et un bureau donnant sur une chambre. Pour parfaire l'ensemble, un sous-sol complet, un garage et un splendide jardin paysagé.

COUP DE COEUR



SAINT CYR SUR LOIRE

399 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10123
Classe énergie : D



Venez découvrir cette très charmante maison entièrement de plain-pied. Vous découvrirez une pièce de vie lumineuse donnant sur une belle cuisine ouverte. Le côté nuit dessert trois grandes chambres, une salle de bains et un WC indépendant ! Pour parfaire l'ensemble, une cour, un jardin et une cave ! Le tout sans travaux et au goût du jour.

BEL ENVIRONNEMENT



TOURS

414 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10109
Classe énergie : D



Venez découvrir cette charmante maison, idéalement placée, sur un terrain arboré. Au rdc (surélevé), un agréable séjour, une chambre spacieuse et une cuisine séparée donnant accès à une véranda. Au 1^{er} étage vous trouverez 2 chbres, un bureau et une sde. Le sous-sol complet dessert un grand gge, une cave et une pièce supplémentaire.

EXCLUSIVITÉ



SAINT CYR SUR LOIRE

359 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10103
Classe énergie : D



Maison de plain-pied vous offrant un séjour lumineux et spacieux, un jardin d'hiver, une cuisine équipée avec son cellier, 3 chambres dont une suite parentale avec sa salle de bains, une salle d'eau et un WC séparé. De plus, vous bénéficiez d'un beau jardin avec terrasse et un garage.

TOURS CENTRE



TOURS

175 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10116
Classe énergie : E



A 10 mn à pied du jardin des Prébendes, appartement en parfait état comprenant 2 chambres, une cuisine fermée et un séjour. Le bonus de ce bien : un garage de 21 m². Idéal investisseurs. Vendu loué. Copro de 11 lots. Charges/an : 1800.00€.

EXCLUSIVITÉ



VILLEDOMER

48 800 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10085
Classe énergie : NC



Entre Monnaie et Château-Renault, à 20 mn de Tours, venez découvrir ce terrain arboré de 704 m² hors lotissement et libre constructeur. Viabilisation sur rue à faire. Il n'attend plus que la maison dont vous rêvez pour installer votre famille !

EXCLUSIVITÉ



TOURS

161 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10041
Classe énergie : C



Cet appartement T2 est situé au 3^{ème} et dernier étage avec ascenseur. Il se compose d'un grand séjour lumineux avec cuisine ouverte A/E, une chbre et une sde. Vous bénéficiez également d'un stationnement privatif sécurisé en sous-sol. Aucun travaux à prévoir ! Copro de 29 lots. Charge/an: 660€.

EXCLUSIVITÉ



SEMBLANCAY

212 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 9980
Classe énergie : E



Idéalement située, dans une commune recherchée et un secteur calme, charmante maison au beau potentiel. Elle propose une belle pièce de vie lumineuse sur véranda avec accès sur le jardin, 3 chambres et 2 salle d'eau. Un jardin, sans vis à vis. 2 caves creusées et un emplacement pour 3 voitures complètent ce bien. A visiter sans tarder !



15, Mail René Cassin
SAINT-AVERTIN
02 47 96 60 54

1, rue principale
ATHÉE SUR CHER
02 47 96 63 53

www.op-immo.fr



SIREN 84445488

EXCLUSIVITÉ



CORMERY

520 000 €

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

Réf 208
Classe énergie : NC



COUP DE COEUR



CORMERY

299 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.45% TTC
(Prix 275 000 € hors honoraires)

Réf 212
Classe énergie : D



EXCLUSIVITÉ



ATHÉE-SUR-CHER

335 920 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 323 000 € hors honoraires)

Réf 203
Classe énergie : C



Ensemble immobilier situé à Cormery composé de 3 appartements et d'une maisonnette actuellement loués (nous contacter pour plus de renseignements sur la rentabilité de chaque location) et rénovés avec goût, une maison et un atelier à rénover entièrement. L'ensemble est complété par une cour privée avec 3 places de stationnement.

Maison de plain pied 133m² comprenant 3 chambres, 1 salle de bain, 1 salle d'eau et une grande pièce de vie lumineuse de plus de 40m². La cuisine à manger de plus de 14m² donne sur une véranda avec une vue magnifique sur le jardin. Son sous sol présente également de nombreuses pièces.

Nous vous proposons cette maison récente. Elle est composée d'un grand salon/séjour ouvert sur une cuisine équipée et aménagée, 4 chambres, un bureau, 2 salles d'eau, garage attenant, cellier, cave le tout sur une belle parcelle de terrain clôt d'environ 690 m². Contactez nous !



24, rue Porte Côte - **BLOIS**

02 54 70 93 87

www.remax.fr/homa

SIREN 9103870340010

À SAISIR



VALLOIRE-SUR-CISSE

233 200 €

Honoraires charge vendeur

Réf 11006-1
Classe énergie : D



SUÈVRES

84 530 €

Honoraires charge vendeur

Réf 11002-14
Classe énergie : NC



EXCLUSIVITÉ



BLOIS

199 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 11001-1
Classe énergie : F



Maison rénovée il y a 2 ans, la pièce de vie est spacieuse, cuisine équipée ouverte sur la pièce de vie - 1 grande chambre en rdc - 1 Salle de bains 1 wc séparé - Garage et buanderie - A l'étage un palier dessert deux grande chambres, une salle de bains, un wc séparé et une pièce servant actuellement de grenier, aménageable.

Maison à rénover entièrement, disponible sur la commune de Suèvres. Elle est composée d'une entrée avec cuisine, un salon et une salle à manger, deux chambres et une salle d'eau. La maison offre un réel potentiel et un espace de vie confortable. Un garage attenant se situe à l'arrière de la maison et un terrain arboré.

Il vous offrira un espace de vie confortable. L'appartement est composé d'une entrée avec placard de rangement, un espace de vie avec cuisine ouverte et équipée, deux chambres, une salle d'eau et des wc. Les travaux ont été fait récemment.



SUD DE BLOIS

265 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf L02-576
Classe énergie : F



10 mn sud BLOIS, dans un village des bords de Loire avec commerces et écoles, maison et sa grange attenante aménageable édifiées sur un terrain d'env 500m². Cette maison d'env 85m² offre un séjour, une cuisine, 2 chambres dont 1 en RDC. Ce bien dispose également d'un gîte indépendant d'env 55m², d'une cave voûtée et d'un terrain non attenant d'env 1700m².



MER

399 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1992
Classe énergie : D



Est BLOIS, au cœur d'une petite ville dynamique avec accès autoroutier, maison bourgeoise en bon état général d'env 270m² avec studio indépendant. De nombreuses dépendances : écurie, atelier, ... agrémentent cette petite propriété de ville, qui jouit d'un vaste espace naturel en ville, de par son agréable jardin clos d'environ 5000 m² avec piscine.



BRACIEUX

350 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf L02-552
Classe énergie : E



10 mn de Chambord, dans un bourg avec commerces et écoles, construction traditionnelle de 1977 d'env 170m² offrant un séjour traversant avec cheminée et 5 chambres dont 1 en RDC. Ce bien, édifié au cœur d'un terrain arboré d'env 1ha traversé par le Beuvron, nécessitera toutefois quelques travaux afin de lui apporter tout le confort.



15 MIN DE LOCHES

340 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf L02-592
Classe énergie : G



Petite propriété de charme XIXème implantée dans un environnement de qualité, calme et verdoyant, d'environ 3 Ha. Située en sortie d'un village disposant de toutes commodités, elle est composée d'une maison principale d'environ 115m² comprenant 3 chambres dont une de plain pied, et d'une ravissante dépendance aménagée en maison annexe d'environ 40m².



PROCHE DE MER

490 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf L02-569
Classe énergie : D



10mn de MER, de l'autoroute et de la gare, maison située au cœur d'un village sans nuisance. Cette maison ancienne, en excellent état, a fait l'objet de travaux de restauration dans le respect de l'authenticité, avec une touche de modernité. Edifiée sur un terrain de 1500 m², elle offre 4 chambres. Une dépendance, restaurée composée d'un séjour et d'une chambre à l'étage, un garage et une cave voûtée complètent ce bien.



LA CHAUSSEE ST VICTOR

185 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.71% TTC

(Prix 175 000 € hors honoraires)

Ref 8002

Classe énergie : F



SUD DE BLOIS

51 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

8.50% TTC

(Prix 47 000 € hors honoraires)

Ref 8000

Classe énergie : NC



A 5 mn de BLOIS, dans un bourg tous commerces, maison ancienne d'env. 105 m² proposant en rez-de-chaussée : 2 entrées, cuisine aménagée, séjour/salon ; à l'étage 3 chambres, salle de bains et wc. Grand garage carrelé avec douche et pièce d'entre-deux menant à l'étage. Cave voûtée.

Beau terrain sur la commune des MONTILS, d'une surface de 1313 m², dans un bel environnement. Libre de constructeur, à viabiliser, 22 mètres linéaires en façade.



A 15 MIN AU SUD DE BLOIS

265 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

(Prix 250 000 € hors honoraires)

Ref 8001

Classe énergie : D



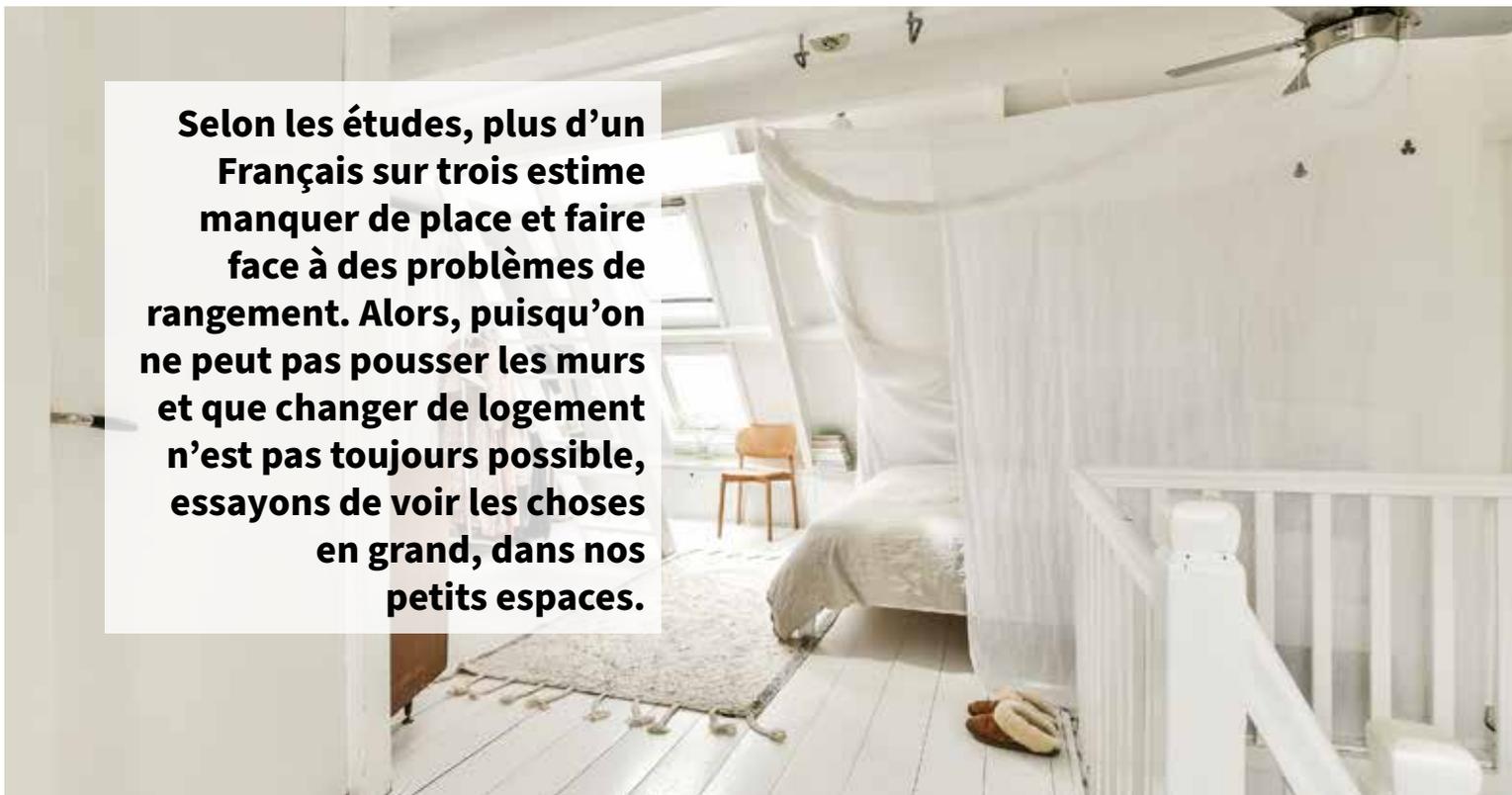
Au calme sans être isolée, maison de 2003 d'env. 160 m² proposant de plain-pied, une entrée, séjour/salon de 38 m² avec insert donnant sur la terrasse et le jardin, cuisine aménagée, salle de bains (baignoire et douche à l'italienne), chambre ; à l'étage, une mezzanine avec 2 grandes chambres de 26 et 30m² et un wc. Garage attenant de 28 m². Le tout sur 1 480 m² de terrain clos et arboré.



Salon, cuisine, salle de bains...

Petit espace, voyez la vie en grand !

Selon les études, plus d'un Français sur trois estime manquer de place et faire face à des problèmes de rangement. Alors, puisqu'on ne peut pas pousser les murs et que changer de logement n'est pas toujours possible, essayons de voir les choses en grand, dans nos petits espaces.



Si la place manque au salon, la première chose à faire, évidemment, c'est de miser sur des meubles de petite taille, les plus fins et étroits possible. Puisque vous êtes limité sur la profondeur, préférez l'aménagement en hauteur. Les lignes élancées, qui vont vers le haut, renforcent l'impression d'espace.

Naturellement, veillez ne pas surcharger la pièce. Ne placez que les meubles vraiment indispensables et, surtout, essayez de les penser de façon polyvalente.

Pour renforcer la sensation d'espace, privilégiez les tons clairs dans la décoration et pour les murs. Vous pouvez aussi jouer avec la lumière, en installant des sources lumineuses qui vont créer des effets de profondeur ou mettre en valeur un espace caché.



Petite chambre, grandes possibilités

En théorie, la surface minimale pour une chambre est de 9 m². C'est déjà petit, mais dans la pratique, il arrive que le coin nuit soit encore plus réduit. Comment alors le rendre le plus cocoon possible ?

Première idée, le lit escamotable. Intégré dans un meuble en bois, il s'installe en quelques secondes et se replie tout aussi facilement. En journée, vous pouvez utiliser l'espace pour un autre usage, un bureau par exemple. Vous pouvez aussi opter pour l'installation d'un lit mezzanine qui vous permettra de récupérer de l'espace.

Si vous êtes allergique aux lits en hauteur, choisissez un modèle qui offre des tiroirs en dessous. Cela vous évitera d'ajouter un placard dans la chambre.

Pour agrandir l'espace, vous pouvez placer un miroir en face de la fenêtre : l'effet est garanti !

Salon, cuisine, salle de bains... Petit espace, voyez la vie en grand !

Dans la cuisine, on rationalise

Difficile de se sentir bien dans une petite cuisine car c'est une pièce qu'il n'est pas facile de désencombrer. La plupart des éléments qu'on y installe sont incontournables : un frigo, un plan de travail, un poste de cuisson, un four, un évier.

La première chose à faire, c'est de choisir un plan efficace. Les plus économes en place sont en forme de U ou de L. Cela permet d'utiliser l'ensemble de la longueur et aussi de mettre à profit les angles, grâce à des meubles de rangement adéquats.

Ensuite, il faut travailler sur la hauteur. Par exemple, en installant des étagères sur les murs pour les livres de cuisine ou les accessoires. On peut aussi prévoir une crédence au mur pour accrocher les ustensiles.

Des petites astuces dans le choix des meubles peuvent également faire gagner de la place, comme remplacer les portes battantes par des portes coulissantes ou les simples placards par des tiroirs qui permettent d'utiliser toute la profondeur.



Désencombrer, rationaliser

Le secret pour se sentir bien dans un petit espace, c'est de bien définir ses priorités, de se concentrer sur ce dont on a besoin et, surtout, de jouer sur la polyvalence des objets et des espaces. Plus encore que dans une surface plus vaste, il faut faire la chasse à l'encombrement et miser toujours sur les couleurs claires et les effets de lumière.



Une salle de bains miniature

On considère en général qu'une salle de bain est petite en dessous de 4 m². Évidemment, dans ce type d'espace, la douche permettra de gagner de la place, environ deux mètres carrés par rapport à une baignoire. D'autant que cette douche pourra servir aussi d'endroit de rangement pour les produits de toilette courants.

Pour le lavabo, autre élément essentiel de la salle de bain, mieux vaut le choisir sous forme de vasque à fixer au mur plutôt que sur pied. Ainsi, on gagne de l'espace en dessous pour y installer un meuble de rangement. Un meuble colonne vous permettra de ranger vos serviettes et le reste de vos affaires.

Pour ce qui est de la déco, les teintes claires s'imposent pour augmenter la luminosité et la sensation d'espace. A cela, vous ajouterez un miroir en pied pour agrandir les volumes.

Un bureau quand même !

Même dans un petit logement, difficile de se passer d'un bureau. Mais comment lui faire une place alors que vous courez après le moindre mètre carré ? Si vous avez un escalier, l'espace libéré en dessous est une très bonne option. Cela permet de ne pas empiéter sur le volume du salon. Pour l'aménager, vous pouvez très facilement installer des étagères sur le mur et, pourquoi pas, délimiter l'espace en le repeignant dans une couleur claire. Sinon, un angle entre deux pièces ou un pallier est une possibilité.

Le bureau est également le bienvenu dans les parties mansardées de la maison, ces endroits où il est impossible de se tenir debout et dont la place est souvent perdue.

Si rien de tout cela n'est possible, une autre stratégie consiste à masquer l'espace bureau quand on ne l'utilise pas. Pour cela, il suffit de l'installer dans un placard. Grâce à des systèmes de tablettes coulissantes, on pourra le déployer très facilement et le dissimuler totalement lorsqu'on ne s'en sert pas.

Dans
votre prochain
magazine :

**LES FRANÇAIS
AIMENT
LE NEUF.
POURQUOI ?**



Logement neuf

Comment le mettre à votre image ?



Certains acquéreurs potentiels sont rebutés par le neuf qu'ils estiment trop impersonnel.

Bien sûr, comme toutes les choses neuves, ces biens n'ont pas le charme et la patine du temps. Mais ils sont personnalisables et peuvent s'adapter, bien mieux que l'ancien, à vos goûts et votre mode de vie.

Un logement qui vous ressemble

On se dit souvent qu'acheter dans le neuf, un logement sur plan, c'est faire l'acquisition d'un bien totalement standardisé et sans âme. C'est une croyance qui est largement fautive. On pourrait même dire qu'à l'inverse, un appartement sur plan, c'est le meilleur moyen d'obtenir le bien qui vous ressemble. En effet, dans un bien ancien, on va devoir s'adapter à l'existant. Certes, le logement pourra avoir la patine de l'âge et on pourra apprécier qu'il soit chargé d'histoire, mais il ne pourra pas correspondre en tous points à nos attentes. Si l'on souhaite une chambre supplémentaire ou un salon plus grand, cela entraînera sans doute d'importants travaux. Dans le neuf, il suffit d'en parler au promoteur, de modifier les plans et le tour est joué.



Quel coût ?

Les changements de plans, bien sûr, occasionnent des coûts supplémentaires. S'ils sont décidés et acceptés avant la signature du contrat, ils seront ajoutés au prix global. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un devis complémentaire et vous devrez verser 50 % d'acompte sur ces travaux à la signature de la vente. Le reste sera versé au moment de la livraison. Sachez aussi que vos demandes peuvent être refusées par le promoteur si elles impliquent des travaux trop importants ou si elles sont susceptibles d'entraîner un retard sur la globalité du chantier.

Vous souhaitez non pas deux petites chambres mais une seule plus grande ? Vous voulez une cuisine ouverte et non la cuisine séparée que l'on vous propose ? Oui, les modifications de plans d'un logement neuf sont possibles. Elles peuvent concerner l'ajout de prises électriques ou d'interrupteurs, le remplacement d'une baignoire par une douche (ou inversement), le changement de place pour des portes ou des fenêtres, l'ajout ou la suppression de cloisons.

Attention tout de même à respecter quelques règles. Pour changer la disposition d'un logement acheté en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement), mieux vaut s'y prendre tôt. Si possible, dès la signature du contrat préliminaire, premier acte qui vous lie avec le promoteur. Une fois la demande effectuée, le promoteur va vérifier la faisabilité de votre demande, notamment en fonction des contraintes de construction et du permis de construire qui a été déposé. Si tout cela passe, il va ensuite chiffrer le coût de ses changements. A vous ensuite de les valider ou non.



La déco, c'est la liberté

Pour toute la partie liée à l'aménagement et à la décoration, le neuf permet une liberté quasi totale. Si vous voulez tout contrôler, vous pouvez opter pour l'option de livraison « prêt à décorer » que beaucoup de constructeurs proposent. Le promoteur vous livrera le logement achevé, mais nu. A vous de poser les sols, de peindre les murs et d'installer les meubles de cuisine.

Sinon, tous les constructeurs proposent aussi des packs de décoration. C'est-à-dire qu'ils vous demandent de choisir parmi plusieurs matériaux, plusieurs qualités et plusieurs couleurs. Et, si vous souhaitez leur faire poser tout autre chose, en général, c'est possible.

Pour toute la partie décoration, en théorie, vous avez jusqu'à quatre semaines après la signature du contrat de réservation pour demander des modifications. Mais, même après ce délai, vous pouvez encore tenter votre chance. Si le promoteur en a encore la possibilité, il y a de grandes chances pour qu'il accède à votre demande.





Logement neuf Comment le mettre à votre image ?



Savez-vous lire un plan ?

Le plan de situation

C'est une simple vue de la commune où vont se dérouler les travaux avec la situation précise de la parcelle concernée. On y note l'orientation, le nom des voies et des accès, les éléments naturels (rivière, forêt...).

Le plan de masse

C'est une version plus précise et détaillée du plan de situation. C'est une vision vue du ciel de la parcelle cadastrale de votre bien. On y voit le terrain où il se trouve, les constructions, les accès, les réseaux publics, les plantations et on peut y faire figurer ce que tout cela va donner après les travaux. Il sert surtout pour demander un permis de construire dans le cas de travaux importants.

Le plan à l'échelle

Ce document, très précis, détaille l'ensemble de votre logement. Le plus souvent, il est dessiné à l'échelle 1/100°. C'est-à-dire qu'un centimètre sur le plan correspond à un mètre dans votre logement. Vous le constaterez rapidement, tout n'est pas noté de la même façon. Les traits noirs, plus épais que les autres, ce sont les murs extérieurs du bâtiment. Les murs porteurs intérieurs, ceux qui assurent la solidité du bâtiment, sont représentés par deux traits parallèles. L'écartement entre les deux traits est proportionnel à leur épaisseur. Les cloisons (celles que vous pouvez facilement demander à enlever), sont représentées par des traits fins. Il y a aussi des traits hachurés qui symbolisent l'isolation thermique. Les ouvertures, portes et fenêtres, apparaissent sous la forme de pointillés. Et, devant elles, on peut voir des demi-cercles qui permettent de se figurer l'espace nécessaire pour leur ouverture. C'est évidemment capital pour imaginer une installation intérieure et la future circulation dans le logement. Quant aux cercles complets, ils désignent le rayon de rotation d'un fauteuil de personne handicapée.

Mais aussi...

Pour permettre aux acquéreurs de se projeter dans leur futur logement, les promoteurs utilisent de plus en plus de techniques. On pourra vous proposer une maquette en 3D à l'échelle. Mais il est souvent possible aussi de s'immerger en réalité virtuelle dans votre future habitation. Et puis, les vieilles recettes n'étant pas forcément les moins efficaces, n'oubliez pas l'appartement témoin qui est une visualisation, elle, en grandeur réelle de ce que vous allez acheter.



LIVRAISON 2023

À CHAMBRAY-LÈS-TOURS,
Esprit centre

- ◆ Derniers appartements de **3 et 4 pièces** avec espaces extérieurs et parkings
- ◆ À proximité immédiate du **centre-ville**, de l'avenue du Grand Sud et des parcs
- ◆ Arrêt de bus à **proximité immédiate** et arrivée prévue de la 2^{ème} ligne du tramway

PTZ+ (1)
0%
 Prêt à taux zéro +

Loi PINEL (2)
 Réduction d'impôt

À TOURS,
Nature'L

TRAVAUX EN COURS



- ◆ Des appartements **du 2 au 4 pièces** avec de belles expositions
- ◆ Des appartements de 4 pièces **avec terrasse et cellier**
- ◆ Des jardins potagers indépendants et un espace paysager en coeur d'îlot

À SAINT-CYR-SUR-LOIRE,
La Saint-Cyrienne

OUVERT À LA VENTE



- ◆ Des appartements **du 2 au 5 pièces** aux lignes épurées et raffinées
- ◆ De beaux prolongements extérieurs : **balcons, terrasses ou grands jardins privatifs**
- ◆ **Services et commerces à proximité** : boulangerie et supermarchés dans un rayon d'1,5km*

**ESPACE
DE VENTE**

30 BOULEVARD HEURTELOUP
À TOURS

09 71 05 15 15
marignan.immo

Logement neuf

Comment le mettre à votre image ?

Voici quelques-uns des mots et des expressions à connaître quand on s'apprête à acheter un logement neuf.

Contrat de réservation

C'est le document qui engage le promoteur à réserver un logement neuf dans un immeuble en cours de construction. Le logement est désigné de façon précise, en indiquant sa superficie et ses caractéristiques. L'acquéreur est désigné « Le réservataire » et le promoteur est désigné « Le réservant ». La signature de ce contrat entraîne le paiement d'un dépôt de garantie.

Dépôt de garantie

Il s'agit d'une somme d'argent que l'acquéreur verse au promoteur au moment de la signature du contrat de réservation. Son montant dépend du délai dans lequel les travaux seront livrés. Si la livraison est prévue pour moins d'un an, il ne peut pas être supérieur à 5 % du montant total de la vente. Mais si le délai est inférieur à deux ans (plus long, donc), le dépôt de garantie est limité à 2 %. Attention, cette somme est gardée en réserve sur un compte séquestre chez le notaire. Tant que le bien n'est pas achevé, personne ne peut l'utiliser, ni l'acquéreur bien sûr, ni le promoteur. Cette somme sera ensuite déduite du montant total lors de la conclusion de la vente. Si la vente ne se fait pas, le dépôt de garantie est rendu à l'acquéreur



Idées reçues

Le caractère uniforme que l'on attribue parfois à une construction neuve est largement erroné. Beaucoup d'éléments, y compris de structure, sont personnalisables dans votre projet. Quant à la décoration et aux équipements, ils sont totalement de votre ressort. Et, pour ce qui est de l'âme de votre logement, c'est vous dans votre vie de tous les jours qui allez la lui donner.

Promoteur

Le promoteur, c'est un peu l'équivalent du producteur dans le cinéma. C'est la personne (on parle ici plutôt de personne morale, c'est-à-dire d'une entreprise) qui décide de réaliser un projet de construction immobilière. C'est lui qui va rassembler tous les professionnels qui doivent intervenir dans la réalisation du projet. Architectes, géomètres, entreprises du BTP, tous travaillent sous sa responsabilité et dans le cadre qu'il a fixé. C'est lui qui finance l'ensemble de l'opération, en ayant si besoin, recours à des financements bancaires et c'est lui aussi qui assure tous les risques de l'opération. Il s'occupe également de la commercialisation du programme.

Réception

C'est le moment qui signe la fin des travaux. Le promoteur et les entreprises qui ont pris part à la construction se réunissent pour constater que le chantier est achevé. C'est à partir de ce moment que les diverses garanties commencent à courir. A ne pas confondre avec la livraison.

Livraison

La livraison, c'est le moment où le promoteur remet les clés de son logement à l'acquéreur. Pour ce faire, il faut que

le solde du prix ait été payé. En général, il reste 5 % à payer. C'est aussi le moment où l'acquéreur va visiter avec beaucoup d'attention le logement pour déceler les imperfections ou les défauts plus graves. Tout cela sera consigné dans un procès-verbal mentionnant les réserves éventuelles. Si des défauts importants sont constatés, la livraison peut être refusée.

Réserves

Ce sont les défauts ou les malfaçons que l'acquéreur constate lors de la livraison de son logement. Le promoteur est tenu d'y remédier à ses frais. Si les réserves concernent les parties communes, c'est le syndic provisoire de copropriété qui les établit.

VEFA

Cet acronyme signifie Vente en l'état futur d'achèvement. Dans la vraie vie, on peut dire « Vefa » ou « vente sur plan ». Cette vente, comme toutes les autres, est conclue devant notaire. Le principe, c'est que l'acquéreur devient propriétaire des constructions au fur et à mesure qu'elles sont achevées. Ce contrat immobilier, un peu particulier, s'accompagne également d'une palette de garanties légales destinées à protéger l'acquéreur.

Dans votre prochain magazine : **Aménager des combles : un beau chantier, mais qui se prépare...**

PRÉFÉREZ LE CONFORT DU NEUF POUR VOTRE LOGEMENT



RÉDUISEZ VOS IMPÔTS GRÂCE À LA **LOI PINEL** ⁽¹⁾

MONTLOUIS-SUR-LOIRE (37)

TRAVAUX EN COURS



ESPRIT LOIRE

APPARTEMENTS 4 PIÈCES AVEC GRANDES TERRASSES SUR LA LOIRE

LA RICHE (37)

TRAVAUX EN COURS



LIBERTÉ

APPARTEMENTS EN CŒUR DE VILLE
DU 2 AU 4 PIÈCES

PARÇAY-MESLAY (37)

NOUVEAU



L'ÉLOGE

APPARTEMENTS NEUFS DU 2 AU 4 PIÈCES
À PROXIMITÉ DU BOURG

**LES AVANTAGES
DU NEUF**



ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE



FAIBLES CHARGES
DE COPROPRIÉTÉ



LES GARANTIES
CONSTRUCTEUR



FRAIS DE NOTAIRE
RÉDUITS

tours.nexity.fr

Nexity Tours

0 800 718 711

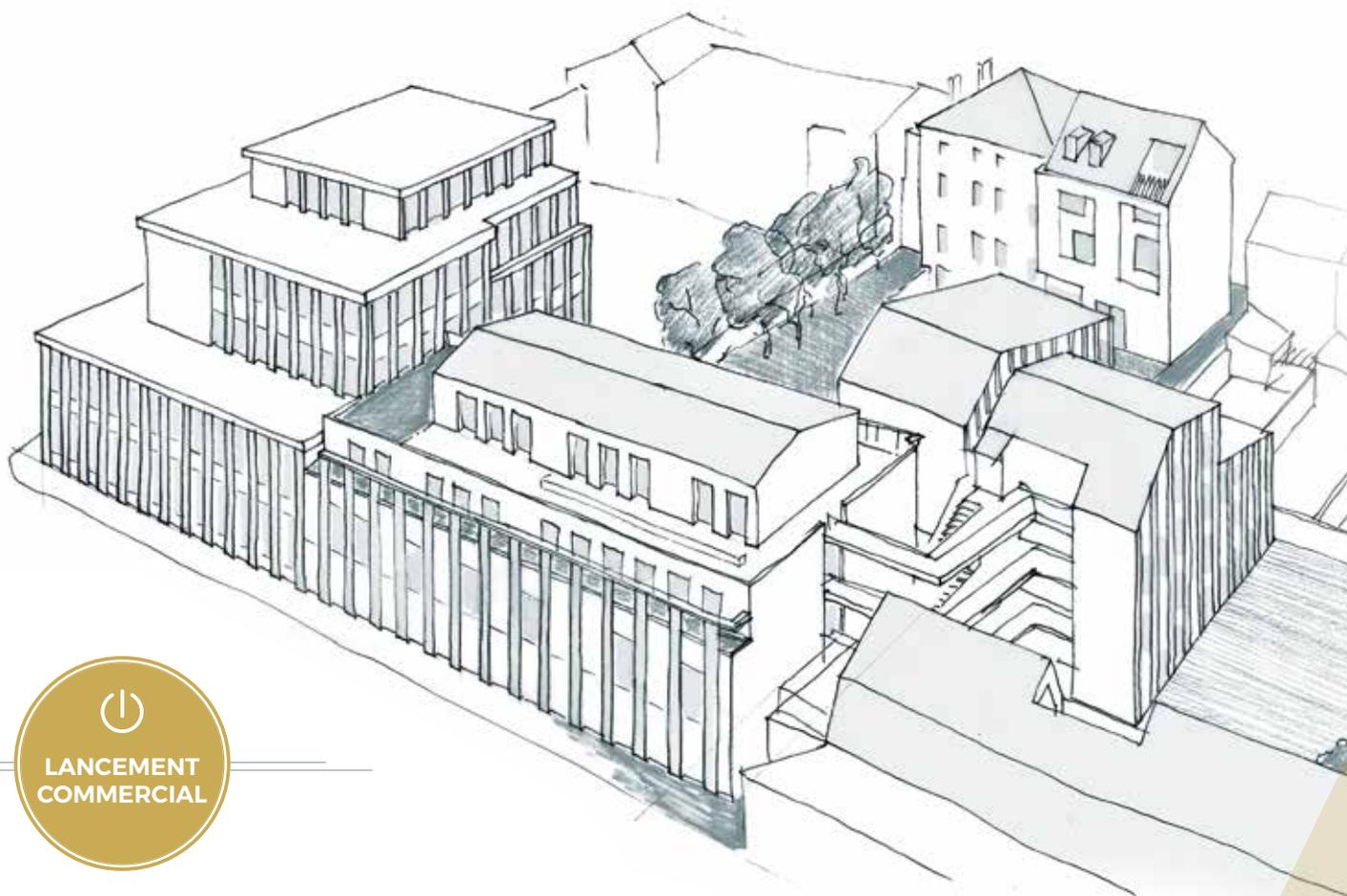
Service et appel gratuits



La vie ensemble

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

NEXITY VAL DE LOIRE - SAS au capital de 37 200 euros - RCS Paris 326 625 332 - A.P.E 41104 - Siret : 326 625 332 00060. Siège social 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75001 Paris Cedex 08. Document et illustrations non contractuels. ESPRIT LOIRE : Illustration IMAGES CREATIONS / Architecte ATELIER RWL. LIBERTÉ : Illustration IMAGES CREATIONS / Architecte NARS & BALLEST. PARÇAY-MESLAY : Illustration EPSILON 3D / Architecte S.A.R.L. L'ATELIER, ARCHITECTURES ET PAYSAGES. Dans la limite des stocks disponibles. (1) Voir conditions détaillées sur nexity.fr. Mai 2023.



LANCEMENT
COMMERCIAL

Perspective

Votre logement neuf du T1 au T4

**Découvrez cette résidence exceptionnelle
sur un emplacement premium**

Votre investissement en Pinel ou LMNP* conforté grâce
à nos solutions partenaires :

- ameublement
- cuisine
- financement
- gestion locative

* Loueur de Meublé Non Professionnel

Contactez-nous !

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



A R T P R O M

ECI PROMOTION

Hall Parc

En AVANT-PREMIERE

à Saint-Cyr-sur-Loire



Bureaux et cabinets médicaux



Photos non contractuelles

Avec plus de
150 places de parking

02 47 66 65 54

Pour toute pré-réservation, n'hésitez pas à contacter :
Catherine Royer
contact@eci-promotion.fr

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Belle Villa contemporaine ~ 270m², éditée sur un terrain de 980m². Espace de réception avec cuisine A/E, lingerie, chambre avec salle de bains. A l'étage : vaste mezzanine, bureau, bains, suite parentale avec chambre, dressing et bains, chambres avec bains. Au sous-sol : un home cinéma, une cave. Garage. Classe énergie A. Classe climat A. **1 372 800 €** 4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 1 320 000 € hors honoraires). Réf T3003



TOURS SAINT-SYMPHORIEN

Charmante maison ~ 150m² avec jardin et garage double. Vaste entrée, beau séjour ~ 30m², cuisine A/E donnant sur terrasse SUD, buanderie, cellier. A l'étage : trois chambres, bureau, bains, douche. Jardin Sud. Une maison de charme rénovée. DPE ancienne version. Classe énergie D. **457 600 €** 4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 440 000 € hors honoraires) Réf T3005



TOURS BLANQUI/MIRABEAU

Agréable Maison Particulière ~180m² avec jardin, dépendance ~50m² avec appartement type 2 et garage double. Entrée, séjour, terrasse, cuisine A/E cellier. Aux étages : une suite, dressing, 2 douches, bureau, 3 chambres. Sous-sol avec cave à vin. Idéal famille. DPE Ancienne version. Classe énergie D. **769 600 €** 4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 740 000 € hors honoraires) Réf T2961



TOURS GARE

Bel appartement Type 4 de 84,82m² dans résidence (100 lots) de standing avec ascenseur et parking double. Entrée, séjour ~ 27m², cuisine, trois chambres, salle d'eau, toilettes. Charges annuelles ~ 2 400 euros avec chauffage. DPE ancienne version. Classe énergie A. **383 250 €** 5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 365 000 € hors honoraires) Réf T3007



JOUE-LES-TOURS

Charmante demeure ~ 250m². Entrée, salle à manger, bureau, salon, cuisine A, lingerie, chaufferie, palier, suite parentale, quatre chambres, deux bains, grenier. Cave. Atelier. Parc de 1 hectare avec superbes essences et piscine. Garage. Logement à consommation énergétique excessive : classe F Classe climat F. Classe énergie : F **894 000 €** 3.95% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 860 000 € hors honoraires) Réf T3004



TOURS MAIRIE

Jolie maison Particulière Tourangelle ~ 170m² avec jardin et dépendance. Entrée, salon/salle à manger, cuisine. Aux étages : cinq chambres, deux salles de douche, grenier. Cave. Possibilité d'acquérir en sus un garage à proximité. Travaux de rénovation à prévoir. Classe énergie D. Classe climat D. Classe énergie : D **696 800 €** 4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 670 000 € hors honoraires) Réf T2998

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



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



www.lucilia-b-immobilier.fr