

DANS NOS VILLES.FR



Parole d'expert :
*La promotion immobilière
en Touraine*

Indivision
*Tout savoir sur
son fonctionnement
et les façons d'en sortir*

Taille, architecture,
équipements...
*Les nouvelles tendances
de la maison neuve*

AVEC LA BAISSE DES TAUX,

vos projets peuvent prendre
une autre dimension !



**BIEN
CHEZ
SOI**



02 47 31 16 16



02 47 60 22 15



02 47 70 12 70

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

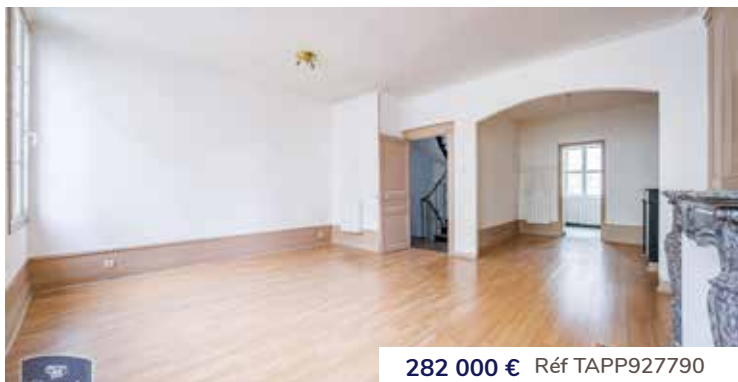
| citya.com | f | t | i | in |



320 000 € Réf TAPP925296

TOURS

CITYA Béranger - À VENDRE: Appartement de standing T5 en plein cœur de Tours. Le salon séjour, lumineux grâce à son exposition, est un espace idéal pour se détendre. Vous y trouverez également trois chambres, un WC séparé, ainsi qu'une salle d'eau. 168 lots, Charges Copro: 4315 euros/an. ENERGIE D.



282 000 € Réf TAPP927790

TOURS

À VENDRE en exclusivité - Cabinet Citya Béranger: Magnifique Duplex en plein cœur de Tours. Dès l'entrée, vous serez charmé par l'agencement de cet appartement comprenant un double salon séjour lumineux avec un balconnet et une cuisine semi-ouverte. 4 lots, Charges Copro: 100,00 euros/an. ENERGIE E.



1 470 000 € Réf TIMM104275

TOURS

À VENDRE chez Citya Béranger: Magnifique immeuble idéalement situé au cœur du centre historique de Tours. Ce bien d'exception allie le charme de l'ancien à un potentiel d'aménagement incroyable. Le parquet d'époque et les cheminées ajoutent une touche d'élégance, faisant de cet immeuble un lieu parfait pour donner vie à vos projets.



360 000 € Réf TAPP929386

TOURS

À VENDRE: Magnifique duplex T3 au cœur de Tours. Ce bien rare, vous séduira par son charme. Dès votre entrée, vous serez accueilli par une vaste pièce baignée de lumière. Ce premier niveau comprend une cuisine, une chambre et une salle de bains. 99 lots, Charges Copro: 1 780,85 euros/an. ENERGIE E.



125 000 € Réf TAPP512108

TOURS

Ce studio dévoile tout le charme tourangeau. Il propose: spacieuse pièce de vie, cuisine indépendante et salle de bain. Opportunité parfaite pour les investisseurs recherchant un bien déjà loué. Vendu loué 5200€ HC/an. Copro 14 lots, charge 329€/an. Classe Energie G.

AMBOISE

Belle maison de 6 pièces. Une entrée, une cuisine indépendante A/E, un salon-séjour, deux chambres, une salle d'eau, un WC. A l'étage, un grenier de rangement, un bureau, qui donne accès à deux petites chambres. Petit plus: une buanderie avec la chaufferie, et une cave. Classe Energie F.



199 000 € Réf TMAI139068



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

EXCLUSIVITE CITYA BERANGER - À VENDRE: Appartement T3 à Saint-Cyr-sur-Loire. Découvrez ce magnifique appartement de 3 pièces comprenant, un salon spacieux, une cuisine ouverte, deux chambres offrant un espace confortable pour toute la famille et une salle de bain qui répondra à tous vos besoins quotidiens. 36 Lots, Charges Copro 787.63/an. ENERGIE C.

Réf TAPP926509

230 000 €

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T3/T4, comprenant un salon, 1 cuisine séparée, 2 chambres, 1 salle de bain, un dressing, plusieurs rangements, 1 cave et un balcon offrant une expo sud-ouest. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 55 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 825,00 euros/an. Classe Energie D.



Réf TAPP929497

207 000 €



TOURS

Studio de 31 m² à Tours dans une résidence de 2008, idéalement situé, avec kitchenette, salle de bain, parking et proche de toutes commodités. Opportunité d'investissement. Loyer mensuel de 425€, auxquels s'ajoutent des charges de 36€. Le bail en cours se termine le 19/08/2026. Copropriété de 154 lots, charges 664,00 euros/an. CLASSE ENERGIE : E.

Réf TAPP925920

110 000 €

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



246 000 € Réf TAPP927377

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Grand T3 de 70m² avec balcon, cave et 2 parkings, comprenant : entrée avec placard, une vaste pièce de vie, deux chambres avec placards, 1 salle de bains et un WC séparé. L'appartement est vendu loué. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 67 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 021,16 euros/an. Classe Energie C.



166 000 € Réf TAPP519543

TOURS

Appartement T2 au calme, comprenant un séjour, une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau, une terrasse. Place de parking. Copro 10 lots, charges : 940,00 euros/an. Classe Energie C.



52 000 € Réf TAPP926612

TOURS

Appartement T1 de 13 m² à Tours, idéal investissement avec une rentabilité de plus de 6%. Situé au 2^{ème} étage d'un immeuble construit en 1994, avec pièce de vie, salle d'eau et parking. Loyer de 275,50€ et 25 € de charges locatives. Copropriété de 312 lots, charges 730 euros/an. CLASSE ENERGIE : E.

TOURS

Tours nord. Duplex de 98m², niché au dernier étage d'une petite copropriété calme et bien entretenue. Au premier niveau, grande entrée avec placards, un cellier, une salle de bain, un toilette séparé, deux chambres. Cuisine entièrement aménagée et équipée, s'ouvre sur un vaste séjour donnant sur une terrasse de 20 m². A l'étage, un palier dessert deux grandes chambres. Ce niveau comprend également une salle d'eau moderne avec toilettes. Copropriété de 26 lots, charges 3 500,00 euros/an. CLASSE ENERGIE : C.



236 000 € Réf TAPP927520



105 000 € Réf TAPP928450

JOUÉ-LÈS-TOURS

Joué-lès-Tours. Studio meublé de 30 m². Opportunité d'investissement. Cuisine ouverte équipée, salle de douche, place de parking privative. Revenu locatif annuel de 6 000 €, vous bénéficiez d'une rentabilité de 6 %. Copropriété de 30 lots, charges 500,00 euros/an. CLASSE ENERGIE : D.



129 000 € Réf TAPP927693

TOURS

Tours, appartement T2 de 36 m² situé en plein cœur du Centre-ville de Tours, ascenseur et parking. Idéal investissement locatif. Cuisine américaine aménagée, chambre, salle de douche et parking. Loyer mensuel 490€, charges 45€. Copropriété de 153 lots, charges 892,00 euros/an. CLASSE ENERGIE : D.

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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

sommaire

NOVEMBRE 2024

Ancien

Indivision

Tout savoir
sur son fonctionnement
et les façons d'en sortir

6



À consulter

les annonces

des agences immobilières

9

Indre-et-Loire

16

Le fichier AMEPI

Parole d'expert

12

La promotion immobilière
en Touraine

Parole de Notaire

14

La médiation notariale :
trouver une solution rapide
et amiable à un conflit

Neuf

Taille, architecture, équipements...

Les nouvelles tendances
de la maison neuve

20



Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à 10 000
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 ETILIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Vanessa RIBAUD

Chef de Publicité :
Franck CARPENTIER - Rémy CHARRON

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE
n°234 du 05 novembre
au 02 décembre 2024

Impression :
Imprimerie Centre Impression
11, rue Marthe Duthéil
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
photocopie.



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

Proche Amboise 429 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,63 % TTC
410 000 € hors honoraires

CALME ABSOLU



Jolie longère parfaitement restaurée. En RDC, cuisine avec salle à manger, grand salon cathédrale, 2 chambres avec leur salle de bains, bureau, cellier. Au 1^{er} étage, mezzanine, bureau, 3 chambres, possibilités de créer 2 SDE. Préau 3 voitures, maison d'amis à restaurer, hangar, puits. Jardin paysager. DPE : D. Réf 2172. Tel : 02 47 30 51 56

Vouvray 228 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,05 % TTC
215 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITÉ



Proche du bourg - Maison de 1967 en rez de chaussée surélevée comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle d'eau, wc. Belle terrasse de 20 m². En rez-de-jardin, une chambre, buanderie. Garage, joli jardin arboré et clos. DPE EN COURS. Réf 1188. Tel : 02 47 52 67 28

Notre Dame d'Oé 404 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,94 % TTC
385 000 € hors honoraires

A SAISIR



Maison familiale de 2014 RT2012. Sur une parcelle de 536 m² de terrain clos, elle se compose en rdc d'une belle pièce à vivre 49 m² avec cuisine ouverte A/E, une suite parentale. A l'étage : 4 chambres, une salle de bains complète. Un garage complète l'ensemble. Prestations de qualité. DPE : C. Réf 2183. Tel : 02 47 46 24 80

A 10 min d'Amboise 275 000 €

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



Beaucoup de charme pour cette jolie maison ancienne début 19^{ème} comprenant cuisine aménagée/équipée avec coin repas, salon avec poêle à granulés, SDB. A l'étage : vaste mezzanine desservant 4 chambres, SDE. Garage, buanderie et 2 pièces à finir d'aménager. Chauffage électrique et poêle à granulés. DPE : D. Réf 1291. Tel : 02 47 30 51 56

Amboise 186 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,29 % TTC
175 000 € hors honoraires



Proche écoles, commerces et gare - Maison rez-de-chaussée sur-élevée de 1957 comprenant : entrée, véranda-séjour avec cuisine ouverte, 3 chambres, salle d'eau, dégagement, WC. Grenier aménageable. Au sous-sol : garage, atelier et buanderie. Jardin clos avec puits et puits. DPE : F. Réf 1267. Tel : 02 47 52 67 28

La Membrolle 629 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,83 % TTC
600 000 € hors honoraires

ATYPIQUE



Maison ancienne rénovée d'env 211 m² : Cuisine équipée, pièce de réception de 54 m² avec plafond cathédrale et cheminée en pierre, différents escaliers et coursives, une chambre avec SDE, une suite avec dressing et SDB, 2 autres chambres... Piscine intérieure. Garage, terrasse sud et jardin de 650 m². DPE : C. Réf 1260. Tel : 02 47 46 24 80

Amboise 299 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,91 % TTC
285 000 € hors honoraires



Maison traditionnelle de 1982 sur un joli terrain clos et arboré de 2675 m². En RDC, entrée, cuisine, salon/séjour avec cheminée donnant sur une véranda, 2 chambres, bureau, SDB. Au 1^{er} : grande pièce palier, chambre, SDB. Sous-sol complet avec garage double... Travaux de rafraîchissement à prévoir DPE : D. Réf 1295. Tel : 02 47 30 51 56

Lussault-sur-Loire 179 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,15 % TTC
171 000 € hors honoraires



Charmante maison ancienne avec pièce de vie poêle à bois cuisine aménagée équipée ouverte, wc. A l'étage : 3 chambres parquetées, salle de bains, wc. Cour et cave. Place de parking et petit terrain en face - DPE : E. Réf 1292. Tel : 02 47 52 67 28

Saint Cyr sur Loire 660 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,76 % TTC
630 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITÉ



Atypique maison des années 50 agrandie dans un style contemporain en 1992 pour totaliser env 200 m² hab. En rdc : entrée, salon-séjour (cheminée) donnant sur le jardin, cuisine semi-ouverte a/e, suite parentale. A l'étage : 3 chambres. Cave, garage, le tout sur un jardin arboré paysager d'env 900 m². DPE : D. Réf 2150. Tel : 02 47 46 24 80

A 5 min d'Amboise 222 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,71 % TTC
210 000 € hors honoraires



Agréable pavillon à rafraîchir offrant un beau potentiel dans un cadre verdoyant. Entrée, salon, grande cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc, au 1^{er} étage : palier avec salle d'eau, 2 chambres. Sous sol complet, joli jardin avec arbres fruitiers. DPE : indice énergie E. Réf 1274. Tel : 02 47 30 51 56

Bourg de Vouvray 233 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,91 % TTC
220 000 € hors honoraires

RARE



Dans une résidence au calme - Vous découvrirez un très bel appartement en duplex avec cuisine A/E ouverte sur salle à manger, chambre avec dressing, bureau, salle d'eau, WC. Et la partie troglodyte comprend un salon avec une cheminée insert et une deuxième chambre. Cave. 1 place de parking. DPE : D. Réf 1282. Tel : 02 47 52 67 28

La Riche 388 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC
370 000 € hors honoraires



Agréable maison de la fin des années 80 avec son jardin intimiste de 400 m². Elle se compose d'une entrée, salon avec cheminée insert, séjour, cuisine A/E donnant sur la terrasse sud, spacieuse chambre, salle d'eau. A l'étage, le palier dessert 3 chambres et salle de bains. Deux garages complètent l'ensemble. DPE F. Réf 1159. Tel : 02 47 46 24 80

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

www.agence-simon.com



Indivision

Tout savoir sur son fonctionnement et les façons d'en sortir



L'indivision, on peut la choisir en achetant à plusieurs. On peut aussi la subir au moment d'une succession ou d'un divorce. Quelles en sont les règles et comment peut-on vendre le bien concerné. Explications.

C'est quoi une indivision ?

Être en indivision, c'est être propriétaire, à plusieurs, d'un même bien immobilier. Cette situation peut être choisie ou subie. L'indivision est choisie dans le cas d'un achat en commun, entre amis ou parents d'une résidence secondaire ou principale (lire en dernière page de ce dossier). Elle est subie ou imposée, très souvent, dans le cadre d'une succession. Au décès d'une personne les biens qu'elle possédait se trouvent partagés entre les enfants et le conjoint survivant. Une indivision est donc créée de fait. Mais c'est le cas, également, dans le cas d'un divorce ou de la rupture d'un Pacs si les deux personnes décident de ne pas vendre un bien qu'elles possédaient sous le régime de la communauté.



Une décote pour l'IFI

L'administration estime qu'un bien en indivision est plus difficile à vendre qu'un bien classique. Ainsi, les indivisaires qui sont soumis à l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) peuvent appliquer une décote lors de la déclaration de leur quote-part d'un bien immobilier en indivision. Cette décote se situe entre 30 et 40 %. Concrètement, donc, un contribuable soumis à l'IFI qui possède un tiers d'un bien d'une valeur de 350 000 €, pourra ne déclarer que 115 500 € à l'administration fiscale.

Le principe de l'indivision, naturellement, c'est d'imposer une gestion collégiale. Chaque personne qui en est membre ne possède pas un lot en propre comme dans le cas d'une copropriété, mais une part de l'ensemble, que l'on appelle une quote-part. Les décisions doivent se prendre soit à la majorité des deux-tiers, soit à l'unanimité. Concrètement, donc, aucun des membres de l'indivision ne peut s'arroger le droit de décider pour les autres. Cela peut aboutir à des situations de conflit, par exemple dans le cas où le parent survivant n'est pas d'accord avec ses enfants sur la gestion de la maison familiale. Il n'a pas la capacité, seul, d'imposer son point de vue.

La quote-part de chacun préside également au partage des revenus, mais aussi des frais liés à la gestion du bien concerné. En cas de location, chacun reçoit, par exemple, une part du loyer correspondant à son nombre de parts. Il en va de même, dans l'autre sens, pour le paiement des taxes, appels de fonds ou travaux à financer.

Pensez à la convention d'indivision

Quand une indivision est créée, de façon subie ou volontaire, il est recommandé de rédiger une convention d'indivision. C'est ce document qui en fixe les règles de fonctionnement et qui précise les droits et les obligations de chacun. La convention peut aussi désigner un gérant de l'indivision ou, par exemple, définir une durée minimale à respecter avant d'envisager la vente du bien. Elle doit être décidée à l'unanimité. Il s'agit d'un document particulièrement important, dont les dispositions s'appliquent sans contestation possible. D'autre part, des libertés contractuelles sont possibles dans ce cadre, qui permettent de s'éloigner des dispositions du code civil. Pour toutes ces raisons, il est fortement conseillé de se faire accompagner d'un avocat pour la rédaction de cet acte. Lequel pourra, ou non, être enregistré devant notaire.

Si aucune convention n'est signée ou qu'un point précis n'a pas été prévu dans la convention, c'est le code civil qui s'applique.





Indivision

Tout savoir sur son fonctionnement
et les façons d'en sortir



Vendre un bien en indivision

On connaît l'adage : « nul n'est tenu de rester en indivision ». Autrement dit, chacun a la possibilité d'en sortir au moment qui lui convient. Oui, sauf que la chose s'avère souvent plus facile à dire qu'à faire.

Un indivisaire peut, bien sûr, décider unilatéralement de vendre sa part. Les autres membres de l'indivision ne peuvent pas l'en empêcher. Mais ils disposent d'un droit de préemption sur la vente. Autrement dit, si vous voulez vendre votre part à un tiers, vous devez en avertir les indivisaires par voie d'huissier. Vous indiquerez le prix de vente, l'identité de l'acheteur et les conditions de vente. Ils disposent ensuite d'un délai de deux mois pour racheter votre part, soit de façon individuelle soit de façon collective au prorata de leurs parts actuelles.

Dans les faits, le plus simple et le plus courant, c'est de commencer par demander aux membres de l'indivision de racheter votre part. Il s'ensuit, bien évidemment, une négociation sur le prix de vente. Mais il est très possible que la vente aux autres indivisaires ne soit pas possible. Parce qu'ils n'avaient pas l'intention d'investir davantage dans le bien, parce qu'ils ne sont pas d'accord sur le prix ou, tout simplement, parce qu'ils ne disposent pas des fonds nécessaires, les raisons de blocage sont multiples.

Dans ce cas, vous avez la possibilité de demander le partage du bien devant le tribunal judiciaire. Cela pourra entraîner la vente forcée du bien. Chacun recevra alors la valeur correspondante à sa quote-part.

Mais les indivisaires peuvent aussi décider, à l'unanimité, de sortir de l'indivision en vendant le bien de façon commune.

La règle des deux tiers

Peut-on mettre en vente un bien en indivision sans l'accord de tous ? En théorie, non. Un indivisaire qui mettrait le bien en vente sans l'accord des autres s'exposerait à un blocage de la transaction. Mais, depuis 2009 et plus encore depuis 2020, la règle de sortie de l'indivision s'est un peu assouplie. Un ou plusieurs indivisaires qui disposent d'au moins les deux tiers des parts peuvent signifier devant notaire leur intention de vendre. Le notaire, par voie d'huissier, prévient les autres indivisaires. S'ils sont d'accord, le bien est mis en vente aux conditions prévues. S'ils ne sont pas d'accord, c'est le tribunal de grande instance qui devra autoriser la vente. Laquelle ne se fera pas aux conditions initiales, mais aux enchères et les frais de justice seront déduits du montant du prix de vente.



Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère
Immobilier parisien



Dans le Val de Loire comme à Paris et partout en France, nous proposons à la vente hôtels particuliers, immeubles, maisons de villes, appartements, pied-à-terre, ainsi que tout édifice de caractère.

En vente près de Tours



 Au cœur d'un village à 25 min de Tours, une élégante demeure du 19^e s., ses dépendances et son jardin clos
Ref 104904 - DPE D/D

Vente en exclusivité - 695 000 €

En vente près de Tours



 À 20 min de Tours,
une maison de ville rénovée, élevée sur cave voûtée
Ref 181490 - DPE C/D

290 000 €

En vente près de Tours



 Aux portes de Tours, proche des ponts Napoléon et Wilson,
une maison bourgeoise du 19^e s. et son jardin de 600 m²
Ref 677112 - DPE E/E

1 100 000 €

En vente en Centre-Val de Loire



 En région Centre-Val de Loire, à 25 min de Vendôme,
une maison bourgeoise du 18^e s., avec dépendance et jardin
Ref 214810 - DPE D/D

498 000 €

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

Pourquoi acheter en indivision ?

Avec la SCI, l'achat en indivision est l'une des principales manières d'acheter un bien immobilier à plusieurs. L'avantage de cette formule, c'est qu'elle est beaucoup moins formelle et moins coûteuse que la SCI qui, il ne faut pas l'oublier, est avant tout une société de droit privé. Pas de gérant, donc, ni de bilan annuel pour un bien en indivision. Et pas non plus de frais particuliers à prévoir sauf, éventuellement, celui de la rédaction d'une convention d'indivision.

On peut acheter un bien en indivision avec qui on le souhaite, famille, amis ou même en couple... Dans ce cas, cela permet d'acheter en étant propriétaire à hauteur de la somme que l'on a apportée au départ. C'est une façon d'éviter des problèmes en cas de séparation, par exemple. Cela permet aussi à chacun de contribuer à la gestion du bien dans la mesure de ses moyens et, bien sûr, d'en tirer les revenus correspondants.

Le bémol, c'est que dans une indivision, les grandes décisions requièrent l'unanimité. Tout fonctionne donc parfaitement tant que les indivisaires s'entendent bien. Ce cadre n'est, en revanche, pas le plus adapté pour les situations conflictuelles.

Attention également, si un des indivisaire décède, sa part ne revient pas aux autres mais aux héritiers de la personne. Cela peut ne pas être sans conséquence sur la gestion future du bien.



Indivision, pas indécision

L'indivision est un mode de propriété très souple et lisible. Chacun paie et reçoit en fonction de la part qu'il a apportée.

Mais c'est aussi un système où tout le monde décide ensemble. Une indivision se crée très facilement, parfois même de façon automatique. Si la sortie est aisée sur le papier, elle se traduit bien souvent par la disparition de l'indivision.

Indivision et succession, le casse-tête...

Contrairement à ce que l'on imagine parfois, lors d'un décès, le conjoint survivant ne récupère pas l'intégralité des biens du couple, même si une donation entre époux a été établie. Dans le cas d'une communauté réduite aux acquêts, la part du conjoint décédé, 50 % du patrimoine commun, ainsi que ses biens propres entrent dans la succession.

Si le couple n'a que des enfants communs, le conjoint survivant peut choisir de conserver l'usufruit de la totalité de la succession. Dans ce cas, il pourra continuer à habiter la maison familiale ou toucher les loyers s'il décide de la louer, mais il ne pourra pas la vendre sans l'accord de ses enfants. S'il existe des enfants en dehors du couple, cette possibilité n'est pas offerte sauf si une donation entre époux a été enregistrée devant notaire.

Le conjoint survivant peut également décider de récupérer la pleine propriété du quart de la succession du défunt. Le reste étant partagé entre ses enfants. Mais, dans de nombreux cas, ce quart ne suffit pas à lui donner la pleine jouissance de sa résidence principale. Il est exposé au risque de sortie d'un des enfants désireux de récupérer le fruit de son héritage. Et cela, même si une donation au dernier vivant a été effectuée.

Comment se protéger de l'indivision ?

Alors, comment éviter cette situation ? La solution consiste à changer son régime matrimonial, du vivant des deux époux. Il est possible, par exemple, d'adopter le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale. Le couple évite ainsi l'ouverture d'une succession lors du décès de l'un ou de l'autre. Les biens reviennent intégralement au conjoint survivant et les enfants n'héritent de rien. Efficace, mais un peu extrême et très pénalisant pour les descendants qui devront payer les droits de succession au prix fort au moment de la succession du deuxième parent.

L'autre option consiste à modifier son statut matrimonial en y ajoutant une clause d'avantage au conjoint survivant. La résidence principale ou une résidence secondaire qui a une valeur particulière pour le couple peut être désignée dans ce que l'on appelle un « préciput ». Au moment du décès, le conjoint survivant peut décider de retirer ou pas, le bien en question de la succession.

Dans
votre prochain
magazine :

**BILAN DE
L'ANNÉE
2024 ET
PERSPECTIVES
2025.**

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



CHAUMONT-SUR-LOIRE - MAISON DE VILLAGE

Sur les hauteurs de Chaumont-sur-Loire, cette demeure des années 1970 d'une surface de 252 m² offre un cadre de vie idyllique, alliant charme authentique et confort moderne. Construite avec des matériaux de qualité, elle saura vous séduire par ses espaces généreux et ses éléments d'architecture. L'extérieur avec ses terrasses et son vaste terrain de 1,27 hectare, arboré et boisé, vous offre un cadre de vie paisible et verdoyant. Un garage de 70 m² avec un appartement indépendant dans les combles, offre un espace supplémentaire pour accueillir des invités. Un charmant chalet de 30 m² complète cet ensemble immobilier unique, idéal pour créer un espace de détente ou un atelier. Située à proximité des commerces, des écoles et des sites touristiques de la région, cette demeure d'exception est un véritable havre de paix pour les amoureux de la nature et de l'architecture. DPE : E/C

Prix HAI : 682 500 € (Prix net vendeur : 650 000 € - Honoraires agence de 5 % à la charge de l'acquéreur)

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

BARNES CENTRE

"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris

+33 (0)7 52 04 22 73 | centre@barnes-international.com

BARNES-INTERNATIONAL.COM



PAROLE D'EXPERT

par Jean-Luc BONNETAT

La promotion immobilière en Touraine

Quelle est la situation de la promotion immobilière en Touraine actuellement ?

Elle est la même que sur le reste du territoire national. Le rythme de réservation est très faible actuellement. Cela est dû à l'augmentation du coût des matériaux, mais aussi à la multiplication des normes liées à la réglementation RE2020. Et puis, il y a la suppression des avantages fiscaux, comme le Pinel qui se termine à la fin de l'année 2024. La suppression du Prêt à Taux Zéro a également joué un rôle, même s'il est question, aujourd'hui, de le rétablir.

Qui sont les acquéreurs qui peuvent encore se positionner sur du neuf aujourd'hui ?

Côté investisseurs, ceux que nous rencontrons actuellement achètent souvent dans le cadre de la loi sur les meublés. Cela permet des rentabilités correctes et il n'y a pas de contrainte sur les loyers. Les investisseurs traditionnels qui cherchent des opérations de défiscalisation ne sont plus présents, à cause de la disparition du Pinel. Et cela est très dommage car ce dispositif permettait à des personnes disposant de revenus moyens de se constituer un complément de retraite. Il permettait également à de jeunes locataires d'accéder à des appartements de qualité à des prix intéressants, puisque le montant des loyers était plafonné.

Pour le reste, la clientèle actuelle est plutôt constituée d'acquéreurs souvent un peu séniors, qui disposent d'un bien à vendre et qui recherchent le confort et les performances d'un logement neuf.



Quels sont les programmes qui continuent à se vendre ?

Nous avons, par exemple, un programme rue Febvotte. Il y aura dix logements en tout et nous avons quasiment atteint le niveau de pré-ventes attendu. Les travaux devraient démarrer aux alentours du 15 mars. Nous avons aussi deux programmes de réhabilitation sur Loches. Le premier se situe dans un immeuble magnifique au cœur de la cité royale. Il y aura 11 logements et un local d'activité. Ce programme s'est bien vendu parce qu'il se situe dans un site d'exception et qu'il correspond parfaitement à la clientèle seniors. Il offrait aussi la possibilité de profiter des avantages de la loi Malraux, puisqu'il concerne un bâtiment historique. Nous avons aussi un autre programme à venir, de 39 maisons de ville à Loches. C'est un projet conçu pour les primo accédant, avec des prix attractifs.

Crises

J'ai connu la crise de 1998, qui était liée à la crise pétrolière, celle de 2008, qui avait des causes financières. La crise que nous vivons actuellement est multiforme et elle est sans doute la plus dure de toutes. C'est, en tout cas, la plus longue et les professionnels ne voient pas les signaux qui pourraient nous faire sortir de cette situation. Il ne faut pas oublier que les logements neufs d'aujourd'hui sont les logements anciens de demain.

JLB Immobilier

53 rue des Carnaux
37 510 Ballan-Miré
02 47 67 10 33
jlb-immobilier.com



EXCLUSIVITÉ



JOUÉ-LÈS-TOURS

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

Maison traditionnelle de 158 m² rénovée en 2020 comptant 5 chambres, une terrasse de 30 m² et un jardin arboré de 1500 m². Piscine, 4 places de stationnement intérieur et 10 extérieures. Idéal pour famille.

Classe énergie : D Réf 49

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

VUE LOIRE



TOURS

978 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 3% TTC (Prix 950 000 € hors honoraires)

Maison contemporaine de Standing à Tours de 260 m² construite en 1980, alliant charme et modernité avec ses 7 pièces réparties sur 2 niveaux. Beaux volumes. Jardin arboré et piscine. La vue sur Tours, la Loire et la cathédrale est un bonheur.

Classe énergie : C Réf VM477-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

EXCLUSIVITÉ



FONDETTES

338 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.63% TTC (Prix 320 000 € hors honoraires)

Maison 5 pièces de 128 m² sur 502 m² de terrain. Comprendant 3 chambres, une cuisine aménagée équipée, une salle de bains et une salle d'eau. Intérieur en bon état. Proche commerces et marché rue de l'Aubrière.

Classe énergie : E Réf 35

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

COUP DE COEUR



TOURS

274 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.73% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires)

Hyper centre de Tours, proche Gare coté Heurteloup, duplex T3/4 de plus de 120 m² au sol soit 92.10 m² Carrez. Vue dégagée et cadre de vie idéal pour les amoureux de la ville. Immeuble de caractère.

Classe énergie : E Réf 44

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

PRÉBENDES



TOURS

555 970 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.90% TTC (Prix 530 000 € hors honoraires)

Maison de charme aux PrébenDES offrant 120 m² habitables, présentant 6 pièces dont 4 chambres. Un jardin, une cave et un garage complètent ce bien. Située entre le parc et l'avenue de Grammont. Proche tout.

Classe énergie : E Réf VM475-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

EXCLUSIVITÉ



LUYNES

248 865 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.90% TTC (Prix 235 000 € hors honoraires)

Un art de vivre pour cette maison troglodyte offrant un séjour salon, 3 chambres, une cuisine, une salle de bains, un jardin, une terrasse au fond d'un chemin. Un habitat idéal pour un retour aux sources.

Classe énergie : E Réf 43

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

EXCLUSIVITÉ



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

463 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.22% TTC (Prix 445 000 € hors honoraires)

Saint-Cyr-sur-Loire. belle maison traditionnelle de 130 m², nichée sur un terrain de 1500 m², offrant une vue imprenable sur la verdure. Cette demeure vous propose 7 pièces dont 4 chambres. Sous-sol complet de 80m². Environnement exceptionnel.

Classe énergie : D Réf 51

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

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

L'immothèque : 43, boulevard Heurteloup - 37000 TOURS / Tél : 02 47 05 25 40

Mail : contact@limmotheque.fr



La médiation notariale :

trouver une solution rapide et amiable à un conflit

La médiation notariale offre une approche rapide et amiable pour résoudre les différends. Son objectif est d'écouter, de rétablir puis faciliter le dialogue entre les parties afin de parvenir à un accord mutuellement satisfaisant.

Pourquoi faire appel à un médiateur ?

Vous pouvez vous adresser à un médiateur pour résoudre de manière amiable divers types de différends, qu'ils soient d'ordre personnel, patrimonial ou commercial...

Le médiateur, tiers neutre, indépendant et impartial, facilite le dialogue et recherche avec vous et l'autre partie, en toute confidentialité, un accord qui soit acceptable pour tous, sans avoir le pouvoir de prendre des décisions.

La médiation est un processus structuré, dans lequel plusieurs parties à un litige tentent de le résoudre volontairement elles-mêmes, avec l'aide d'un médiateur. Ce processus peut être engagé par les parties ou être suggéré ou ordonné par une juridiction.

Il est important de noter qu'il est obligatoire de recourir à un mode de résolution amiable avant de saisir le tribunal judiciaire pour les litiges impliquant une somme inférieure ou égale à 5 000 euros.

Comment se déroule une médiation conventionnelle ?

Lorsqu'un conflit survient entre plusieurs parties, celles-ci peuvent convenir de contacter un centre de médiation qui désignera un médiateur.

Les parties sont libres d'accepter ou de refuser la médiation à tout moment. Celle-ci

début par l'établissement et l'approbation par les parties des règles de la médiation, telles que le respect, la non-interruption, la confidentialité et l'application de la solution retenue. Pendant le processus, chaque partie peut exprimer ses points de vue et le médiateur favorise une écoute réciproque pour parvenir à une solution durable.

En moyenne, 70 % des médiations aboutissent à un accord entre les participants.

médiation notariale, les honoraires sont fixés par celui-ci. Les frais et honoraires sont partagés entre les parties à la médiation.

Le coût d'une médiation est inférieur à celui d'un procès, car plus rapide.



Pourquoi consulter un notaire spécialisé dans la médiation ?

Le médiateur notaire, formé à la médiation conventionnelle et judiciaire, possède les compétences nécessaires pour vous accompagner à trouver une solution amiable grâce à son écoute, ses conseils et son impartialité.

Trouver un centre de médiation notariale : <https://mediation.notaires.fr/>



Quel est le coût d'une médiation ?

Dans le cadre judiciaire, la rémunération du médiateur est fixée par le juge.

Quand vous vous adressez à un centre de

Chambre Interdépartementale
des Notaires du Val de Loire
32 Rue Richelieu - Tours

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr

TOURS



HYPER CENTRE

Appartement idéalement situé au dernier étage d'une petite copropriété pleine de charme avec de faibles charges. Il vous offre un séjour, une cuisine séparée, 2 chambres, une sdb (possibilité de privilégier un séjour double). Une grande cave vous est proposée. (7.00 % d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.) Copropriété de 10 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an 620€.

199 020 €

7% TTC

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

Réf 10453
Classe énergie : F

LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE



NOUVEAUTÉ

Charmante maison des années 70. Au rdc surélevé une très belle entrée, une pièce de vie lumineuse avec cheminée, une cuisine A/E, une sdb, 2 chambres. A l'étage, 2 chambres et un bureau. Au sous-sol : une chambre, une sde, une buanderie, une grande pièce et un garage. Pour parfaire l'ensemble, un magnifique jardin. Richard Carlier (El) Agent Commercial - N° RSAC : 832123640 - TOURS.

306 800 €

4% TTC

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

Réf 10464
Classe énergie : D

TOURS

Bien rare ! Appartement récent situé à deux pas du Tram. Il se compose d'une entrée avec placard, d'un séjour lumineux de 48 m² avec un accès sur l'extérieur aux 2 terrasses dont une de plus de 24 m², d'une cuisine A/E, de 3 chambres dont une suite parentale, d'une seconde salle d'eau. Box fermé en sous-sol sécurisé. Copropriété de 43 lots (Procédure en cours). Charges/an: 2 650€.



EXCLUSIVITÉ

495 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10356
Classe énergie : C

SAINT CYR SUR LOIRE



NOUVEAUTÉ

Rare! Belle maison entièrement rénoverée avec goût. Aucun travaux à prévoir. Elle se compose au rdc d'une belle entrée desservant un grand séjour lumineux ouvert sur une cuisine. Une chambre et une sdb. A l'étage : un palier pouvant faire office de bureau, 2 chambres dont une avec une sde. Un gge et jardin sans vis à vis. Anne-Sophie HENAUT (El) Agent Commercial - N° RSAC : 845082890 - TOURS.

454 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10466
Classe énergie : B

TOURS



BAISSE DE PRIX

Appartement en dernier étage avec ascenseur comprenant un grand séjour avec une vue imprenable sur Tours, donnant sur son balcon filant, une cuisine A/E, une grande chambre, une sdb et un wc. Vous bénéficiez également d'une cave et d'un garage privatif. Beau potentiel pour le remettre à votre goût. Copro de 45 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 1916€.

171 000 €

6.88% TTC

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

Réf 10467
Classe énergie : G

FONDETTES

Venez découvrir cette charmante maison rénoverée, vous proposant une vie de plain pied, proche du centre ville avec ses commerces, ses écoles et ses transports. Vous bénéficiez d'un gd séjour lumineux donnant sur le jardin, une superbe cuisine A/E, 2 vastes chambres, un bureau et une sde avec douche à l'italienne. Un grenier sur tout le premier étage, un garage et un jardin finiront de vous séduire.



EXCLUSIVITÉ

328 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10385
Classe énergie : D

SAINT CYR SUR LOIRE

Pavillon familial entretenu avec soin. Il se compose d'un salon-séjour ouvert sur une petite terrasse, d'une cuisine, de 3 chambres et d'une sdb. Au sous-sol (complet), vous trouverez un atelier, une buanderie et une belle pièce pour accueillir vos plus belles fêtes (cheminée et bar). Un garage et un jardin complètent ce bien. Anne-Sophie HENAUT (El) Agent Commercial - N°RSAC : 845082890-TOURS.



EXCLUSIVITÉ

286 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10461
Classe énergie : F

JOUE LES TOURS



EXCLUSIVITÉ

Bel Appartement idéal investisseur de Type 2 avec terrasse, au calme dans résidence de standing avec de faibles charges. Il comprend : une entrée, une cuisine aménagée/équipée ouverte sur séjour, une chambre avec placard, une salle d'eau, un wc et une place de parking sécurisée en sous-sol. Bonne rentabilité. Copropriété de 174 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1068.00 euros.

117 500 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10452
Classe énergie : D



TOURS

134 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.20% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 13690

Classe énergie : D

RIVES DU CHER - Appartement de 74 m² composé d'une entrée desservant un espace vie avec cuisine A/E, et cellier. Deux chambres, dressing, une salle de bain et WC. Cave et local à vélo, (7.20 % d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.) Copropriété de 267 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 2600.00 euros.

Afico - 02 47 05 09 69



MONTLOUIS-SUR-LOIRE

283 500 €

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

Réf 3342

Classe énergie : NC

Hyper centre de Montlouis, belle maison de ville ancienne, entièrement rénovée. Au rez-de-chaussée : entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte, wc indépendants. Au 1^{er} étage : un palier dessert 3 chambres et une sde. Au 2^{ème} : une suite parentale avec sa sde privative avec WC. Superbe terrasse et jardin ! Rare en plein centre !

Agence Belisimmo - 02 47 55 54 12



TOURS

220 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 3361

Classe énergie : D

Quartier Giraudeau, tous commerces et transports au pied de l'immeuble. Bel appartement de 85m² au 6^{ème} étage d'une résidence calme et sécurisée. Entrée menant sur un salon/séjour avec balcon, une cuisine et son cellier. Partie nuit composée 3 belles chambres, une sdb et wc. Une cave privative en sous-sol. Aucun travaux à prévoir !

Agence Belisimmo - 02 47 55 54 12



TOURS

142 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.19% TTC
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf Apt2152

Classe énergie : F

TOURS - NORD - SAINT-RADEGONDE Appartement de 87 m² situé au 1^{er} étage d'un immeuble avec ascenseur. Il comprend : entrée, salon/séjour, balcon, cuisine équipée et aménagée, 3 chambres dont deux avec petits balcons, salle d'eau, WC, placards. Chauffage collectif au gaz, garage et cave. Prévoir travaux de rénovations fenêtre simple vitrage.

C2SI - 02 47 42 90 14



TOURS

269 240 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 254 000 € hors honoraires)

Réf TAPP406CSO

Classe énergie : D

T4 d'env 86 m² 3^{ème} étage. Entrée, pièce de vie, balcon, cuisine séparée A/E, 2 chambres, placards, SDB, buanderie et WC séparés. Possibilité de faire une 3^e chambre. Une cave complète l'ensemble. Luminosité et cachet de l'ancien. Copro de lots principaux. Pas de procédures en cours. Charges annuelles : 688.00 euros.

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



SAINT PIERRE DES CORPS

418 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3% TTC
(Prix 402 000 € hors honoraires)

Réf 5209

Classe énergie : C

A deux pas de Tours, au cœur du Vieux Saint-Pierre, venez découvrir cette charmante et spacieuse maison familiale proposant une belle pièce de vie aux très bons volumes avec accès à sa terrasse et son jardin, cuisine ouverte équipée, 4 chambres, garage, combles. Ne laissez pas passer votre future maison avec sa vie de plain-pied, contactez-nous pour la visiter ! Proche toutes commodités.

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



SAINT CYR SUR LOIRE

265 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.24% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 12249

Classe énergie : D

Centre-ville, bel appartement lumineux et traversant comprenant 2 grandes chambres avec placards, salle d'eau, toilettes, cuisine aménagée-équipée, séjour de 28 m². CHAUFFAGE INDIVIDUEL, résidence en excellent état. Les plus : grande CAVE de 8 m² accessible depuis l'ascenseur et GARAGE avec porte électrique. Référence agence : 12249

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



LA RICHE

198 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 12295

Classe énergie : F

Appart. 4 pièces en duplex 83 m² comprenant au rez-de-chaussée : une entrée avec placard, une salle de bains, WC séparés, une grande cuisine indépendante, un salon avec cheminée, salle à manger. A l'étage, 2 chambres dont 1 avec placard. Cour privative 40 m² exposé Ouest. Chauffage collectif gaz. Charges annuelles : 3.048€. Réf. agence : 12295

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



NEUVILLE SUR BRENNÉ

291 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.15% TTC
(Prix 275 000 € hors honoraires)

Réf 270

Classe énergie : C



SAINT CHRISTOPHE SUR LE NAIS

98 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.33% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 274

Classe énergie : F

Maison en ossature bois de 155 m² - 4 chambres, jardin arboré et piscine hors sol Venez découvrir cette magnifique maison en ossature bois de 155 m², qui allie charme et modernité. Avec son agencement spacieux, elle offre 4 chambres confortables, parfaites pour accueillir une famille. Caractéristiques principales : Aucun travaux à prévoir.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05

Maison de ville à vendre à Saint-Christophe-sur-le-Nais, Indre-et-Loire. Cette charmante demeure de 1830 offre un potentiel incroyable avec ses 158 m². Elle comprend 4 chambres, un salon, un grenier et une cave. Bien que l'état soit à rénover, cette propriété historique est une opportunité unique pour les amateurs de projets de restauration.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



TOURS

76 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.86% TTC
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 08b66a2e

Classe énergie : E



TOURS

167 000 €

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

Réf 384

Classe énergie : C

TOURS BLANQUI APPARTEMENT F1 A VENDRE AVEC LOCATAIRE EN PLACE. TOURS BLANQUI. Appartement F1 pour investissement locatif : Entrée, pièce de vie, grande cuisine, cellier, salle d'eau WC, expo SUD EST Cave. Loué depuis septembre 2022, loyer mensuel 450 € charges comprises.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54

Dans une résidence calme et sécurisée. Idéal première acquisition ou investissement, Appartement lumineux de 3 pièces en rez de chaussée, cuisine aménagée ouverte sur la pièce de vie, 2 chambres avec rangements, WC indépendant, SDB et rangements supplémentaires dans le hall. Garage individuel fermé en sous-sol. 96 lots. Charges 1028 €/an.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



JOUE LES TOURS

84 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10.13% TTC
(Prix 77 000 € hors honoraires)

Réf 8230

Classe énergie : C



JOUE LES TOURS

161 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.67% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 8539

Classe énergie : B

Appartement À Vendre À Joué-Lès-Tours à la petite recette, appartement de 63,92 m² offrant un espace de vie confortable avec un salon spacieux et deux chambres. Proche des commodités et des transports en commun, facilitant ainsi votre quotidien. Il dispose deux caves et de fenêtres en PVC. Note DPE idéale : C. Référence agence : 8230

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73

Appartement à vendre de 77 m² en plein cœur de Joué-lès-Tours, idéalement situé au pied des commerces et du tramway. Deux chambres, un salon spacieux et lumineux avec cuisine ouverte, une terrasse, ascenseur et un parking en sous-sol. Ne manquez pas cette opportunité unique ! Contactez-nous pour plus d'informations. Référence agence : 8539

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



TOURS

161 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 12283

Classe énergie : D



TOURS

338 400 €

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

Réf 12316

Classe énergie : D

TOURS "PRÉBENDES" Rez-de-chaussée surélevé, joli appartement 2 pièces d'environ 50m² comprenant entrée, séjour lumineux, grande cuisine, dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC et une chambre spacieuse de 12 m². Le gros plus : un parking privatif extérieur. Pas de travaux à prévoir, bon DPE classe énergie "D". Référence agence 12283

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

TOURS "BORDIER-CHANTERIE" Rés 2013 - 2^{ème} et dernier étage, appart. type 5 - 104m² habitable + terrasse 43m² sud ouest comprenant : entrée, séjour, cuisine équipée, 1^{er} espace nuit avec 2 chambres avec placard, salle de bains, wc, rangements. Chambre parentale + salle d'eau Garage, parking, cave Faibles charges de copropriété. Réf agence 12316

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00


NOUVEAUTÉ
JOUÉ-LÈS-TOURS
498 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison d'architecte de 230 m² dans un quartier prisé de Joué-lès-Tours. Au rez-de-chaussée, un salon de 42 m², ouvert sur le jardin. La maison comprend 5 grandes chambres, 2 bureaux et des grandes pièces ouvertes sur l'extérieur avec une hauteur sous plafond de 3 mètres. Cuisine équipée, salles de bains à chaque étage. À l'étage, un second salon de 28 m². Sous-sol de 150 m² avec garage, cave et buanderie.

Classe énergie : D

Réf 37791


NOUVEAUTÉ
SAVONNIÈRES
360 000 €

Honoraires charge vendeur

À Savonnières, maison de 160 m² sur une parcelle constructible de 1700 m², avec possibilité de division. Elle se compose au rez-de-chaussée d'une véranda de 23 m², cuisine, salon de 35 m², une grande chambre, salle d'eau, WC, cellier, cave et atelier/buanderie. À l'étage, mezzanine avec placard, 2 chambres, WC et salle de jeux de 27 m². À l'extérieur : un abri pour voitures et rangements.

Classe énergie : D

Réf 37795


NOUVEAUTÉ
ARTANNES-SUR-INDRE
420 000 €

Honoraires charge vendeur

À Artannes-sur-Indre, spacieuse maison de 230 m² sur un terrain de 1700 m² sans vis-à-vis. Elle comprend un salon lumineux de 65 m², une cuisine équipée de 20 m², 5 chambres dont une suite parentale en rez-de-chaussée, 2 salles d'eau et un bureau. Grenier aménageable, cave, toiture refaite, chauffage performant et espace de stationnement. Grande terrasse couverte. Potentiel énorme pour personnaliser ce bien.

Classe énergie : D

Réf 37774


NOUVEAUTÉ
BALLAN-MIRÉ
490 000 €

Honoraires charge vendeur

À Ballan-Miré, maison de 179 m² sur un terrain de 1800 m². Elle propose 5 chambres, dont une potentielle suite parentale. Au rez-de-chaussée : entrée cathédrale, salon-séjour de 40 m², cuisine rénovée, 2 chambres, salle d'eau et WC. À l'étage : mezzanine, 2 chambres, salle d'eau, WC, et 2 grandes pièces à aménager. Garage de 23,5 m² avec cave à vin. Proche des écoles et du centre, emplacement idéal pour une famille.

Classe énergie : E

Réf 37794


NOUVEAUTÉ
TOURS
136 000 €

Honoraires charge vendeur

Au pied du tram et à proximité des commodités, ce lumineux appartement de 37 m² au 4^e et dernier étage, entièrement rénové, comprend une entrée, une cuisine équipée neuve, un salon, une chambre, une salle d'eau et un WC. Il dispose également d'un balcon, d'une cave et de places de stationnement sécurisées. Classe énergétique C. Faibles charges de copropriété (400€/trimestre). Belle opportunité d'investissement !

Classe énergie : C

Réf 37797


NOUVEAUTÉ
TOURS
204 000 €

Honoraires charge vendeur

Appartement idéalement situé avec deux balcons offrant une vue dégagée sur la promenade du Cher. Il comprend un salon/séjour lumineux, une cuisine, une chambre, un WC et une salle d'eau. À l'étage, une grande pièce pouvant être divisée en deux chambres, une salle de bains avec WC et un dressing. L'appartement dispose également d'une cave et d'un garage privatif. Immeuble avec ascenseur, proche de tous les commerces.

Classe énergie : C

Réf 37770



SAINT LOUIS IMMOBILIER
17 Bis Pl. du Château - 37120 Champigny-sur-Veude

www.stlouisimmobilier.fr

02 47 95 20 04



Vente - Achat - Location - Gestion - Conseil

NOUVEAUTÉ



196 100 €

6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 185 000 € hors honoraires)

CHAVEIGNES

Dans un cadre bucolique et proche commodités (écoles, commerces et médecins), longère de 116 m² env avec la possibilité d'aménagements supplémentaires, de plain-pied une pièce à vivre, une cuisine aménagée, 2 chambres et un bureau, une salle d'eau contemporaine. Nombreuses dépendances pouvant être intégrée à la maison - Différents espaces extérieurs : petit clos, jardin potager et verger, cour fermée.

Réf 2231

Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



185 500 €

6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 175 000 € hors honoraires)

CHAMPIGNY SUR VEUDE

À 15 mn de Chinon, dans un village avec petits commerces, pavillon de 1980 à l'abri des regards dans son jardin arboré. Il vous offre de plain-pied une pièce de séjour avec cuisine aménagée donnant sur terrasse, 2 chambres et une salle d'eau - Pour recevoir la famille ou les amis en toute intimité, un studio composé d'un séjour, une cuisine et une chambre avec salle d'eau - Un car port deux voitures.

Réf 22030

Classe énergie : E

CHINON

À 5 km du centre ville de, dans un secteur calme et vallonné, pavillon édifié sur sous-sol vous offre sur 200 m² habitables, un hall d'entrée / vestibule desservant une pièce à vivre de 56 m² env et une cuisine aménagée donnant sur terrasse, 5 chambres dont 2 de plain-pied, une salle de bains et une salle d'eau - un parc arboré de plus de 3500 m² env, une piscine - Possibilité d'acquérir du terrain en sus.

Réf 2232

Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



323 950 €

4.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 310 000 € hors honoraires)

15 MN DE CHINON

À 5 mn de petits commerces et écoles, maison ancienne à rénover de 60 m² env composée d'un séjour, d'une chambre et de sanitaires attenants une ancienne maison d'habitation et cellier à l'état brut d'une surface au sol de 63 m² env sur 2 niveaux. Plusieurs autres dépendances, dont un atelier verrière de 26 m², 2 garages, un hangar avec une structure bois de 70 m² environ - Cour et terrain agricole libre.

Réf 2229

Classe énergie : G

NOUVEAUTÉ



81 000 €

8% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 75 000 € hors honoraires)

BAISSE DE PRIX



407 550 €

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

10 MN DE CHINON

Et 3 mn d'Avoine, proche de toutes les commodités, demeure de 200 m² rénovée composée d'une maison principale avec une pièce à vivre et cuisine, 4 chambres dont 2 de plain-pied, une salle de bains. Un gîte avec une cuisine et une salle d'eau / wc. - Un bureau indépendant de la maison - Un garage, un atelier et un cellier - Une cour, terrasses - Piscine et pool house - Prairie.

Réf 2212

Classe énergie : D

BAISSE DE PRIX



246 750 €

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 235 000 € hors honoraires)

CHAVEIGNES

À 10 mn à pied du centre ville de Richelieu, ancienne tuilerie fin XVIII / début XIX^{ème} siècle rare ! Dans un cadre de verdure, elle vous propose de plain-pied un vaste séjour, une cuisine et attenante, une petite salle à manger, une grande chambre, une salle de bains (douche et baignoire) et wc indépendant. A l'étage : une chambre et 2 chambres et 2 espaces libres à finir d'aménager - Quelques dépendances.

Réf 2216

Classe énergie : C

LA TOUR SAINT GELIN

Entre Champigny sur Veude, Richelieu, longère sur 150 m² env avec salon, salle à manger, salon ou bureau (possibilité chambre), cuisine, arrière-cuisine, 3 chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains - Nombreuses possibilités d'aménagement supplémentaire, dépendances - 2 caves voutées - Grand hangar en pierre - Cour et jardin arboré et terrain appartenant au hangar - Un charmant ensemble !

Réf 2197

Classe énergie : D

BAISSE DE PRIX



241 500 €

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

10 MN DE RICHELIEU

A 10 min 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 (travaux à prévoir) - 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.

Réf 2076

Classe énergie : E

BAISSE DE PRIX



101 650 €

7% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 95 000 € hors honoraires)



Taille, architecture, équipements...

les nouvelles tendances de la maison neuve



**Des terrains plus petits mais
des architectures plus
ouvertes sur l'extérieur. Des
constructions plus économes,
des matériaux innovants...
Les maisons neuves sont un peu
le laboratoire de l'habitat.
Observer leurs évolutions
est toujours instructif
pour l'avenir.**

La multiplication des petites parcelles

Une loi, à elle-seule, explique une des grandes tendances de la construction neuve de ces dernières années : Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ce texte vise à ce qu'il n'y ait plus un seul mètre carré non encore construit qui le soit au-delà de 2050. D'année en année, les possibilités de rendre constructible une parcelle se réduisent pour les municipalités. La conséquence de cela c'est, bien sûr, une hausse du prix des terrains, mais aussi des constructions qui s'élèvent sur des parcelles de plus en plus réduites. Pour faire simple, là où il y avait jadis une maison et son beau jardin, il y a souvent, désormais, deux maisons presque mitoyennes.

Il n'existe pas de législation nationale pour fixer la taille maximale d'une maison par rapport à son emplacement, ni la superficie minimale d'un terrain constructible. Cela dépend du PLU de votre commune.



Une maison, un rêve

La maison individuelle reste le rêve des Français. Selon le baromètre Procvivis-Harris Interactive, trois Français sur quatre estiment qu'il s'agit du logement idéal. La récente enquête de l'IFOP confirme la tendance puisqu'elle nous apprend que huit Français sur dix préfèrent vivre dans une maison plutôt que dans un appartement.

A l'intérieur des constructions, l'intégration des normes PMR a, également, beaucoup changé la donne depuis quelques années. Par la loi de 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », et ses décrets d'application, il est désormais obligatoire de prévoir l'accessibilité complète d'une maison si elle est destinée à être vendue ou louée. Ce s'applique, donc, de façon systématique pour les programmes collectifs destinés à des opérations d'investissement locatif.

Les propriétaires qui construisent une maison pour eux-mêmes peuvent s'affranchir de cette obligation. Mais, dans les faits, ils sont nombreux à intégrer, au moins partiellement, les normes PMR pour rendre plus facile une vente ou une location future, pour pouvoir accueillir une personne en situation de handicap dans leur entourage ou, bien sûr, pour anticiper leurs vieux jours.

Normes PMR, ça change tout

Ces aménagements se traduisent par des évolutions des normes, tant à l'intérieur de la maison qu'à l'extérieur. Cela a une influence, en particulier, sur la dimension des portes, l'emplacement et le système des poignées, la largeur des couloirs, la présence de zone de manœuvre dans chacune des pièces ou encore la dimension de la salle de bain ou des toilettes.

Quant à l'escalier, il doit mesurer au moins 80 cm de large et la hauteur des marches ne doit pas dépasser 18 cm. Il doit être équipé d'une rampe s'il est entouré de deux parois pleines et d'une main courante si un des côtés est vide.

Ces règles s'appliquent également aux extérieurs qui doivent comprendre un cheminement accessible avec un balisage pour les personnes non-voyantes, un sol anti-dérapant, un espace de stationnement plat et proche de la maison et des ouvertures accessibles.

Il est à noter que des travaux d'accessibilité dans un logement neuf ou ancien peuvent donner lieu à un crédit d'impôt équivalent à 25 % du montant de la facture.





Taille, architecture, équipements...

Les nouvelles tendances de la maison neuve



L'environnement fait la loi

C'est évidemment une tendance lourde dans les constructions neuves actuelles : l'intégration de l'aspect environnemental dès la conception du projet. Bien entendu, ce mouvement est fortement accentué par la législation, qui est de plus en plus stricte sur le sujet. La nouvelle norme RE2020, qui s'applique à toutes les constructions neuves depuis le 1^{er} janvier 2022 et qui se durcit au fil des années, vise à la neutralité carbone du secteur du bâtiment à l'horizon 2050. Elle implique des normes extrêmement strictes tant dans le choix des matériaux que des techniques de construction.

Côté matériaux, c'est tout un monde qui change. Le béton, qui reste le matériau dominant, commence à faire sa révolution et devient de moins en moins énergivore. Mais on voit aussi apparaître et monter en puissance de nouveaux matériaux, utilisés seuls ou associés à d'autres, comme le bois, la terre crue ou la paille. Ils permettent de réduire considérablement l'impact environnemental des constructions et offrent, en plus, des performances énergétiques souvent assez remarquables.

L'énergie qu'on ne consomme pas

Poussés par la réglementation, les constructeurs cherchent à diminuer au maximum la consommation énergétique des maisons neuves en privilégiant les énergies les moins carbonées. Dans les maisons neuves, on choisit donc couramment d'installer des pompes à chaleur à air ou géothermiques qui réduisent grandement la consommation d'énergie. Cela se traduit aussi par une réelle réflexion sur ce que l'on appelle le « confort d'été », autrement dit, la gestion de la chaleur lors des épisodes de canicule. Sans oublier les études sur la circulation de l'air dans les habitations qui trouvent des applications concrètes dans les maisons neuves.

Mais, en plus de dépenser le moins d'énergie possible, les maisons en produisent désormais de plus en plus. Dans beaucoup de chantiers, quand cela est possible, on intègre la pose de panneaux solaires pour produire une partie de l'énergie nécessaire. Les récupérateurs d'eau, également, s'imposent de plus en plus fréquemment dans les projets. La généralisation de tous ces équipements réduit l'impact global du logement dans les émissions des gaz à effet de serre. Plus courants, ils deviennent aussi moins onéreux et peuvent donc intéresser une population de plus en plus large.

rooj by GA

CASERNES BEAUMONT-CHAUVEAU

VOTRE
APPARTEMENT
NEUF À PARTIR DE
141 000€⁽¹⁾

RE2020
Seuil 2028

PTZ⁽²⁾

TVA
5,5%⁽³⁾

Rooj by GA arrive à Tours

UNE ANNÉE DE CHARGES

OFFERTES !⁽⁴⁾

sur le chauffage et l'eau chaude

Appartements écologiques du 2 au 5 pièces

02 46 46 57 60

Rendez-vous à la boutique de vente
2-4 place Henri Langlois à Tours

WWW.ROOJ.FR



(1) 1) Lot N° A624, Studio de 29,5 m² - prix exprimé en TVA 20% % selon stock au 16/10/2024 sous réserve de disponibilité. (2) PTZ : Soumis à conditions de ressources, renseignements auprès de nos conseillers. (3) TVA 5,5% : TVA à taux réduit de 5,5 % sous réserve que les conditions de l'article 278 sexies 11° du Code Général des Impôts soient remplies (résidence principale de l'acquéreur - plafonds de ressources du réservataire à respecter). Si les conditions ci-dessus ne sont pas remplies, prix exprimé en TVA à 20 %. Renseignements et conditions disponibles en espace de vente ou sur simple demande. (4) Offre calculée sur l'estimation de charges offertes sur la consommation moyenne d'énergie de chauffage et eau chaude d'un logement. L'estimation est faite sur la base de consommation de chauffage réglementaire moyenne pour une température intérieure de 21°C, de production d'eau chaude sanitaire réglementaire moyenne et d'usages domestiques moyens. Les consommations réelles pour un logement donné pourront présenter des différences importantes par rapport à ces estimations en fonction de son usage du nombre d'occupants. GA SMART BUILDING - Siège social: 33 Piste des Géants à Toulouse - RCS 980 515 902 R.C.S. Toulouse - Architectes: Oslo & D&A - Perspective: Sight - Conception: igia - Octobre 2024

Taille, architecture, équipements...

Les nouvelles tendances de la maison neuve

Des espaces modulables

Dans son architecture et son aspect extérieur aussi, la maison neuve change. La grande tendance, c'est l'ouverture vers l'extérieur et, au-delà, l'intégration de la maison dans son environnement. L'idée c'est, par exemple, de choisir l'emplacement et la taille des fenêtres en fonction de ce qui entoure la maison. Selon l'exposition et de la présence d'obstacles ou de protections naturelles, cela permet d'optimiser les apports de lumière, mais aussi de limiter l'impact du froid en hiver et, surtout, de la chaleur en été.

A l'intérieur, l'heure est à la modularité et aux espaces évolutifs. Si les volumes restent bien marqués entre les parties jour et les parties nuit, l'espace s'organise plus en termes de fonctions au sein de chacun de ces espaces. Par faute de place ou manque de budget, il est souvent nécessaire de faire des choix lors de la réalisation des plans. Ainsi, dans le salon, plusieurs fonctions pourront être réunies, « détente », « réception » ou « jeu ». Il suffira pour cela de sortir les éléments associés de leurs rangements dédiés. Corollaire de cette tendance, les espaces dans les maisons neuves se font de plus en plus souvent épurés et fonctionnels. Les constructions récentes sont également de plus en plus évolutives. Certaines cloisons peuvent apparaître ou disparaître, quand le besoin s'en fait sentir, pour créer une nouvelle chambre, un bureau ou, au contraire, gagner de la place sur la pièce commune.



Booster d'innovation

La maison neuve est à la pointe de l'innovation en matière d'habitat. C'est elle, avec la construction de logements collectifs, qui fait évoluer les pratiques dans le bâtiment, lequel est un des secteurs économiques les plus énergivores. Une raison de plus pour laquelle la crise actuelle dans laquelle est plongée le secteur n'est pas une bonne nouvelle.

La technologie s'impose partout



piloter à distance via une application sur son smartphone. Mais, puisqu'elle est intelligente, la maison peut aussi apprendre et adapter les constantes en anticipant vos besoins.

Confort, économies, sécurité

Mais la smart home n'est pas seulement conçue pour votre confort. Elle a également pour fonction de vous faire réaliser des économies. Pas de chauffage, de climatisation ou d'éclairage inutile, des appareils électriques qui ne s'allument que quand on en a besoin... Tout cela diminue encore des factures déjà réduites au maximum grâce aux performances énergétiques globales de la maison.

Enfin, la technologie est aussi la garante de votre sécurité. Les fermetures de la maison, mais aussi les équipements intérieurs savent vous reconnaître. Et, s'ils ne vous reconnaissent pas, ils peuvent agir en conséquence.

Naturellement, toutes les maisons neuves ne sont pas encore arrivées à ce niveau de sophistication. Mais la tendance est lourde et un ou plusieurs de ces équipements s'intègrent de plus en plus fréquemment dans les nouveaux chantiers.

De plus en plus, elle est partout et pour des fonctionnalités toujours plus bluffantes. La technologie s'est invitée dans les maisons récentes et n'est pas prête d'en ressortir. Oublié le terme un peu désuet de « domotique ». On parle aujourd'hui de « smart home » ou « Maison intelligente », en bon français.

En fait, dans la maison, on va chercher à créer un environnement de confort et de sécurité adapté aux besoins des habitants, intelligent et pilotable à distance. Ce ne sont pas des gadgets placés ici ou là dans la maison. C'est un véritable écosystème qui régit chacune des pièces et qui s'adapte en fonction des habitants. Tout cela fonctionne à partir de capteurs installés à différents endroits de la maison qui agissent sur les systèmes liés au confort intérieur, chauffage, éclairage, ouvertures... Il est possible de paramétrer ses préférences et de les

Dans
votre prochain
magazine :
**BILAN
D'UNE ANNÉE
COMPLIQUÉE**

VillaCity

LIVRAISON 2^{ème} TRIMESTRE 2026



Architecte : Philippe MONTANDON

PROCHAINEMENT
RÉSIDENCE DE GRAND STANDING

PLEIN CENTRE DE TOURS - QUARTIER FEBVOTTE

10 LOGEMENTS DU T2 AU T4

Parkings • Terrasses • Celliers

Commercialisation Promoteur JLB Immobilier

02 47 67 10 33 - 06 60 38 43 50 jlb.immobilier@gmail.com jlb-immobilier.com

Conforama

DU 29 OCTOBRE AU 02 DÉCEMBRE 2024

BLACK NOVEMBER***

*C'est Noël
avant Noël*

*** NOVEMBRE NOIR.

DODO



Pack Le Dormeur
avec couette
140x200 cm +
1 oreiller 60x60 cm



Tapis Venise
100x150 cm



Canapé d'angle
convertible Mia

SEULEMENT
2000
PIÈCES



beko

PRESSION
19
bar

Robot café



iRobot

AUTONOMIE
120 MIN
CONNECTÉ
PARCOURS
METHODIQUE

Aspirateur robot
laveur



Hotpoint

+A

CAPACITÉ
71
L

PORTE
FROIDE

INOX

Fonction
vapeur

Four multifonction
pyrolyse

OUVERTURES EXCEPTIONNELLES LES 1^{ER} ET 11 NOVEMBRE⁽¹⁾

* La réduction ne s'applique pas au montant de l'éco-participation.

(1) Ouvertures exceptionnelles: Pour connaître la liste et les horaires des magasins ouverts, rendez-vous sur [conforama.fr](https://www.conforama.fr).

37, avenue Grand Sud

37170 CHAMBRAY-LES-TOURS

Du lundi au vendredi 10h00 - 12h30 et 14h00 - 19h00
et le samedi de 9h30 à 19h30

ECI PROMOTION

Hall Parc

Démarrage
des travaux

à Saint-Cyr-sur-Loire

Bureaux
et cabinets
médicaux

*Un environnement
de travail
écoresponsable,
pour des idées
durables !*



02 47 66 65 54

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

Lucilia B. Immobilier

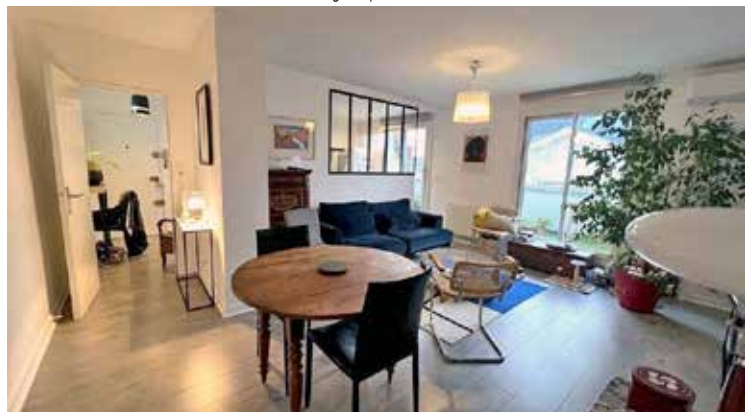
By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



TOURS NORD

Bel appartement type 5 de 128,25 m² (loi carrez) dans résidence récente avec asc en dernier étage et avec terrasse et garage. Entrée, séjour de 38 m² donnant sur terrasse avec vue panoramique, cuisine A/E, cellier, un bureau ou chambre, deux chambres (terrace), salle de bains, salle de douche. Charges annuelles ~ : 2 900 euros. Chauffage individuel. Classe énergie C. Classe climat C. **575 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.98% TTC (Prix 553 000 € hors honoraires) Réf T3073



TOURS PREBENDES NORD

Ravissant appartement type 3 de 67,79m² (LC) dans petite résidence (30 lots) avec asc, grenier, en dernier étage avec terrasse SUD. Entrée, séjour, cuisine A/E, 2 chambres, douches. Grenier. Charges annuelles ~ : 3 240 euros. DPE ancienne version. Classe énergie D. **367 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 350 000 € hors honoraires) Réf T3083



TOURS PREBENDES NORD

Bel appartement de 113 m² (LC) dans petite résidence de standing (31 lots) avec asc, cave et garage. Entrée, séjour ~ 28 m², cuisine, 2 chambres, douche. A l'étage : mezzanine / bureau, chambre, bains. Charges annuelles ~ 2 500 €. Chauffage ind au gaz. Classe énergie C. Classe climat C. **468 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 450 000 € hors honoraires) Réf T3052

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



TOURS PREBENDES

Bel Hôtel Particulier ~ 230 m² avec jardin et parking. Entrée, enfilade de réception (parquet, cheminées), cuisine avec salle à manger familiale. Aux étages : 6 chambres, 2 bureaux, dressing, bains, 3 douches. Grenier. Cave. Jardin avec accès véhicule. Classe énergie D. Classe climat D. **854 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3% TTC (Prix 830 000 € hors honoraires) Réf T3067



TOURS HISTORIQUE

Exceptionnelle Demeure de caractère ~235 m² avec jardin et garage double. Entrée, vaste séjour avec cheminée, cuisine A/E familiale avec salle à manger donnant sur jardin. Aux étages : une suite parentale avec chambre, bains, dressing, 4 autres chambres avec 3 bains. Caves voutées. Ravissante cour pavée. Classe énergie E. Classe climat E. **884 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 850 000 € hors honoraires) Réf T3084



TOURS PREBENDES

Superbe appartement type 3 de 92,63 m² (LC) dans petite copropriété de caractère (6 lots) avec cave. Belle pièce de réception de 21,50 m² avec cheminée, cuisine A/E, buanderie, 2 chambres, bains, mezzanine / bureau. Charges ~ 2 400 € /an avec chauffage. Classe énergie C. Classe climat C. **416 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 400 000 € hors honoraires) Réf T3082



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



www.lucilia-b-immobilier.fr