

immo

Val de Loire

centreimmo.com

L'emprunt

*pour financer l'achat
d'un logement*

La nue-propriété

*pour se constituer
un patrimoine*



ART PROM

Retrouvez-nous
en page 47

DES SPÉCIALISTES en rénovation écologique à vos mesures

NOS ENGAGEMENTS

DÉLAIS

QUALITÉ

PRIX
GARANTIS

Un investissement
équitable

*Casa*logien
L'INVESTISSEMENT ÉQUITABLE

Pour vos travaux
tous corps d'état

CBPM

un seul numéro : 09 82 32 75 88

Vous voulez juger nos compétences ? Venez visiter notre appartement témoin !



VEIGNÉ

Appartement de 3 pièces au calme de 58 m². Il profite d'une vue dégagée et est exposé au sud. Cet appartement comporte également une terrasse (16 m²) et un balcon, Copropriété de 36 lots, charges 877€/an, CLASSE ENERGIE : A - Réf. TAPP304401

163 000 €

TOURS

Appartement T2 de 47m² offrant une entrée, un séjour avec un balcon, une cuisine aménagée et équipée, et une chambre avec balcon. Copropriété de 33 lots, charges 2096€/an. CLASSE ENERGIE : E - Réf. TAPP435045

157 000 €

TOURS CENTRE

Particulier tourangeau de 115m² à la vente. La situation est idéale pour un couple avec enfants, tous les commerces et écoles sont à proximité immédiate, nous avons la place Rabelais à seulement 3 minutes à pieds. CLASSE ENERGIE : D - Réf. TMA115685

465 000 €




Bien chez soi!

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



EXCLUSIVITÉ

PROCHE DES DEUX LIONS - Appartement de 95m² offrant une belle pièce de vie avec un accès direct sur la balcon exposé plein sud. La cuisine est aménagée et dispose d'un balcon, salle de bains, trois chambres avec placard dont une avec une chambre parentale et sa salle d'eau attenante. Copropriété de 64 lots, charges 1576€/an CLASSE ENERGIE : D - Réf. TAPP421058

197 500 €

EXCLUSIVITÉ

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

134 900 €



EXCLUSIVITÉ

TOURS - Appartement T2 de 48 m² offrant une chambre, une cuisine aménagée et une salle de bains. Pour profiter des beaux jours, cet appartement dispose également d'un balcon. Vendu loué. Copropriété de 202 lots, charges 900€/an, CLASSE ENERGIE : C - Réf. TAPP435043

154 300 €

ST-PIERRE-DES-CORPS - Appartement T2 de 42 m². Offrant une pièce de vie avec accès extérieur, une cuisine ouverte, une chambre avec placard et salle de bains. Le bien est actuellement loué avec des locaux sérieux. Copropriété de 77 lots, charges 764€/an, CLASSE ENERGIE : D - Réf. TAPP435710»

104 400 €



EXCLUSIVITÉ

LA-VILLE-AUX-DAMES
Appartement 2 pièces de 48m². Composé d'un séjour de 21 m² avec cuisine ouverte, d'un cellier, d'une chambre, et d'une salle de bains. Cet appartement T2 est vendu loué 5770 €. Copropriété de 18 lots, charges 720€/an, CLASSE ENERGIE : D - Réf. TAPP435936

109 000 €

FONDETTES - Idéal pour un investissement locatif. Appartement de 2 pièces de 44 m², dans une résidence de service. Il dispose d'une agréable pièce de vie avec coin cuisine et terrasse, une chambre et une salle d'eau. Copropriété de 92 lots, charges 1410€/an. CLASSE ENERGIE : D - Réf. TAPP435807

110 000 €

ST-PIERRE-DES-CORPS - Venez découvrir cet appartement F4 de 82 m² de surface. Il se situe dans un immeuble construit en 1981. Ce dernier est équipé d'un ascenseur. Un gardien assure un accès sécurisé. Copropriété de 359 lots, charges 2300€/an. CLASSE ENERGIE : D - Réf. TAPP435549

72 000 €

Consultez toutes nos offres sur citya.com





SEULEMENT CHEZ CITYA

SEULEMENT CHEZ CITYA

SEULEMENT CHEZ CITYA

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

840 000 €

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

190 000 €

BALLEN-MIRÉ - Appartement T6 de 173.01m² situé au 3ème étage. Composé d'un séjour de 50 m², cinq chambres et une cuisine aménagée. Il offre également deux salles de bains et une salle d'eau. Une terrasse est à disposition ainsi que quatre places de parking. CLASSE ENERGIE : D 6- Réf. : TAPP428304

350 000 €




Bien chez soi !

02 47 70 12 90
40 boulevard Béranger
37000 Tours



SEULEMENT CHEZ CITYA

SEULEMENT CHEZ CITYA

TOURS - Appartement T3 de 58 m² avec balcon. Composé d'un séjour de 25 m², une cuisine aménagée, deux chambres et une salle de bains. Une place de parking est à disposition. Vendu occupé par un locataire, ce qui peut présenter l'occasion de réaliser un investissement locatif. CLASSE ENERGIE : D - Réf. : TAPP425803

145 000 €

SAINT-PIERRE-DES-CORPS
Appartement T3 de 56 m² avec balcon. Composé d'un séjour de 28 m², d'une cuisine américaine aménagée et équipée, de deux chambres et d'une salle d'eau. Ce bien comporte aussi un garage de 25 m². CLASSE ENERGIE : C - Réf. : TAPP431518

141 000 €



VEIGNÉ
Maison 5 pièces de 118,5 m² composée d'un séjour de 33 m², une cuisine américaine aménagée et équipée, quatre chambres, deux salles d'eau et un garage. Terrain de 533 m², garage et places de stationnement. Ce bien est vendu loué. CLASSE ENERGIE : D - Réf. : TMAI114310

286 000 €

TOURS
Appartement T3 de 62,8 m² composé d'un séjour de 21m², une cuisine aménagée, deux chambres et une salle de bains. Également une place de parking est à disposition. CLASSE ENERGIE : D - Réf. : TAPP431003

178 000 €

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

98 000 €



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

206 000 €

JOUÉ-LÈS-TOURS - Appartement T3 de 52m² vendu loué, composé d'un séjour de 22m², 2 chambres, cuisine A/E et une sdb. Également, une terrasse 24m², un balcon, une cave et une place de parking. CLASSE ENERGIE : C - 127.0 1 - 4.0 Réf. : TAPP427732

142 000 €



EXCLUSIVITÉ

TOURS NORD - Bel appartement T2 de 45 m² situé dans une petite résidence calme et sécurisée proche de tout accès. Il est composé d'une belle pièce de vie lumineuse avec cuisine américaine aménagée donnant sur une grande terrasse, d'une chambre parquetée avec placard donnant sur une seconde terrasse et d'une salle d'eau moderne. Une place de parking est comprise dans le lot. Actuellement loué pour un revenu annuel de 6120€, il représente un investissement financier intéressant. CLASSE ENERGIE : D - Réf. TAPP432596

130 000 €



CHAMBRAY-LÈS-TOURS - Maison de 6 pièces de 150 m², proche du Parc Grammont. Compose d'une pièce de vie avec cheminée, trois chambres au 1er et deux chambres au second, une grande cuisine séparée et aménagée, une salle d'eau et une salle de bains. En annexe se trouve une piscine, une cuisine d'été donnant sur une terrasse et un jardin d'environ 550 m². Quatre places de parking sont prévues pour stationner les véhicules. CLASSE ENERGIE : D - Réf. TMAI114231A

318 000 €



EXCLUSIVITÉ

TOURS - Proche du Quai Paul Bert, appartement T3 situé au 3e et dernier étage d'un immeuble récent avec ascenseur. Il est organisé comme suit : un séjour, deux chambres et une cuisine américaine et équipée et d'une salle d'eau. Ce logement bénéficie aussi de deux terrasses de 11 m², une donnant sur le séjour et l'autre sur une chambre. Une place de parking en sous-sol est réservée pour l'appartement. Cet appartement T3 est vendu occupé par un locataire pour un loyer annuel de 7.620 € HC/an, ce qui peut présenter l'occasion de réaliser un investissement locatif. CLASSE ENERGIE : B - Réf. TAPP435353

214 000 €



EXCLUSIVITÉ

LA RICHE - Appartement de 2 pièces situé au rez-de-chaussée et composé d'un lumineux séjour, d'une chambre avec placard, d'une cuisine simple et d'une salle de bains avec wc. Un grand balcon terrasse de 25 m² vous permettra également de profiter du soleil. 2 places de parking complètent le lot. CLASSE ENERGIE : D - Réf. TAPP429504

130 000 €



Bien chez soi !

02 47 60 22 20

**32 rue Charles Gille
37000 Tours**



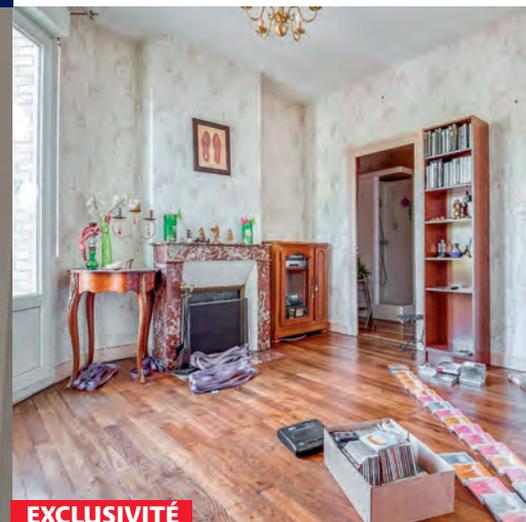
JOUÉ-LÈS-TOURS - Appartement de 4 pièces à l'espace optimisé, composé comme suit : séjour de 28 m², trois chambres et une cuisine américaine et équipée ainsi que d'une salle d'eau. Cet appartement est également complété par un balcon et une cave. Une place de parking est réservée pour ce bien. CLASSE ENERGIE : D - Réf. TAPP435049

199 000 €



TOURS, PAUL BERT - Superbe demeure familiale de plus de 200 m² proche de ses commerces et écoles. Elle est articulée autour d'un joli jardin arboré de 140 m² exposé plein sud, la maison se compose d'une vaste espace de vie avec un salon, un séjour, une belle cuisine ouverte et d'une buanderie. A l'étage, une suite parentale de 35m² avec rangements, douche à l'italienne et petite terrasse, deux chambres, ainsi qu'une salle de bains. Une cave au sous-sol complète le lot. CLASSE ENERGIE : C - Réf. TMAI115745

549 000 €



EXCLUSIVITÉ

TOURS, VELPEAU - Maison 5 pièces d'une surface habitable d'environ 100 m² agrémentée d'une cour de 15 m². Ce bien propose une entrée, un salon et séjour de 20m², une cuisine indépendante aménagée et équipée, trois chambres, une salle d'eau et un WC. La maison est vendue avec un garage, idéal dans le centre ville de Tours. CLASSE ENERGIE : D - Réf. TMAI115476

399 000 €



LOCHES - Appartement de deux pièces, composé d'une entrée avec rangements suivi d'un grand séjour avec accès direct au balcon, d'une cuisine semi ouverte, d'une chambre avec placard, d'une salle de bains et de WC séparés. Pour plus de confort, cet appartement est vendu avec une place de parking. Vous bénéficierez également des jardins agréables de la copropriété ! Actuellement loué 4.812€ / HC par an, ce logement est un placement idéal pour un investissement locatif. CLASSE ENERGIE : D - Réf. TAPP423378

76 500 €



TOURS NORD - Appartement 4 pièces principales composé d'une entrée, d'un séjour ouvert sur loggia fermée, d'une cuisine aménagée et équipée, d'un dégagement avec placard, de trois chambres dont une avec un dressing et un balcon privé, d'une salle de bains aménagée et d'un WC. Le logement est vendu avec un garage et une cave. CLASSE ENERGIE : D - Réf. TAPP426568

160 000 €



EXCLUSIVITÉ

ST-AVERTIN - Appartement de 3 pièces composé d'un séjour de 20 m², de deux chambres, d'une cuisine et aussi une salle de bains. Les 17 m² de terrasse exposés Sud-Ouest permettront de profiter pleinement des beaux jours. Pour vos véhicules, ce bien est vendu avec une place de parking sécurisée en sous-sol. CLASSE ENERGIE : D - Réf. TAPP424376A

172 000 €

Sommaire

LA CHRONIQUE

Le « Particulier » Tourangeau

Le « Particulier » Tourangeau date essentiellement de la deuxième moitié de XIX^e siècle. C'est une maison sur 2 ou 3 étages à la façade sur rue, souvent étroite mais construite en profondeur et prolongée par un jardinet. Il est mitoyen en général des 2 cotés et surélevé de quelques marches par rapport au niveau de la rue en raison des risques d'inondation. La cave est munie d'un soupirail qui à l'époque servait à stocker le charbon et maintenant à déposer les vélos... L'entrée est centrale ou sur le côté, une petite cuisine a été annexée au rez de chaussée parfois avec une véranda ou plus récemment une extension en bois, et à chaque niveau 2 pièces. Le deuxième ou le troisième étage est souvent un grenier aménagé et équipé de fenêtres « chiens assis » ou velux.

L'« Hôtel Particulier » possède les mêmes caractéristiques physiques que le Particulier mais il est plus grand, plus cossu, avec souvent un porche et des dépendances (anciennes écuries) et se trouve sur nos boulevards (Béranger, Heurteloup...)

Toujours aussi prisé par les familles, le Particulier reste intemporel et toutes les générations l'aiment et le relookent avec les tendances du moment tout en conservant son charme d'antan.

Lucilia Brosset

LUCILIA B. IMMOBILIER
20 et 21 rue d'Entraigues
37000 TOURS



Ancien

L'emprunt pour
financer l'achat d'un logement



6

11

Les annonces

des agences immobilières de référence

A consulter



Publi-reportage

Votre agence Guy Hoquet
à Saint-Cyr-sur-Loire

21

Prestige

Indre et Loire

«Sélection de biens de caractère»



29

34



Neuf

La nue-propriété

pour se constituer un patrimoine

Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à
30 000 exemplaires.

Editeur de la publication :
NR COMMUNICATION
SA à Conseil d'Administration

Siège social : 26, rue Alfred de Musset
37000 TOURS - 02 47 31 72 81

Directeur de publication : Pierre-Yves ETLIN
immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER
Commerciaux : Vanessa RIBAUD
Rémy CHARRON
Assistante : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

IMMO VAL DE LOIRE - n°136
du 06 Octobre au 02 Novembre 2020

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



B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,
Immobilier parisien

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

Près de Tours

Près de Tours



🍀 Aux portes de Tours, surplombant la Loire, une maison d'architecte et son imposante verrière du 19ème siècle
948 000 € Ref 688112



🍀 Aux portes de Tours, face à la Loire, une demeure du 18ème siècle et ses dépendances
847 600 € Ref 740268

En vente à Tours

En vente à Tours



🍀 À Tours, au cœur du quartier des Halles, une maison de ville du 17ème siècle
442 000 € Ref 977380



🏠 À 10 minutes du centre de Tours, un appartement lumineux de 128 m²
398 000 € Ref 668659



ANCIEN

L'emprunt pour *financer l'achat d'un logement*

L'emprunt est un outil quasi indispensable pour financer l'achat d'un logement. C'est un point essentiel de votre stratégie, car en dénichant le meilleur crédit immobilier au meilleur taux, vous optimisez le coût de votre financement. Mais bien d'autres clauses sont aussi à analyser, qui peuvent rendre votre prêt encore plus intéressant. Suivez le guide !

6

L'acquisition d'un logement est une décision importante sur le plan financier, car elle suppose le recours quasi incontournable au prêt bancaire et donc un engagement sur le long terme. Un crédit doit en effet être remboursé, ce qui suppose de rester raisonnable sur les durées et les montants empruntés. Pour trouver un établissement qui vous finance, et de préférence aux meilleures conditions, il va falloir être bien préparé.

Mais cela vaut le coup, car obtenir le prêt le plus bas possible vous permettra de réduire le coût total des intérêts payés à la banque. Pour cela anticipez afin de soigner votre dossier en amont. Si vous avez l'intention de devenir propriétaire, essayez au maximum d'éviter les découverts bancaires. Constituez vous une épargne pour payer les frais annexes : frais de notaire, frais bancaires et frais d'agence s'il y en a.

Et gardez en tête que la banque regardera vos habitudes bancaires et passera à la loupe chacune de vos dépenses.

Des taux attractifs

Le crédit est, depuis plusieurs années, extrêmement bas. La crise Covid a fait craindre une remontée à la sortie du confinement. Mais à la fin de l'été, il s'établissait en moyenne à 1,24% selon l'observatoire Crédit Logement, qui pointe que la durée moyenne est restée à peu près stable, autour de 230 mois. C'est encore le moment d'en profiter pour concrétiser vos projets immobiliers. Cependant, sachez que les conditions de crédit se resserrent, avec un niveau de l'apport personnel qui s'élève rapidement. Les marges de négociation deviennent donc un peu plus dures, les clients arrivent moins en position de force.

Cela ne signifie pas pour autant qu'il est impossible de décrocher un petit rabais, mais face à une conjoncture économique incertaine, les banques sont un peu plus frileuses. Il est donc particulièrement important d'apporter de solides garanties de remboursement (emploi stable, apport supérieur à 25%) afin d'obtenir des conditions plus avantageuses.

Choisir sa formule

En fonction de votre projet et de vos besoins patrimoniaux, choisissez la formule la mieux adaptée à votre profil d'emprunteur. Pour cela, vous devez d'abord calculer votre capacité de remboursement. Le ratio généralement appliqué par les banques ne doit pas dépasser 33% d'endettement par rapport à votre revenu annuel net. Si votre revenu est variable, la banque sera plus prudente et retiendra plus facilement un ratio de 25%. Si le taux d'intérêt est fixe, il ne changera pas pendant toute la durée du prêt. C'est la solution la plus sécurisante, car vous n'aurez aucune surprise, ni sur les mensualités, ni sur le coût total du crédit.

En revanche, si le prêt est à taux variable (ou révisable), il suivra les fluctuations des marchés financiers et pourra évoluer aussi bien à la hausse qu'à la baisse. Cela rend impossible le calcul initial du coût total du crédit. Du fait des taux bas actuellement, cette solution ne se justifie pas. Elle est d'ailleurs très peu proposée.



Faire jouer la concurrence



Les banques adaptent leurs taux et leurs offres commerciales en fonction de la concurrence. Selon votre profil d'emprunteur (primo-accédant, investisseur, sénior), chacune vous fera des propositions plus ou moins intéressantes. N'hésitez pas à multiplier les contacts, y compris en envoyant des demandes d'information en ligne, et à tester diverses formules. Votre conseiller en agence bancaire demeure un interlocuteur naturel et incontournable car il a l'avantage de bien vous connaître, mais pour obtenir la meilleure offre de prêt, faites jouer la concurrence et surtout, comparez. N'hésitez pas à discuter les aspects les moins favorables de l'offre et à mettre en avant les atouts qui plaident en votre faveur et peuvent vous valoir certains avantages : niveau de vos revenus et/ou de votre patrimoine, capacité

d'épargne, stabilité professionnelle, prestige de votre employeur. Car il n'y a pas que le taux immobilier qui compte. Chaque clause doit être étudiée et négociée. Au moment du choix, il faudra regarder le TAEG (le Taux Annuel Effectif Global). Ce taux reprend tous les frais liés au crédit : les intérêts, l'assurance du crédit et les frais de la banque. Lorsque vous recevez votre offre de prêt, lisez la tranquillement avant de signer. Vous avez dix jours après la réception de l'offre pour vous décider. L'échéancier de remboursement que vous remettra ensuite votre établissement vous précisera mois par mois la structure (capital et intérêts) de votre remboursement. Conservez-le précieusement.

Faire appel à un COURTIER

Si vous n'êtes pas très à l'aise pour négocier, vous pouvez également vous faire accompagner par un courtier qui fera l'intermédiaire entre vous et les banques. Il va vous permettre de gagner du temps au moment de votre recherche de financement et négociera avec ses partenaires bancaires. Sa mission est de trouver le meilleur taux au meilleur financement. Il connaît tous les rouages des crédits, et saura négocier efficacement.

L'emprunt pour financer l'achat d'un logement

Optimiser l'assurance emprunteur

C'est un vrai levier d'économies. Les professionnels estiment en effet que le coût peut varier du simple au triple.

Cela engage plusieurs milliers d'euros. Rien ne vous oblige à souscrire le contrat proposé par la banque, la loi vous autorise à choisir une autre assurance que celle de l'établissement qui vous fait le crédit. Une fois votre prêt souscrit, vous pouvez à tout moment résilier l'assurance décès-invalidité de votre banque pour trouver moins cher ailleurs. Passé la première année de votre crédit, cette résiliation sera encore possible à chaque date anniversaire du contrat. Rappelez-vous cependant que l'assurance de prêt rembourse le capital restant dû à la banque en cas de décès ou d'invalidité. Ce n'est pas seulement un coût supplémentaire dans votre budget, c'est aussi un outil de prévoyance dont la qualité se doit d'être irréprochable. Votre nouveau contrat devra donc présenter les mêmes garanties que celui initialement proposé par votre banque, sinon celle-ci garde le droit de le refuser.

Veillez aussi à ce que le taux de votre nouvelle assurance soit bien calculé sur le capital restant dû et non sur le capital initial.

Négocier les FRAIS fixes



À commencer par les frais de dossier : comptez en moyenne 500 euros, mais certaines banques peuvent vous demander jusqu'à 1% de la somme empruntée. Dans ce cas, faites valoir que vous pourriez rapatrier une partie de votre épargne dans l'établissement ne échange d'un geste commercial. Autre point : les frais de remboursement anticipé. En cas de revente du logement avant le terme de l'emprunt, vous vous exposez à des pénalités de remboursement anticipé. Celles-ci peuvent être lourdes, généralement 3% du capital restant dû. Mais il est néanmoins possible de faire annuler ces frais (pour une revente au-delà de 5ans).

Veillez à la souplesse de votre prêt

Pensez à négocier la souplesse de votre prêt immobilier. Vous avez notamment une option intéressante, gratuite et peu connue avec « la modularité des échéances ». Cela vous donne la possibilité d'augmenter ou de diminuer vos mensualités en fonction de l'évolution de vos ressources. En d'autres termes, il peut s'agir d'un



vrai coup de pouce en cas de difficultés passagères. Selon les banques ces possibilités de variations sont comprises entre 10 et 30%. Attention cependant, si vous allégez vos remboursements, la durée de votre emprunt augmentera d'autant et donc son coût final aussi. L'option du report de mensualités permet de suspendre durant 3 à 12 mois ses échéances sans justification. Pratique. Mais là aussi, le décalage générera malgré tout des intérêts supplémentaires. Autre élément à réfléchir, « la transférabilité » du prêt sur un autre bien en cas de mutation ou de déménagement pour un logement plus grand peut être une clause intéressante à négocier. Cela vous permet de garder des taux avantageux lorsque vous signez à un moment où ils sont particulièrement bas. Tous les établissements ne l'acceptent pas. Gardez cependant en tête que vous n'obtiendrez pas satisfaction sur tous les critères de votre emprunt. Tenez bon sur ceux qui sont les plus importants pour vous et lâchez du lest sur les autres.

B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,
Immobilier parisien

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

En vente près de Tours



À six minutes du centre ville de Tours, dans un parc paysagé, une maison de maître du 19ème siècle avec dépendances
990 000 € - Vente en exclusivité

Ref 214879

En vente près d'Amboise



À 220 kilomètres de Paris, toute proche d'Amboise, une maison d'architecte dans son parc de 5.400 m²
722 800 €

Ref 216808

En vente en Touraine



En Touraine, à un peu plus de deux heures de Paris, une longère et sa grange sur un terrain de 4500 m²
532 000 €

Ref 323896

En vente en Touraine



Dans le sud de la Touraine, au bord de l'Indre, un moulin du 18e siècle et son jardin paysager
428 000 €

Ref 385404

L'emprunt pour financer l'achat d'un logement

Garantir le prêt

Dans tout contrat de prêt, le banquier exige une garantie contre les risques de défaut de remboursement.

A la différence de l'assurance emprunteur, qui couvre le titulaire du crédit, ce volet protège l'organisme prêteur. En général il vous proposera une garantie du Crédit Logement. C'est une solution simple et avantageuse, l'organisme se portant garant pour l'acquéreur vis-à-vis de sa banque et s'engageant à payer à sa place dans l'hypothèse où il ferait défaut. Certaines banques comme le Crédit Agricole ont aussi leur propre service de cautionnement. Vous pouvez aussi passer par l'hypothèque constatée devant notaire. En cas de non remboursement du prêt, la banque peut saisir le bien et le vendre pour se rembourser. Mais c'est une solution qui a un gros défaut : si le bien est vendu avant la fin de la durée du prêt, il faudra enlever l'hypothèque. C'est une mainlevée et cela coûte environ 0,5% du montant du prêt.



Renégocier un prêt en cours

Lorsque les taux d'emprunt sont à la baisse, la meilleure option consiste à faire à la banque une demande de renégociation. C'est une démarche très judicieuse. Le but : obtenir un nouveau taux plus intéressant et ainsi faire baisser le coût total de votre prêt. Comparez en amont les offres d'autres banques ou organismes de crédit pour les faire valoir auprès de votre établissement actuel. Si votre situation n'a pas changé, ou s'est améliorée, vous avez toutes vos chances, car la plupart des établissements ne préfèrent pas prendre le risque de voir leurs clients partir chez la concurrence. En revanche, attendez-vous quand même à payer des frais de dossier.

L'autre option consiste à faire racheter l'emprunt par un autre établissement financier. Elle permet de faire jouer la concurrence pour obtenir des conditions favorables. Prenez le temps de bien évaluer la situation. Pour qu'il y ait vraiment un intérêt à renégocier votre prêt immobilier, il faut que la différence entre le taux actuel et votre nouveau taux soit d'au moins 0,7 points.

Dans le cas contraire, les frais liés à l'opération (et notamment des pénalités de remboursement anticipé) risquent d'être trop importants par rapport au bénéfice escompté.

Le CALCUL de l'emprunt

Le montant de l'emprunt comporte les capitaux nécessaires + les frais d'achat - apports propres.

Par exemple, pour un bien immobilier estimé à 100.000 €, comprenant 5000 € de frais de notaire, et pour lequel les emprunteurs disposent d'un apport propre de 20.000 €. Le montant de l'emprunt = 100.000 € + 5000 € - 20.000€ = 85.000 €.

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

Acheter un bien immobilier
quand on est jeune :
précautions et avantages

**ESPACES
ATYPIQUES**

BIENS D'EXPRESSION
en vente sur espaces-atypiques.com

**QUI SE
RESSEMBLE
S'ASSEMBLE**



PROPRIÉTÉ FAMILIALE AVEC PISCINE

FONDETTES | 37230 | 1 196 000 € | 410 M² | DPE : C | RÉF. TOURS-1049EAT

ESTIMATION | ACHAT | VENTE | LOCATION

LOFT, ATELIER, DUPLEX, APPARTEMENT TERRASSE
MAISON DE CHARME À RÉNOVER, RÉNOVATION
CONTEMPORAINE, MAISON D'ARCHITECTE.

ESPACES ATYPIQUES TOURS

58 rue George Sand, 37000 Tours
T. +33 2 47 52 78 16
tours@espaces-atypiques.com



CHANCAY

182 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,60% TTC
(Prix 174 000 € hors honoraires)

Réf 4501

Classe énergie : E



Maison composée d'une entrée, d'un salon séjour de 35 m², d'une cuisine, d'une salle d'eau, d'un toilette et d'une chambre en rez de chaussée. Au 1er étage : 2 chambres en enfilades. Terrain de 3500 m².



MONTREUIL-EN-TOURAINNE

168 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 4502

Classe énergie : D



Maison de plain pied sur sous sol sur un beau terrain de 1500 m². Elle se compose d'une entrée desservant une cuisine aménagée, équipée de 11 m², deux chambres, une salle de douche avec une double vasque, un toilette et un salon séjour avec une cheminée type insert. Au sous sol, nous avons deux chambres en enfilades, une buanderie avec un caveau et un garage atelier pour une voiture. Abri dans le jardin pour une voiture et un camping car. Puissant de récupération d'eau de pluie de 5 m³.



TOURS

139 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 4504

Classe énergie : C



Situé à proximité des commodités (Bus, tramways, A10, commerces, écoles), cet appartement offre une surface de 42 m² composé d'une entrée avec placard, d'un coin salon / séjour accès loggia (5.77 m²) avec cuisine ouverte, 1 chambre avec placards, une salle de douches avec WC. Cet appartement bénéficie également d'une place de parking privative. Idéal pour investissement ou premier achat.



SAINT-MARTIN-LE-BEAU

400 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 4487

Classe énergie : E



Maison de 1978 située dans un environnement calme et boisé, à 1,5 km de la gare et 1 km du centre bourg. Comprenant au RDC une entrée desservant un salon/séjour de 0 m², une cuisine aménagée, 2 chambres, une salle de bain et un WC. À l'étage, 5 chambres, une salle de d'eau et un WC. Environ 175 m² de dépendances, elles sont constituées d'un garage de 100 m² et d'une pièce à vivre pouvant servir de cuisine 'été



REUGNY

232 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,45% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 4499

Classe énergie : D



Maison familiale composée d'une entrée, un séjour / salle à manger avec cheminée, une cuisine, bureau ou chambre, salle de bain, Wc. À l'étage 3 chambres, salle de bain / wc. Sous-sol complet avec grande pièce de détente (parquetée), cave et double garage. Prévoir quelques travaux de rafraîchissement.



TOURS

170 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,25% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 4488

Classe énergie : D



Situé à proximité des commodités, A10, Lycée Vaucanson. Immeuble sécurisé, achevé en 2009, avec accessibilité PMR. Pour investisseur appartement loué, offrant une surface de 64m² composé d'une grande entrée avec placard, d'un coin salon / séjour avec un espace cuisine, 2 chambres avec placards et une salle de bain. Un balcon et un parking.



VOUVRAY CENTRE

Prix : nous consulter

VILLA HAUTEVILLE

PROGRAMME NEUF



Réf 4052v

La Villa Hauteville vous propose 11 appartements Haut de Gamme du T2 au T4 avec de généreux balcon ou terrasses et place de parking pour chacun. A 300 mètres du bourg de Vouvray avec tous commerces. Prestations de qualité. Ascenseur. Gaz de ville. Éligible loi PINEL Livraison prévue fin 2^{me} trimestre 2022.



VOUVRAY

327 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,48% TTC
 (Prix 327 000 € hors honoraires)

Réf 4057v

Classe énergie : E



Exceptionnel sur Vouvray Maison de plain pied de 127 m² comprenant entrée Séjour avec avec lumière traversante et cheminée, cuisine, véranda, SDE, 4 chambres. Terrasse. Garage. Le tout sur un terrain paysager clos de 1453 m² dont une partie en pente A VOIR ABSOLUMENT.



AMBOISE NORD 15 MN

379 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,28% TTC
 (Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 4700A

Classe énergie : n/a



Longère de caractère offrant de beaux volumes - Grande entrée ouvrant sur pièce à vivre de 70 m² - salon bibliothèque- cuisine aménagée cellier / chaufferie - 2 chambres - salle d'eau / wc - à l'étage : 2 chambres - grenier aménageable de 80m² - grange de 60m² sur environ 1.9 hectares attenant. Tél : 02 47 30 51 56



AMBOISE

318 000 €

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

Réf 4706A

Classe énergie : n/a



Proche gare et commerces - Maison ancienne entièrement rénovée offrant au rdc : salon-séjour, cuisine aménagée / équipée, véranda, salle d'eau / wc, chambre - Au 1er : 3 chambres chacune avec placard, salle d'eau / wc - Au 2ème : grenier aménageable de 27 m² - Garage - Remise - Grande cour en façade et jardin sur l'arrière entièrement clos de murs - Chauffage gaz de ville. Tél : 02 47 30 51 56



LA RICHE

249 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
 (Prix 238 000 € hors honoraires)

Réf 2552

Classe énergie : D



Exceptionnel, très bel appartement duplex de 128 au sol 120 carrez, bénéficiant de 2 terrasses, d'un cellier et d'un garage. Il se compose d'une entrée avec wc, vaste pièce à vivre avec cuisine ouverte aménagée équipée, 4 chambres, salle d'eau et salle de bains. Copropriété de 32 lots. Charges annuelles : 200.00 euros. Tél. 02 47 46 24 80



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

490 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,26% TTC
 (Prix 470 000 € hors honoraires)

Réf 2501

Classe énergie : vierge



Situation idéale, proche commodités, charme de l'ancien pour cette jolie maison des années 30 d'env 150 m² avec parquets anciens, cheminées, jolies pièces de réception traversantes, 4 chambres., sous sol total dont garage et jardin clos de 713 m² A DECOUVRIR AU PLUS VITE. Tél : 02 47 46 24 80



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

575 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3,6% TTC
 (Prix 555 000 € hors honoraires)

Réf 2571

Classe énergie : D



Maison ancienne des années 30 rénovée avec soin - Elle vous accueille sur un hall avec vestiaire, belle pièce salon séjour de 46 m² donnant sur la terrasse et le joli jardin clos, spacieuse cuisine équipée, 6 chambres, dressing, 2 salles d'eau - jardin clos avec dépendance de 36 m² et piscine couverte par un dôme. Tél : 02 47 46 24 80



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

178 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,18% TTC
 (Prix 167 000 € hors honoraires)

Réf 2580

Classe énergie : E



3 pièces. Au dernier étage d'une petite résidence proche toutes commodités. Appartement T3 en parfait état avec balcon, cave et garage. Il se compose: Entrée avec placard, Salon séjour, Cuisine A/E, Cellier, 2 chambres, Salle d'eau, wc. 14 lots charges annuelles: 2 138 E Tél : 02 47 46 24 80



7, rue George Sand
TOURS
02 47 61 79 96

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

www.aim-transactions.com

agence d'immobilier



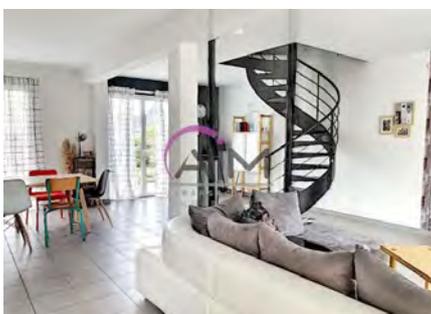
**SAINT-REGLE 5MIN
AMBOISE**
380 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4,11% TTC
(Prix 365 000 € hors honoraires)
Réf 192
Classe énergie : C

Maison de caractère du 19e siècle de 205 m² avec garage et cave, posée sur un terrain clos et arboré de 2500m² ayant conservée son authenticité. Hall d'entrée , un salon/séjour traversant , une cuisine aménagé , une chambre parentale avec SDD, un wc. Une partie de l'étage est composé d'un palier desservant 2 grandes chambres avec SDD et wc. L'autre partie de l'étage offre 2 chambres et wc .



**SAINT-OUEN-LES-
VIGNES**
394 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
3,68% TTC
(Prix 380 000 € hors honoraires)
Réf 196
Classe énergie : B

Maison (2012) de 245 m² sur un terrain de 4410m². Elle se compose au RDC: entrée, une buanderie, une cuisine A/E ouverte sur salon/séjour, 2 chambres dont une suite parentale, une salle de sport donnant sur la piscine couverte, un bureau et un WC. A l'étage 5 chambres, une SDD et un WC. Un sous sol aménagé SDD, une cuisine, un WC et une cave. Garage, un apprentis et un atelier.



AZAY-SUR-CHER
260 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
3,17% TTC
(Prix 252 000 € hors honoraires)
Réf 151
Classe énergie : B

Cette maison moderne et récente de 128m² saura vous satisfaire, avec en RDC salon/séjour de 50m² très lumineux ouvert sur cuisine A/E, 1 cellier, 1 chambre avec SDD et WC séparés. A l'étage : 2 chambres supplémentaires, un bureau, d'une SDB et WC séparés - Le tout sur un terrain de 420 m² comprenant jardin et parking .



CHATEAU-RENAULT
139 800 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5,51% TTC
(Prix 132 500 € hors honoraires)
Réf 175
Classe énergie : F

Maison dans un quartier calme et proche des commodités. Elle se compose d'une pièce à vivre, 1 cuisine aménagée et équipée, 3 chambres, 1 SDD, 2 WC, 1 grand garage, 1 cave et 1 cellier. Terrain de 900m² entièrement clôturé avec un cabanon de jardin. Potentiel d'agrandissement si vous souhaitez aménager les combles !

14



EXCLUSIVITÉ

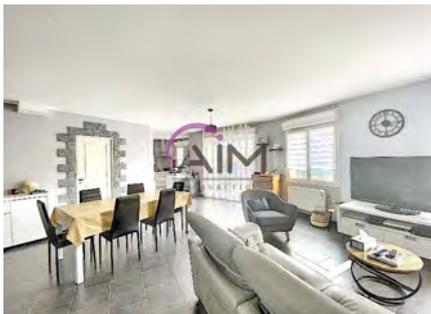
**MONTLOUIS-SUR-
LOIRE**
375 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4,17% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)
Réf 191
Classe énergie : C

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



PERNAY
299 500 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5,09% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)
Réf 1787
Classe énergie : D

Cadre bucolique, avec de beaux espaces. Entrée , 1 SAM, un salon , et une cuisine équipée aménagée. Au RDC, une chambre avec SDD, une buanderie et d'un toilette. A l'étage, 3 chambres non mansardées, d'1 SDB, et d'un WC. Grand espace atelier et une grande pièce détente peuvent être également aménagée. Vous aurez enfin un grand atelier de 33 m², un garage double de 43 m² et deux caves.



**MONTLOUIS-SUR-
LOIRE**
312 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4,35% TTC
(Prix 299 000 € hors honoraires)
Réf 182
Classe énergie : D

Maison récente sans travaux de 135 m² comprenant 5 chambres dont 3 en RDC le tout sur un terrain clos de 459 m². Cette maison lumineuse se compose au RDC d' un séjour-salon de 45 m² , une cuisine A/E semi ouverte, un cellier, une SDD à l'italienne, 3 chambres 1 WC. A l'étage: 2 chambres, un palier, une SDD et WC. Terrasse - aménagement extérieur.



VILLE-AUX-DAMES
273 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 260 000 € € hors honoraires)
Réf 197
Classe énergie : A

Maison lumineuse de 116 m² normes BBC sans travaux à prévoir proche toutes commodités. Elle se compose RDC d'une entrée, un séjour, une cuisine A/E, un cellier, un WC et un préau ou terrasse couverte. A l'étage: une SDD, un WC, 4 chambres dont une parentale avec sa SDB et WC. . Un garage et 2 parkings complètent cette maison mitoyenne sur un terrain de plus de 230 m².



7, rue George Sand
TOURS
02 47 61 79 96

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

www.aim-transactions.com

agence immobilière

PROCHE CENTRE



FONDETTES

360 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,35% TTC
(Prix 345 000 € hors honoraires)

Réf 1782

Classe énergie : E



Maison familiale sur un terrain de 700m². Elle se compose d'une pièce de vie lumineuse, exposée plein Sud, une cuisine dînatoire aménagée, 3 chambres, un espace dressing, une SDD, une buanderie, et un WC.Au sous-sol, deux chambres, une SDB avec toilettes, une chaufferie, une grande pièce de 50 m², un double garage.

COUP DE COEUR



TOURS PRÉBENDES-RABELAIS

419 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur **4,95% TTC**
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 1785

Classe énergie : D



Belle maison rénovée disposant d'un espace de vie (salon - séjour et cuisine ouverte aménagée/équipée) , 1 suite parentale avec SDD, 1 buanderie et 1 WC indépendant. Au 1er étage, vous découvrirez une chambre avec dressing et mezzanine idéal pour se créer un espace cocooning, un bureau ou une chambre, une SDB et un WC séparé. Cour de 60m². Très beau produit !



METTRAY

440 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,76% TTC
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 1786

Classe énergie : D



Maison agréable de 170 m², avec 1 belle pièce à vivre, cuisine aménagée, cheminée donnant sur une véranda de 22 m² ouverte vers la terrasse et le jardin, une grande chambre au RDC, 1 SDB, une buanderie. À l'étage, 1 espace mezzanine, 4 chambres, 1 salle de douche, 2 dressings. À l'extérieur, petit bassin d'agrément, chalet sur une parcelle de 1940 m². Proche des commerces et des transports (fil bleu).



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

815 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **4,49% TTC**
(Prix 780 000 € hors honoraires)

Réf 1771

Classe énergie : D



Magnifique propriété du 16 ème au 19 ème siècle sur une parcelle de 8500m², beaucoup de charme pour cette demeure.Cuisine A/E de 50 m² avec buanderie à l'arrière, salle à manger de 50 m² , salon en enfilade et véranda. Ces trois pièces donnant sur une terrasse avec piscine de 11,50 x 5 et un préau.A ce même niveau trois chambres dont une suite parentale, 1 SDB et 1 SDD.A l'étage 1 palier desservant 3 chambres et 1 bureau, 1 salle de bains, 1 SDD.Au S.Sol, 1 pièce, 1 studio, 1 chaufferie, 1 cave. Garage, grange avec pièce à l'étage.



**TOURS- PRÉBENDES
GIRAUDEAU**

152 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 1737A

Classe énergie : D



Beau T3 de 68 m² situé au deuxième étage d'un immeuble de 1960 quartier Giraudeau-Rabelais. Quartier agréable et proche de toutes commodités. Disposant d'un salon avec cheminée et d'une cuisine indépendante. Cet appartement se compose également de deux chambres contenant chacune un espace dressing, et d'une salle d'eau. Vous profiterez également d'une place de parking privative.

PROCHE COMMERCES



TOURS

132 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,00% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 1774

Classe énergie : vierge



QUARTIER MONTJOYEUX - Découvrez cet appartement de 79 m², très lumineux. Sa pièce de vie, exposée Sud-Est. La cuisine séparée vous permet d'aménager un espace dînatoire. À l'heure actuelle, il y a deux chambres, mais si besoin, la salle à manger attenante au salon peut être transformée en une troisième chambre. Vous bénéficierez également d'une SDB, d'un toilette indépendant. Parking extérieur.

EXCLUSIVITÉ



MONTLOUIS-SUR-LOIRE

315 000 €

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

Réf 2721Y X

Classe énergie : C



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

EXCLUSIVITÉ



MONTLOUIS-SUR-LOIRE

267 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf 2735H X

Classe énergie : C



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

EXCLUSIVITÉ



SAINT-MARTIN-LE-BEAU

399 000 €

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

Réf 2676Y X

Classe énergie : C



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

EXCLUSIVITÉ



8 MIN AMBOISE

399 000 €

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

Réf 2736 NS-2

Classe énergie : n/a



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

EXCLUSIVITÉ



LARCAY

312 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 298 000 € hors honoraires)

Réf 2733 H X

Classe énergie : C



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

EXCLUSIVITÉ



LA-VILLE-AUX-DAMES

304 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 304 500 € hors honoraires)

Réf 2738H

Classe énergie : n/a



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

A DEUX PAS DES COMMERCES



BALLAN-MIRE

409 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 390 000 € hors honoraires)

Réf 10969A

Classe énergie : E



UNE VISITE S'IMPOSE



JOUE-LES-TOURS

239 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 227 600 € hors honoraires)

Réf 10970A

Classe énergie : E



BALLAN-CENTRE - ***LONGERE entièrement rénovée*** pleine de charme et d'authenticité au cœur d'une ville dynamique comprenant : cuisine A/E donnant sur salle à manger avec cheminée, salon avec insert, poutres et parquet, suite parentale avec SDE et dressing, 2 chambres, 1 bureau. Jardin arboré, sans vis à vis de 604m² !!! EMLACEMENT IDEAL !!!

JOUE-LES-TOURS - Dans un environnement boisé, proche toutes commodités, ***MAISON des années 70 de +/-111m²*** comprenant : entrée/dégagement, cuisine, salon/séjour en L donnant sur jardin intimiste, 3 chambres, salle de bains, salle d'eau, un sous sol complet avec garage, cave et rangement. !!! Décoration à rafraîchir !!!

A VISITER RAPIDEMENT



AZAY-LE-RIDEAU

262 500 €

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

Réf 10974A

Classe énergie : D



TRÈS BELLE SITUATION



SAVONNIERES

298 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 283 810 € hors honoraires)

Réf 10973A

Classe énergie : D



AZAY-LE-RIDEAU - A mi-chemin entre TOURS et CHINON, ***MAISON de +/-130m² (construction récentes d'artisans)*** : entrée dans pièce à vivre avec cuisine aménagée, salon avec coin lecture aménagé en mezzanine, 4 chambres (dont 1 en RDC), dépendance, sur 1668m² de jardin clos. !!! BELLE OPPORTUNITE !!!

SAVONNIERES - Proche Centre, dans beau secteur, ***MAISON de +/-150m²*** : 6 chambres (dont 4 en RDC), cuisine A/E, belle pièce de vie avec cheminée/insert donnant sur beau terrain arboré (dont arbres fruitiers) de 1288m². Sous-sol complet, nombreux rangements et accessibilité PMR !!! Le CALME et la NATURE proche de toutes COMMODITES !!!

RARE



BALLAN-MIRE

374 640 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.07% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 10971P

Classe énergie : n/a



Agence BELISIMMO Ballan-Miré

BALLAN-MIRE Centre - Venez vite découvrir cette ***Belle MAISON de PLAIN-PIED de 107m²*** vous offrant au : belle pièce de vie avec cheminée, cuisine A/E, belle et grande véranda, 4 CH, SDE, WC, petite buanderie (possibilité SDE), garage. Annexe : un autre garage avec petite cave en dessous. Vous pourrez passer de merveilleux moments en famille sur un beau Terrain clos et arboré de 1092m². !!! FONCTIONNELLE - Proche de toutes COMMODITES !!!

A L'ABRIS DES REGARDS



A 7 MN DE RICHELIEU

376 200 €

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

Réf 1858

Classe énergie : E



Dans un cadre agréable et non isolé, propriété ancienne offrant sur 246 m² hab. env. : salon avec four a pain donnant sur terrasse, cuisine avec cheminée / insert, salle a manger, autre salon avec cheminée et cuisine, 6 chambres, dont 4 avec salles d'eau / privatifs, 2 autres salles d'eau / WC indépendant -terrasse sous préau donnant sur piscine sous abri et sécurisée - 3 garages (accès pour camping car) jardin arboré.

A VOIR ABSOLUMENT



LUZE

262 500 €

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

Réf 1855

Classe énergie : C



Entre Richelieu et Sainte Maure de Touraine (Accès A10), maison de charme de 150 m² env offrant un salon avec cheminée, une salle a manger, cuisine aménagée et équipée, buanderie et 3 chambres, salle de bains - Pour recevoir des amis ou pour petite activité gîte car accès indépendant : studio avec coin cuisine, salle d'eau / WC et terrasse privative - dépendances (atelier, grange..) -espaces extérieurs arborés -

BIEN SITUÉ



A 20 MN DE CHINON

339 625 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,50% TTC
(Prix 325 000 € hors honoraires)

Réf 1796

Classe énergie : D



Au porte de la cite du cardinal, demeure de charme de 230 m² env. offrant sur de beaux volumes : hall d'entrée / vestibule, salon donnant sur loggia, salle a manger avec cheminée, cuisine et 6 chambres avec salles d'eau, dont une au rdc - terrasse - jacuzzi couvert - cave - tonnelle - cuisine d'été - double garage avec grenier - parc arboré de 2000 m² env. Un petit coin de paradis a deux pas de toutes les commodités

COUP DE COEUR



FAYE-LA-VINEUSE

299 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,50% TTC
(Prix 286 124 € hors honoraires)

Réf 1739

Classe énergie : D



À 10 mn de RICHELIEU, dans un cadre bucolique, belle propriété proposant sur 300 m² habit. env. : hall, pièce de réception de 67 m² env., salon avec cheminée, salle à manger et cuisine aménagée, quatre chambres dont une suite parentale de 46 m² avec salle de bains, 2 autres salle de bains et d'eau - Dépendances - Beau parc arboré avec petit étang - Un lieu idéal pour les amateurs de tranquillité absolue !

A VISITER RAPIDEMENT



A 15 MN DE CHINON

262 500 €

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

Réf 1854

Classe énergie : vierge



Dans village avec commerces et écoles, pavillon traditionnel de 173 m² env. offrant une pièce a vivre avec cheminée donnant sur terrasse, 5 chambres, dont 2 de plain pied, 2 salles de bains - cette maison offre de nombreux rangements dont un dressing - un sous-sol complet pouvant accueillir 2 véhicules et autres petits véhicules - un car port - jardin clos et en partie arboré - autre petite terrasse - puits.

PROCHE CENTRE



LOUDUN

136 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 1685

Classe énergie : E



Ensemble de 2 maisons pouvant être réunies ou séparées et proposant sur 200 m² habit environ de première part, un séjour avec cheminée, une cuisine et une salle a manger, 2 chambres avec chacune salle d'eau et salle de bains et bureau et de seconde part, un séjour, une cuisine, 2 chambres et une salle d'eau - chauffage central - double vitrage rajoutent a ses atouts - adorable jardin de ville - atelier -

PLEIN CENTRE



RICHELIEU

69 550 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,00% TTC
(Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf 1793

Classe énergie : E



Opportunité a saisir ! Richelieu, centre historique, petit immeuble de 150 m² environ, comprenant au rdc : un local commercial et au 1er : un appartement de type 3 en duplex (1er et 2eme étage) et une studette avec kitchenette et WC - au 2eme étage : un grenier attenant au logement.

BAISSE DE PRIX



A 15 MN DE CHINON

43 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,50% TTC
(Prix 40 000 € hors honoraires)

Réf 1785

Classe énergie : E



Au coeur du village de Champigny sur Veude (village avec commodités) maison ancienne de 90 m² habitable a rajeunir, offrant : salon, cuisine avec coin repas donnant sur une terrasse, WC, a l'étage : 2 chambres, salle de bain avec WC - arrière-cuisine - garage - dépendance avec grenier - terrasse et jardin au bord d'un petit cours d'eau - chauffage central - stationnement proche - idéal pour un premier achat

EXCLUSIVITÉ



BRÉHÉMONT

149 000€

Honoraires inclus charge acquéreur
6,01 % TTC

(Prix 140 040€ hors honoraires)
Réf.370025978



Classe énergie : F

Venez découvrir cette charmante maison ancienne de 90 m² environ dans un hameau calme et agréable à 2 min du bourg ! Rénovée dans son ensemble (électricité, isolation, revêtements...) tout en conservant le charme des cheminées et murs de tuffeau dans les pièces de vie. Vous trouverez au RDC: Une SAM/cuisine de 20.5m², un salon de 16.5m² avec insert à granulés, une belle chambre de 16.5m² avec dressing aménagé (+ accès jardin), une salle de bain de 9.5m²env (avec accès indépendant et accès chambre)

EXCLUSIVITÉ



ARTANNES SUR INDRE

377 400€

Honoraires inclus charge acquéreur
4,61 % TTC

(Prix 360 000€ hors honoraires)
Réf. 370025980



Classe énergie : D

Longère rénovée aux pierres et poutres apparentes d'environ 170 m², sur un terrain de 1500 m². D'une surface utile d'environ 200 m² au sol, elle vous propose une grande entrée, un vestiaire avec WC, un séjour spacieux de 54 m² agrémenté d'une belle cheminée insert, une cuisine équipée, une suite parentale (chambre, SDE, dressing, WC). L'ensemble est éclairé naturellement par quatre baies vitrées orientées Sud. Un garage avec buanderie et une cave complètent le RDC à l'étage : une chambre avec sa SDE et deux autres avec chacune leur coin douche, WC et rangements. Garage attenant et carport en extérieur. Terrain piscinable sans vis à vis. Terrasse sur toute la longueur de la longère, puits fermé, tonnelle naturelle et bassin à poissons. Située à 3 km de l'A85 et 1.7 km du centre village, elle vous séduira par le charme des vieilles pierres et sa luminosité. Idéale pour s'évader de la ville tout en restant à proximité.

LES RENDEZ-VOUS DU JEUDI *

VOUS AVEZ DES QUESTIONS, NOUS AVONS LES RÉPONSES

- COMMENT BIEN PRÉPARER MA RENTRÉE DANS
LE 4 ÈME ET LE 5 ÈME ÂGE:
(VENTE, INVESTISSEMENT, (RÉDIT)

C'EST
TOUT
BÉNÉF!



EN PLUS
LES
RDV SONT
GRATUITS...




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



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

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

* AVEC RESPECT DES GÉTIÈRES BARRIÈRES

EXCLUSIVITÉ



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

157 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9397

Classe énergie : E



Cet appartement, situé dans une résidence de standing récente et sécurisée, se compose d'un séjour donnant sur terrasse, d'une cuisine aménagée, d'une chbre, d'une sdb. Beaux volumes et lumineux donnant sur le jardin de la copro. Place de parking privative en ss. Vendu loué, idéal investisseur. Proche toutes commodités et transp. Copro de 44 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 820€.

EXCLUSIVITÉ



TOURS

113 400 €

Honoraires inclus charge vendeur

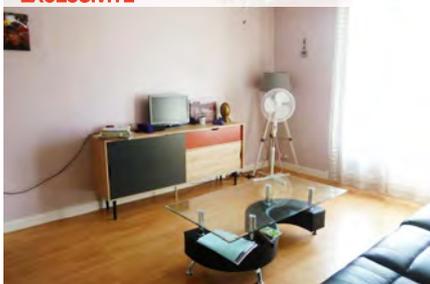
Réf 9525

Classe énergie : E



Dans une petite résidence, à proximité des transp. et commerces, cet appartement se compose d'une gde pièce de vie, d'une entrée, d'une chbre, d'une sdb, d'une cuisine A/E et d'un grand cellier avec rangements. L'ensemble a bénéficié d'un rafraîchissement ainsi que du changement des fenêtres. Un parking privé et sécurisé est à disposition. Copro. de 24 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 1000€.

EXCLUSIVITÉ



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

115 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9520

Classe énergie : D



À proximité du centre ville de Tours, cet appartement de type 2 vendu loué, vous offre une entrée avec placards, un séjour avec balcon, une cuisine séparée aménagée, une chambre, une salle de bains et un wc indépendant. Cave et place de parking. Résidence de standing calme et sécurisée. Quartier recherché. Idéal investisseur. Copropriété de 128 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1420€.



RICHE

423 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9341

Classe énergie : D



Maison de ville familiale avec de très beaux volumes, Un séjour lumineux avec cheminée, une cuisine équipée, une véritable pièce de vie, une chbre en rdc avec sdb. À l'étage, 4 chbres. Possibilité d'une 5ème chbre au 2ème. Vous bénéficiez également d'un garage attenant de plus de 95 m², d'une terrasse accompagnée d'un charmant jardin.



TOURS

161 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9509

Classe énergie : E



Située à quelques pas de la Tranchée, au calme et à proximité des commerces, écoles et transports, venez visiter cette charmante maison. Elle comprend une cuisine ouverte sur le salon, une grande chambre de 17 m², un bureau et une belle salle de bains. Un garage et une cour viennent compléter ce bien. Idéale pour un premier achat, au prix d'un appartement, elle n'attend que vous!



TOURS

187 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9512

Classe énergie : vierge



Dans un parc arboré, cet appartement comprenant un séjour très lumineux, donnant sur un balcon exposé plein sud se compose d'une cuisine avec cellier, de 3 chbres, d'une sdb, d'une cave et un parking aérien privatif. Proche de la place Coty à proximité de toutes commodités et de transp. Copropriété de 251 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 3180€



REUGNY

347 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9521

Classe énergie : vierge



À 25 min de Tours, cette magnifique longère avec ses 2 dépendances, a bénéficié de gros travaux. Elle se compose d'une cuisine, d'une chbre avec cheminée et dressing, d'une sde. Le séjour attenant se trouve dans une ancienne grange avec charpente apparente et plafond cathédrale. Possibilité de créer un bureau et deux chbres ainsi que 2 sde. Le tout sur un terrain d'environ 3000 m² joliment arboré et sans vis-à-vis.



SAINT-AVERTIN

160 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9526

Classe énergie : F



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



Votre agence **Guy Hoquet** à Saint-Cyr-sur-Loire

En plus des transactions et locations, l'agence Guy Hoquet de Saint-Cyr Tours nord s'est spécialisée en gestion locative dès sa création en fin 1999. Agence à taille humaine mais avec l'appui et les outils d'un grand groupe, elle s'appuie sur trois mots clés : bienveillance, respect et réussite. Tristan Barbier, cogérant de l'agence et en charge des services location et gérance, nous en dit plus.

21

Rappelons d'abord ce qu'est la gestion locative ?

C'est avant tout un facilitateur pour les particuliers afin d'assurer la gestion, la création, le développement d'un patrimoine immobilier et d'éviter les écueils que peut rencontrer le propriétaire seul. Aujourd'hui, gérer soi-même ses locations devient de plus en plus difficile et délicat, de nombreux propriétaires jettent l'éponge.

Avec notre service de gestion locative, le bailleur est à l'abri de tous problèmes... Votre agence Guy Hoquet s'occupe de tout en respectant toujours vos demandes et décisions. Le coût de la prestation est déductible des revenus financiers rendant ce dernier très faible au vu du service rendu.

La proximité avec votre clientèle reste essentielle pour cette activité ?

Chez nous c'est primordial. L'humain est au centre de tout. Nous sommes une équipe soudée d'une dizaine de personnes et nous gérons un nombre raisonnable de lots.

Nous conservons des relations fortes avec nos clients qu'ils soient propriétaires ou locataires. Nos valeurs se déclinent autour de trois notions : **la bienveillance**, être à l'écoute active de nos clients.

Le respect, c'est ne pas prendre le client pour un numéro, comme on peut le voir dans certaines grosses structures ; et **la réussite**, par le travail constant afin que tous les biens soient loués et administrés comme si c'était pour nous-même.

Vous célébrez vos 20 ans cette année ?

Ouvert au public début 2000, Nous sommes encore là. C'est grâce à nos clients. C'est donc à eux que doivent revenir les cadeaux d'anniversaire.

Jusqu'en Juin 2021, les propriétaires nous apportant un nouveau bien en gestion se verront offrir **des conditions particulièrement attractives**.

Ne tardez plus contactez votre agence Guy hoquet.

Guy Hoquet Saint-Cyr-sur-Loire
51 Boulevard Charles de Gaulle
à Saint-Cyr-sur-Loire

02 47 85 55 77
saintcyr@guyhoquet.com

EXCLUSIVITÉ



POCE-SUR-CISSE

188 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6534

Classe énergie : E



Aux portes d'Amboise et 5 mn à pieds des commerces ! Découvrez cette maison ancienne dans un havre de paix, de 3 chambres dont une au RDC; une salle à manger très lumineuse, une salle d'eau récente. Un spacieux garage de 28 m², une dépendance et un abri de jardin. Le tout sur un magnifique terrain de 2200 m² arboré.

EXCLUSIVITÉ



CHARGE

161 700 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6417AMB

Classe énergie : n/a



Aucun travaux à prévoir ! - Toutes les huisseries seront changées ! - Les peintures intérieures seront refaites ! - Le système électrique et le mode de chauffage seront neufs ! Belle maison proposant une vaste entrée, 3 chambres, salon-séjour avec cuisine aménagée et équipée. Garage, atelier et cave complètent l'ensemble. Le tout sur une beau terrain plat et arboré d'environ 569 m²

EXCLUSIVITÉ



NAZELLES-NEGRON

275 600 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6530adn

Classe énergie : n/a



À 7 kms d' Amboise, moulin du 16^{ème} siècle à rénover, dans une vallée au calme sur 5000 m² de terrain plat. Composé au RDC d'une grande cuisine avec cheminée en pierre, salle d'eau, à l'étage une très grande chambre. dans un 2^{ème} bâtiment adossé, aux beaux volumes sur trois niveaux, accessible par une tour carrée avec escalier en bois du 17^{ème}. chaufferie en extérieur et petites dépendances.

EXCLUSIVITÉ



POCE-SUR-CISSE

328 600 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6523CBG

Classe énergie : n/a



À 10 min d'Amboise, jolie maison de 170 m², dans un beau jardin arboré et clos de 1455 m², avec une piscine, un abris de jardin et un garage. Au rez de chaussée un grand séjour lumineux de 50 m² avec cheminée, une cuisine ouverte A / E, une buanderie, deux chambres spacieuses et une salle d'eau. À l'étage la grande mezzanine dessert 3 chambres, un bureau, et une salle de bain-WC. Aucun travaux à

EXCLUSIVITÉ



SORIGNY

235 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6428MDNA

Classe énergie : vierge



Vidéo de présentation disponible sur demande ! Composé d'une entrée sur couloir, une belle et grande cuisine aménagée. Un salon / salle à mangée. Une chambre, une salle d'eau et des wc. À l'étage, un grand pallier avec possibilités, trois chambres, une salle de bain et des wc. Les dépendances ! Amateurs de bricolage ou conservateurs, vous disposerez d'un garage de 30 m² avec atelier et d'une grange de 60 m² !

EXCLUSIVITÉ



SORIGNY

350 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6495MDNA

Classe énergie : C



Superbe maison au charme unique. Sur un terrain de 2000 m cette maison offre environ 265 m² habitables. Très grande pièce de vie avec chauffage au sol, poêle à bois, cuisine et véranda pour un total de 70 m². La véranda s'ouvre sur l'immense terrasse avec piscine de 11 / 4,50 m entièrement clôturée. Total de 6 chambre dont 3 grandes suites et une salle de bain. Buanderie, cellier, dressing, garage, cave, local à

EXCLUSIVITÉ



CHAMBRAY-LES-TOURS

308 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6496MPE

Classe énergie : C



Vidéo disponible sur demande ! Emplacement exceptionnel. Belles prestations pour cette maison sur sous-sol entièrement rénovée de trois chambres, deux salles d'eau, une magnifique cuisine aménagée / équipée, accès direct sur une spacieuse véranda, et ouverte sur un séjour très lumineux. Sous-sol aménagé d'une buanderie, d'une cave. Un garage camping-car, agréable jardin de 492 m² clos, avec portail électrique

EXCEPTIONNEL



ESVRES

780 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6460MDND

Classe énergie : n/a



! Vidéo de présentation disponible sur demande ! À moins de 25 min du centre de Tours. Venez découvrir cette sublime maison de Maître idéalement situé sur les bords de l'Indre, les commerces et la gare sont accessibles à pied en moins de 5 min. Cette maison familiale a été entièrement restaurée par des artisans dans les règles de l'art en conservant chaque éléments. Aucun détail n'a été oublié.

C'est quoi
l'ADIL EIE 41 ?

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

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

ADIL - ESPACE INFO ÉNERGIE
DU LOIR-ET-CHER

34 avenue Maunoury, Porte C
41000 BLOIS

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



UN SEUL NUMÉRO 02 54 42 10 00



TRANSACTION

LOCATION

13 A, rue du Chêne des Dames - **CHEVERNY**

02 54 74 03 95

www.sainthubertimmobilier.fr

SIRET 45355580700024



CHEVERNY

258 000 €

Honoraires charge vendeur
(Prix 258 000 € hors honoraires charge vendeur)

Réf. HB3665

Classe énergie : vierge



VILLENY

784 400€

Honoraires charge vendeur
(784 400€ hors honoraires charge vendeur)

Réf. JJ1923

Classe énergie : A

Sur 4500 m² de terrain à 10 kilomètres du Château de Cheverny cette ferme offrant : Pièce à vivre avec cheminée, cuisine, chambre parentale avec salle d'eau et wc, salle de bains. A l'étage : 2 chambres, wc, (salle d'eau possible). Studio de 25 m² avec salle d'eau, wc et mezzanine. Grange attenante de 40 m², sans vis-à-vis, vivre à la campagne tout en étant à proximité des commerces

Au coeur de la Sologne, à 2h de paris, 30 minutes de la A71, Venez decouvrir cette propriété. Somptueuse demeure de 600 m² en excellente état, composé de 10 suites, une salle à manger de 50 m², un salon-bar, une cuisine professionnelle. Cette belle demeure avec piscine au style Solognot face à un étang sauvage dans le calme complet est construit sur une parcelle boisée de 3ha. En agrément une magnifique longère de 126 m² à étage avec une grande salle de séjour à plafond cathédrale, composée de 3 chambres, et 2 salles de bains.



205 200 €

Honoraires inclus

Réf. 3549GCNE
Classe énergie : E

Belle longère solognote de 220 m² sur un terrain clos de 4500 m² avec une pièce d'eau. Au rez-de-chaussée : une cuisine aménagée, petit salon avec cheminée ouverte, une chambre, une salle de bain, une arrière cuisine, un cellier, une salon séjour avec cheminée insert, une belle salle de billard.

ARRÊTEZ DE CHERCHER...
nous sommes là pour trouver !



**Saint Hubert
Immobilier**

DOMAINE DE CHASSE | **BELLE DEMEURE**
CHÂTEAU | MAISON DE CARACTÈRE



02 54 74 03 95



Agence CHEVERNY
13 A Rue du Chêne des Dames
41700 Cheverny



sainthubert.immo@orange.fr





Ask & Answer

*plus qu'un logo,
des convictions !*



VENDRE

AVEC

Ask & Answer
immobilier

c'est du gâteau !

Un zeste d'audace

*Un grand verre
de savoir-faire*

Une pincée de conseil

14 négociateurs

Une communication ciblée

5 cuillères de réactivité

Un suivi client à votre goût !

*La recette de la réussite
de vos projets*

ASK & ANSWER

02 47 46 80 24

contact@2-immo.fr - www.a2-immo.fr

COUP DE COEUR



SAINT LUBIN EN VERGONNOIS

257 500€

Honoraires inclus charge acquéreur
6,00 % TTC
(Prix 243 000€ hors honoraires)

Réf. 7794
Classe énergie : C

Dans un village à 10 kms au nord-ouest de BLOIS, maison traditionnelle de belle construction et bien entretenue d'env. 160 m² offrant une belle autonomie de plain-pied avec grand espace de vie traversant de 48 m² donnant sur la terrasse, cuisine aménagée équipée semi-ouverte et arrière-cuisine, une chambre avec salle d'eau et wc. À l'étage : grand palier desservant 3 chambres, une salle de bains et wc. Sous-sol complet avec garage, cave et chaufferie. Le tout sur un terrain clos et arboré de 1 620 m² avec vue dégagée.

A 15 MN DE BLOIS



LANDE LE GAULOIS

225 000€

Honoraires charge vendeur

Réf. 7797
Classe énergie : D

Ensemble immobilier avec beau potentiel composé d'une maison principale d'environ 135 m² avec une grande cuisine équipée, arrière cuisine, séjour avec cheminée donnant sur la terrasse, 3 chambres, dressing, sdb et bureau. Dépendances : double atelier, grande pièce carrelée de près de 70m² de plain-pied, grange attenante, 2^{ème} grange servant de garage. Jardin en bord de Cisse. Le tout sur un terrain de 1100 m². De nombreuses possibilités d'agrandissement ou de création de logement indépendant pour un rendement locatif. Idéal pour un artisan ou passionné.



BLOIS

525 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf. 7728
Classe énergie : E

Dans un très bel environnement, Rue Albert 1^{er}, voie privée, côté Loire, au calme. Maison de charme de 1900 de 229 m² proposant : séjour cathédrale, bibliothèque / grande chambre, cuisine aménagée équipée et salle à manger, bureau en mezzanine, 3 chambres équipées chacune d'une salle d'eau/salle de bains. Le tout sur un terrain de 2 533 m² clos et arboré.

PROCHE CENTRE VILLE ET ÉCOLES



BLOIS

145 800€

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

Réf. 7813
Classe énergie : D

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

CENTRE VILLE



BLOIS

160 500€

Honoraires inclus charge acquéreur
7,00 % TTC
(Prix 150 000€ hors honoraires)

Réf. 7795
Classe énergie : En cours

Dans une petite copropriété, appartement triplex de 129 m² proposant au 1^{er} niveau : entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte, buanderie, salle de bains ; au 2^{ème} niveau : palier desservant une grande chambre avec cheminée, salle d'eau et bureau ; au 3^{ème} niveau : grande chambre, bureau/dressing, cabinet de toilette.

BLOIS

265 000€

Honoraires inclus charge acquéreur
6,00 % TTC
(Prix 250 000€ hors honoraires)

Réf. 7812
Classe énergie : En cours

Proche du Lac de la Pinçonnière et du parc de l'Arrou, grande maison traditionnelle d'env. 213 m² proposant une entrée, salon/salle à manger avec cheminée insert d'env. 40 m² donnant sur la terrasse, cuisine aménagée, 5 chambres avec placards dont 2 au niveau de vie, salle de bains et salle d'eau. Sous-sol complet aménagé et chauffé pour une grande partie, avec possibilité de salle de jeux ou de chambres. Garage et cave. Pergola et cabanon de jardin. Le tout sur un terrain clos et arboré de 1 505 m² sans vis à vis.



IMMO

PRESTIGE
&
CARACTERE

VAL DE LOIRE

N°44

PRESTIGE & CARACTERE



13-15, rue J.J. Rousseau - **AMBOISE** 02 47 30 51 56
7, rue de la République - **VOUVRAY / ROCHECORBON** 02 47 52 67 28
60, av. de la République - **ST-CYR/LOIRE** 02 47 46 24 80

www.agence-simon.com

SIREN 414075100031



EXCEPTIONNEL à Fondettes

Superbe rénovation pour cette propriété des 18 et 19^{ème} siècles, d'env 550 m² habitables. Le vaste hall dessert 213 m² de pièces de réception en enfilades, ayant conservé leur authenticité : poutres cheminées en pierre.... Vaste cuisine aménagée équipée, Bureau. L' étage est desservi par 3 escaliers dont 1 à vis, 6 belles chambres, 3 Salles de Bains, 2 Salles D'eau, Dressings, sur 2 ha de parc arboré avec piscine et dépendances.

Classe énergie : B.

Réf : 2478

02 47 46 24 80

1 509 000 € honoraires inclus, 1 450 000 € honoraires exclus. Honoraires : 4,07 % TTC à la charge de l'acquéreur.

Amboise

Idéal projet touristique ou maison de famille.

Très Bel Ensemble immobilier comprenant : Maison Bourgeoise offrant entrée, cuisine salle à manger, bureau, wc, au 1^{er} : palier, 3 chambres, salle de bains, wc, au 2^{ème} : grande chambre. Maison d'amis composée d'une pièce de vie avec cuisine, salle d'eau, chambre à l'étage. Ancienne Grange restaurée en loft d'environ 140 m² avec joli jardin privatif.

Classe énergie : D.

Réf : 4703A

02 47 30 51 56



890 000 € honoraires inclus, 850 000 € honoraires exclus. Honoraires : 4,71 % TTC à la charge de l'acquéreur.



Rochecorbon

Propriété du XVIII^{ème} comprenant entrée séjour cheminée, bureau bibliothèque, SAM avec parquet, cuisine, au 1^{er} étage : palier, 4 chambres dont 2 avec SDE, SDB, lingerie, au 2^{ème} : chambre. Grenier. ascenseur Maison d'amis dépendances caves. Le tout sur un joli jardin env. 2500 m² arboré et paysager.

Classe énergie : E.

Réf : 3894v

02 47 52 67 28

940 000 € honoraires inclus, 900 000 € honoraires exclus. Honoraires : 4,07 % TTC à la charge de l'acquéreur.

PRESTIGE & CARACTERE

36, rue de la Scellerie - TOURS 02 47 88 98 90

www.valdeloire-sologne-sothebysrealty.com

« Chaque vie est une œuvre d'art, Chaque demeure est un chef-d'œuvre »

Val de Loire
Sologne

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

RCS : Orleans B 432 974 889



TOURS - MAIRIE.

Exceptionnel hôtel particulier à proximité de la mairie. Élevé sur sous-sol total, il offre une surface de plus de 290 m², une très belle cour intérieure, et se développe sur 5 niveaux principaux. De très beaux éléments d'époque subsistent. Il se compose comme suit: un hall d'entrée desservant un séjour, une salle à manger ouvrant sur une cour intérieure et cuisine avec office. Au 1^{er} étage: un palier desservant une suite avec sa salle de bain, 2 chambres et un WC séparé. Au 2nd étage: un palier desservant 3 chambres, 1 salle de bains, 1 salle d'eau et un WC séparé. Au 3^{ème} étage: un palier desservant 3 chambres, 1 bureau, 1 salle d'eau et un WC séparé. Au sous-sol une laverie, une chaufferie, une cave ainsi qu'une pièce avec accès sur la cour. Un studio indépendant vient compléter cette magnifique propriété. Beaux volumes, pièces spacieuses, bon plan. Cachet de l'ancien. Classe énergie : Vierge

PRIX : 1 350 000 €

PRESTIGE & CARACTERE

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

07 71 85 35 92

www.domaines-châteaux-immobilier.com

Domaines & Châteaux
D&C

SIREN



Demeure de Prestige à NAZELLES NEGRON

Manoir du XVI^{ème} siècle répertoriée à l'inventaire des Monuments vallée l'indre et loire, très belle restauration avec matériaux de qualité, salle de réception de 73 m², poêle à granulés, 6 chambres, séjour avec cheminée Louis XVI, piscine sécurisée, caves troglodytes, jardin arboré avec vue dégagée sur vallée, au calme. Classe énergie : D - Référence : 6325

695 000 € Honoraires à la charge du vendeur.

Domaines & Châteaux
D&C

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

Contact : 07 71 85 35 92



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



Rénovation sur St Avertin
Chantier en cours

Votre habitat rénové
avec



SECURE PROJECT

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

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

Suivez nos chantiers sur Facebook 



Laurent BORNET

Directeur de l'agence Empruntours
franchise Ace Crédit

Bonjour, j'aurai voulu avoir des informations. Est-ce risqué en cette période de devenir propriétaire ?

Bonjour, non ce n'est pas risqué, soyez rassuré. Vous avez de nombreux avantages lorsque vous devenez propriétaire.

Par exemple, vous avez la possibilité de baisser vos mensualités ou de les reporter, ce qui n'est pas possible avec un loyer 😊
Et il y a toujours la possibilité de s'assurer contre la perte d'emploi pour ceux qui le souhaitent.

Un avantage de plus : un prêt immobilier a une date de fin contrairement à une location !
Pour plus d'informations, rencontrons-nous. 😊

D'accord, merci. Il faut prendre rendez-vous ?

Vous avez juste à appeler le **02 47 47 06 73**. Notre assistante vous répondra pour fixer un rendez-vous en agence avec l'un de nos conseillers. Se rencontrer est gratuit et sans engagement.

Nous vous enverrons par mail la liste des pièces à apporter. Chaque projet est unique et nécessite parfois des documents spécifiques.

D'accord ! Merci beaucoup pour votre réactivité. J'appelle pour convenir d'une date 😊

Hâte d'en savoir plus sur votre projet 😊



lu

02 47 47 06 73
contact@empruntours.fr

 **empruntours**
À LA HAUTEUR DE VOS ÉCONOMIES
FRANCHISE acecrédit

43
BÉRANGER
- TOURS -



NEUF

La nue-propriété

pour se constituer un patrimoine

Pour se constituer un patrimoine à moindre coût, la nue-propriété est un dispositif avantageux. Ses prix et sa fiscalité allégés le rendent très alléchant. Il y a cependant des différences de taille d'une opération à l'autre.

34

Egalement appelé démembrement de propriété, le principe de la nue-propriété est apparu dans les années 2000 et demeure encore assez méconnu. Il vous permet d'acheter un bien neuf (maison, appartement), dont l'usufruit est acquis par une tierce personne, en général un bailleur social ou un institutionnel, pour une durée entre 10 et 20 ans selon les programmes.

Au terme de cette période, vous retrouvez la pleine propriété de votre bien et la possibilité d'en disposer à votre guise. Votre investissement consiste donc à acheter un bien tout en renonçant au droit d'en user. C'est une option qui reste peu utilisée par les épargnants français, mais elle attire de plus en plus d'opérateurs et a désormais la côte auprès des gestionnaires de patrimoine qui la proposent volontiers. Il faut dire que la stratégie peut se révéler très efficace.

Quels sont les avantages d'acheter en nue-propriété ?

L'investissement en démembrement de propriété permet à un particulier d'acheter un appartement dans un immeuble géré par un bailleur institutionnel qui acquiert l'usufruit de tous les logements pour une durée prédéterminée. Grâce à ce mécanisme

juridique, le droit de propriété est scindé en deux : d'une part la nue-propriété, qui correspond au droit de vendre le bien ou de le transmettre (dans le cadre d'une donation ou d'une succession) et d'autre part l'usufruit, qui est le droit d'utiliser le bien (pour le louer ou l'habiter) et d'en percevoir les revenus. Pour faire simple, vous achetez les murs, l'usufruitier les loyers.

En achetant la nue-propriété d'un bien, vous bénéficiez d'une décote sur le prix d'achat de l'ordre de 40% pour un usufruit de 15 ans, et jusqu'à 50% pour un usufruit de 20 ans par rapport au même bien acquis en pleine propriété, ce qui est une contrepartie de la privation temporaire du droit de le louer ou d'y résider. Cela vous permet donc de constituer un patrimoine immobilier à moindre coût. Vous bénéficiez également de l'absence de charges, puisque c'est l'usufruitier qui gère la location, perçoit les loyers et assure les réparations d'entretien.

C'est aussi à lui qu'il revient de payer la taxe foncière. Au terme de la période de démembrement, vous retrouvez la pleine propriété du bien sans frais ni taxation supplémentaire.

Prestations et localisation de standing

Cette importante décote qui vous permet d'acquérir un bien pour 60% de sa valeur initiale modifie votre perspective. Vous pouvez porter votre attention sur des zones géographiques qui jusque là vous semblaient inaccessibles, des typologies d'immobilier que vous ne pensiez pas être en mesure d'acheter ou des niveaux de prestations que vous mettiez de côté dans votre cahier des charges d'investissement.



Et du côté de la fiscalité ?

Le démembrement d'un bien immobilier vous permet d'optimiser votre exposition fiscale tout en sécurisant votre capital.

Pendant toute la période du démembrement, l'opération n'a pas d'incidence en termes d'impôt sur le revenu, puisque vous n'encaissez pas les loyers. Toutefois, si vous avez acheté à crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles des autres revenus fonciers, à condition que l'usufruitier soit un bailleur social ou un bailleur imposable. Autre avantage : pendant la durée du démembrement, la valeur de nue-propriété n'est pas prise en compte dans l'évaluation

du patrimoine imposable à l'IFI (l'impôt sur la fortune immobilière) de l'investisseur. C'est à l'usufruitier de le déclarer. Il s'agit donc d'un outil d'optimisation fiscale efficace qui s'adresse prioritairement à des épargnants plutôt aisés et plutôt patients.

L'usufruitier et le nu-propiétaire sont liés pendant toute la durée du démembrement.

La loi attribue à l'usufruitier le pouvoir d'effectuer tous les actes d'administration liés à la gestion du bien. Et l'accord des deux parties sera nécessaire pour céder la pleine propriété du bien.



Un cas CONCRET

Si vous souhaitez par exemple investir 200.000 euros, vous savez que vous pouvez éventuellement acheter un studio à Paris ou un T2 dans une ville attractive en province. En n'achetant que la nue-propriété, vous avez le choix soit d'acquérir l'un ou l'autre de ces biens pour 120.000 euros, soit d'acquérir un T2 parisien ou un T3 en province, ce qui valorisera nettement votre investissement. C'est un excellent outil pour se constituer un patrimoine à long terme.

La nue-propriété

pour se constituer un patrimoine

Une option pour les foyers aisés

Pour rendre efficace votre investissement, il est nécessaire de calibrer votre besoin, c'est à dire de définir précisément vos objectifs. Demandez-vous pourquoi vous faites cet investissement ? Vous pouvez avoir le souhait d'acquérir du capital sans en subir les soucis locatifs. Dans ce cas, n'être propriétaire que des murs répond à la problématique. Vous pouvez aussi décider de limiter votre exposition à l'impôt. Injecter dans l'acquisition d'une nue-propriété du capital jusque là comptabilisé dans votre base patrimoniale imposable réduira mécaniquement votre taxation.

Beaucoup de programmes immobiliers sont commercialisés aujourd'hui sous un format de démembrement de propriété. Le promoteur chargé de la construction vend ainsi soit une partie, soit la totalité de l'immeuble en usufruit à un bailleur social et la nue-propriété à des acquéreurs qui vont se positionner sur différents appartements. Ces programmes sont déconseillés si vous attendez de votre bien des rentrées d'argent immédiates. L'investissement s'adresse en priorité aux foyers disposant déjà d'un patrimoine confortable qui leur permettra d'absorber cette charge supplémentaire pendant le nombre d'années nécessaire.

L'option du viager

L'achat d'un viager occupé est également un système de nue-propriété puisque vous n'en avez pas la jouissance immédiate. Une personne âgée vend la nue-propriété de son logement et peut continuer à y vivre tout en percevant une rente mensuelle. De son côté, l'acquéreur ne deviendra pleinement propriétaire qu'au décès de l'occupant. Cette échéance est donc aléatoire et il est difficile de savoir à quel point l'opération pourra se révéler rentable. Mais la plupart des acheteurs bénéficient là aussi d'un prix de vente avantageux puisque la décote est de l'ordre de 30%. Si vous achetez en viager, il est recommandé que vous soyez au moins 20 ans plus jeune que le vendeur. Ce n'est pas une garantie absolue mais une façon de mettre toutes les chances de votre côté pour que le coût total de la transaction soit inférieur à la valeur du bien.

Certains MONTAGES

peuvent aussi être réalisés sous la forme d'achat de parts de SCPI spécialisées dans l'acquisition de la nue-propriété. Il s'agit du même système, mais investi dans le secteur professionnel (bureaux, commerces, centres commerciaux, EHPAD, crèches, cliniques, etc). Au terme du démembrement vous bénéficiez en pleine propriété de parts d'une ou plusieurs sociétés ayant investi dans ce secteur. Cette diversification vous permet de mutualiser les risques.





une belle vie immobilière

SEULEMENT
21 LOGEMENTS

FACE AUX COMMERCES

Prêt⁽¹⁾
à Taux
Zéro%

ÉLIGIBLE
— LOI —
PINEL⁽¹⁾



LES CAUDALIES À LARCAY

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

Parc
Cœur

Un projet
INNOVANT

À Tours rive Nord

En copromotion avec :
TOURSHABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

Pour en savoir plus :

Service et appel gratuits

0 800 718 711

GEORGE V VAL DE LOIRE – SAS au capital de 37 200 euros – RCS Paris 326 625 332 – A.P.E 4110A – Siret : 326 625 332 00050. Siège social 19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08. Document et illustrations non contractuels. LES CAUDALIES - Illustration : Images Créations. Architecte : Alain Salin. Dans la limite des stocks disponibles. PARC'COEUR - Illustration : Epsilon 3D. Architecte : Petit Cœur. (1) Voir conditions sur nexity.fr. (2) Pour plus de renseignements sur le label Biodiversity rendez-vous sur : cibi-biodiversity.com. GEORGE V VAL DE LOIRE – SAS au capital de 37 200 euros – RCS Paris 326 625 332 – A.P.E 4110A – Siret : 326 625 332 00050. Siège social 19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08. Septembre 2020.

La nue-propriété

pour se constituer un patrimoine

D'autres alternatives

Les autres systèmes offrent la garantie de savoir dès le départ quand vous recouvrirez la pleine propriété du bien. Ils sont donc moins contraignants. Un procédé alternatif de démembrement de propriété est l'usufruit locatif social (ULS) qui permet à des acteurs spécialisés d'acheter un immeuble, neuf ou ancien, situé en zone tendue et d'en céder l'usufruit dans son intégralité à un bailleur social. Parallèlement, les murs des logements sont vendus à des investisseurs privés à des prix décotés.



En cas de PLUS-VALUE

La cession d'un bien démembré peut donner lieu à la taxation de la plus value de la même façon qu'un bien en pleine propriété. Ni l'usufruitier ni le nu-propriétaire ne peuvent prétendre à une exonération. Rappelons que ni l'un ni l'autre ne peut vendre seul le bien dans son intégralité, chacun ne pouvant céder que ses droits particuliers. Toutefois, d'une volonté commune ils peuvent céder la pleine propriété du bien. Sauf convention contraire, le prix de vente est alors partagé entre eux selon la valeur respective de chacun de leurs droits.

Une bonne préparation à la retraite

La nue-propriété est un placement dont la rentabilité n'est impactée par aucune dépense imprévue, ni aucun risque locatif. L'acquéreur mesure précisément l'effort à consentir dès le départ. Et en entrant en pleine possession du bien au moment de la retraite, le propriétaire pourra bénéficier de compléments de revenus grâce aux loyers qu'il commencera à percevoir, ou se constituer un capital en vendant le logement. L'idée peut aussi séduire des personnes déjà propriétaires de leur résidence principale et qui envisagent de déménager lorsqu'elles cesseront leur activité. En achetant un bien en nue propriété largement à l'avance, elles réalisent alors des économies considérables. L'un des principaux freins peut être la durée de l'engagement et la contrainte d'immobiliser

pendant une quinzaine d'année une partie de sa capacité financière. Pour le contourner, vous pouvez choisir d'acquérir une nue propriété de « seconde main », dont le contrat de démembrement est déjà en cours depuis plusieurs années. Sachez que sur ce marché il faut être réactif : les opportunités sont rares et le temps de réflexion très court. Vous négociez alors avec le propriétaire, mais vous serez également accompagné par le faiseur initial du projet. C'est une solution séduisante notamment pour les personnes qui souhaitent capitaliser pour leur retraite, mais dans un laps de temps réduit car elles ne sont qu'à quelques années de l'échéance.

Transmission

Si l'acquéreur souhaite transmettre la nue-propriété à un enfant, les droits de succession seront calculés uniquement sur la valeur (moindre) de celle-ci. Lorsque l'héritier se voit attribuer la pleine propriété du bien, aucun droit ne sera à payer sur la valeur de l'usufruit. C'est un moyen pour les parents d'optimiser leur possibilité de transmettre 100.000 euros tous les 15 ans à leurs enfants en franchise de droits en augmentant le patrimoine légué dans l'enveloppe.

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

Financer un investissement locatif : les leviers les plus efficaces



une belle vie immobilière

PROCHAINEMENT

23 TERRAINS À BÂTIR

MONTLOUIS-SUR-LOIRE LE CORMIER 4



DE 300 M² À 457 M²
> VIABILISÉS
> LIBRES DE CONSTRUCTEURS

0 800 66 3000

Service & appel gratuits

DISPONIBLE SUR
Google play

Télécharger dans
l'App Store



nexity.fr

NEXITY

3, PLACE DU GÉNÉRAL LECLERC

CS94330

37043 TOURS CEDEX

TERRAIN
À BÂTIR



nexity.fr

DÉMARRAGE DES TRAVAUX PROCHAINEMENT

SAINT-CYR SUR-LOIRE LE «212»

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



TOURS VIVALDI Rue des Bordiers

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

OFFRE SPÉCIALE

-1000 € par pièce offerts pour les 15 premières réservations du 14/09 au 17/10/20*



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

Renseignement et vente :

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



02 47 66 65 54

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

Votre partenaire
depuis plus de 30 ans

ECI PROMOTION



**Habiter ou investir
avec Bouygues
Immobilier**

**9 résidences
sur Tours
et Agglomération
à découvrir !**

DU 15 SEPTEMBRE AU 15 OCTOBRE 2020

Frais de notaire offerts⁽¹⁾



2 000 € par pièce offerts⁽²⁾
pour l'achat de mon appartement neuf.

RENSEIGNEMENTS ET RÉSERVATIONS

ESPACE DE VENTE
56, rue Bernard Palissy
à Tours

02 47 60 30 05
PRIX D'UN APPEL LOCAL DEPUIS UN POSTE FIXE

**Bouygues
Immobilier**
Créateur de mieux vivre



(1) Hors frais éventuels liés à l'emprunt et hors frais d'hypothèque, de caution ou de privilège de prêteur de deniers ou tous autres frais éventuels de garantie liés au financement de l'acquisition. (2) Réduction de 2 000 € par pièce principale (pièce de plus de 7m² hors cuisine et salle de bain) sur le prix de vente d'un logement à partir de 3 pièces, soit une réduction totale de 6 000 € sur un 3 pièces, 8 000 € sur un 4 pièces et 10 000 € sur un 5 pièces sur la base de la grille de prix des logements en vigueur au 14/08/2020. Offres (1) et (2) exclusivement réservées aux logements à partir de 3 pièces et valables pour toute réservation signée entre le 15 septembre 2020 et le 15 octobre 2020 sur une sélection de logements (liste des programmes et lots concernés disponible sur simple demande ou sur www.bouygues-immobilier.com), sous réserve de signature de l'acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation. Dans la limite des stocks disponibles. Sont exclus de cette offre les bâtiments en co-promotion ainsi que les logements dont l'acquisition est subordonnée à des conditions d'éligibilité fixées par le conseil municipal ou la communauté d'agglomération ou l'aménageur. Offre non cumulable avec les autres offres Bouygues Immobilier en cours. Conditions détaillées sur simple demande ou sur www.bouygues-immobilier.com. Le réservataire dispose d'un droit de rétractation de 10 jours (article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation). Bouygues Immobilier, SAS, au capital de 138.577.320 €, SIREN 562 091 546 RCS Nanterre, siège social, 3 boulevard Gallieni à Issy les Moulineaux (92130), Mandataire Intermédiaire en Opérations de Banque (MIOB) n° ORIAS 13006299. Conception : types top. Crédits Photos : Getty Images. Photo non contractuelle. Athana 9-20.



Construisons ensemble
la maison qui vous ressemble



LOGIS

AMBOISIEN

Constructeur de maisons individuelles

13 rue joyeuse - AMBOISE - 02 47 57 22 24 - www.logis-amboisien.com



Pierre & Terre
CONSTRUCTEUR DE VOS PROJETS

MAISON TRADITIONNELLE ET CONTEMPORAINE

La partie immergée de votre projet



Achat terrain

Réception de la maison

Conseil et contrat CCMi

Lancement du chantier

Conception des plans

Viabilisation du terrain

Obtention du financement

Obtention du permis de construire

www.pierre-et-terre.fr



HALLUCINANT !

CETTE CUISINE
2650 €*
TOUT COMPRIS

- ✔ électroménagers
- ✔ meubles

Vu à la
TV



COMPOSITION : MODÈLE RIVA. FAÇADE N°893 DÉCOR CHENE DE SAN REMO EN MÉLAMINÉ AVEC CHANT PVC DANS LA COULEUR DE LA FAÇADE SUR TOUT LE POURTOUR. INTÉRIEUR DE PORTE : BLANC. CORPS EXTÉRIEUR ET PLINTHES COLORIS N°194 GRIS ARDOISE. POIGNÉES ENCASTRABLE (LINEN) GRIS ARDOISE COLORIS 011. CAISSON INTÉRIEUR BLANC : ÉPAISSEUR DE 16MM POUR ÉLÉMENTS HAUTS ET BAS ; PLAN DE TRAVAIL STRATIÉ DE 38 MM.

MEUBLES : DESCRIPTIF DÉTAILLÉ EN MAGASIN, (IDENTIQUE À L'IMPLANTATION CI-DESSUS).

ELECTROMENAGER : PLAQUE VITROCÉRAMIQUE CANDY CHK63CT1 ; FOUR ENCASTRABLE CATALYSE CANDY FCP435XE (INOX) ; HOTTE PLATEBOX CANDY CMB655X (INOX - 60 CM) SANITAIRE : EVIER A ENCASTRER SCHOCK FORMHAUS D-100 L+ MITTIGEUR CHROME CARLO NOBILI *HORS LIVRAISON, POSE ET ÉCO PARTICIPATION.

OFFRE VALABLE DU 28/09/2020 AU 29/11/2020.

envia
cuisines

7 AVANCE

6 rue M. Faraday (en face CACHE-CACHE)
ZC CHAMBRAY LES TOURS

Découvrez dès à présent,
votre future maison.

Constructeur de maison, bâtisseur d'avenir.

PORTES OUVERTES

21 et 22 nov. 2020

67 av. de Beugaillard
Saint-Avertin



CLÉMENT
CONSTRUCTIONS

GRUPE HEXAÔM

- ✓ Prestations haut de gamme
- ✓ Matériaux de qualité
- ✓ Une équipe dédiée à votre projet
- ✓ Réalisations personnalisées

Échangeons sur votre projet

67 avenue de Beugaillard
Saint-Avertin
02 47 74 54 54
clementconstructions.fr

**MAISONS
BATIBAL**

CONSTRUIRE AUTREMENT

www.maisons-batibal.com

Venez découvrir notre

NOUVEAU

Pavillon témoin



CRÉATEUR ET CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES



PAVILLON TÉMOIN

67 Boulevard de Chinon - 37300 Joué-les-Tours

02 18 24 10 00 - 06 76 63 46 64

www.maisons-batibal.com

BALLAN-MIRÉ

LANCEMENT
COMMERCIAL

À PARTIR DE
299 000 €



LA PASQUERAIE [ⓐ]



INVESTIR MAINTENANT !

Avant qu'il ne soit trop tard !

- **Fin de la Loi Pinel au 31 décembre 2020***
- **Défiscalisez jusqu'à 63 000 €****
- **Votre cuisine aménagée et équipée offerte**
- **Cadre de vie incroyable**
- **Architecture audacieuse**



DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Grâce au PTZ !

- **Jusqu'à 120 000 € de prêt à 0%**
- **Votre logement clé en main**
- **Confort du neuf**
- **Frais de notaire réduits**

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

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

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

Contactez-nous !

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



A R T P R O M

- Tissus d'éditeurs
- Designers Guild, Pierre Frey, Casamance, Nobilis, Lelièvre
- Papiers peints Panoramiques
- Moquette tendue Passage d'escalier
- Rideaux Doubles rideaux Store bateau
- Tissu tendu mural
- Protection Solaire Stores Int-Ext



SHOWROOM. 81 Rue de la Scellerie - TOURS 02 47 751 741 / L'ATELIER . 21 Avenue Léonard de Vinci
ZA Conneuil - MONTLOUIS-SUR-LOIRE 02 47 508 272

www.atelierdudecor.fr

MAISONS
Concept

COMPLICE DE VOS PROJETS

COMPLICE DE VOS PROJETS



Les **5+**

1 SÉCURITÉ

2 PRIX

3 EXCLUSIVITÉ

4 QUALITÉ

5 ORIGINALITÉ

JOUE-LES-TOURS
80 BOULEVARD DE CHINON

TOURS
224 AVENUE MAGINOT

CHINON
102 BIS QUAI JEANNE D'ARC

PERRUSSON
20 AVENUE DES PLATANES

BLOIS
20 AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON

www.maisons-concept.com



DÉCOUVREZ

votre futur terrain à bâtir viabilisé

Cheillé - Villaines les Rochers
La Croix en Touraine - Château la Vallière
PROCHAINEMENT : Azay-sur-Cher

Libre choix
de constructeur



52, bd Heurteloup - TOURS

02 47 05 78 68

www.negocim.fr

Rencontrons-nous

PORTES OUVERTES de chantiers à Monnaie

24 & 25 octobre 2020

UNE OPPORTUNITÉ EN OR !

2

2 journées uniques pour
découvrir 2 réalisations de
maisons individuelles à moins
de 2 km l'une de l'autre !

- 📍 Rue Pierre de Coubertin D n°3208 - 37380 Monnaie
- 📍 Route de Reugny - Lotissement l'Aquarelle 1 Lot 20
37380 Monnaie

Pour ces
2 journées uniques,
Maisons Stéphanie
vous offre
votre cuisine* !

*Maisons Stéphanie vous offre 3 % du montant HT de votre maison en bon d'achat. Bon délivré à réception de votre pavillon et valable dans un magasin d'ameublement. Offre seulement valable jusqu'au 27/11/2020. Cette offre doit être abordée lors du premier rendez-vous (uniquement valable si présence aux portes ouvertes le 24 et 25 octobre à Monnaie) et n'est pas cumulable avec toute autre offre en cours.

Agence Saint-Avertin
78, avenue de Beugaillard - 02 47 48 09 30

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

www.maisonstephanie.fr 

Agence de Vineuil
32 place du 11 novembre 1918 - 02 54 79 67 15

Agence de Vendôme
7 rue Marie Luxembourg - 02 54 89 97 39


**maisons
Stéphanie**

CONSTRUCTEUR PASSIONNÉ DEPUIS 1989

GRUPE HEXAÔM



Maisons du Blaisois

Constructions de Style

Sortez des standards, osez la maison personnalisée
avec un design unique



Les 5 +

- ✿ SÉCURITÉ
- ✿ PRIX
- ✿ EXCLUSIVITÉ
- ✿ QUALITÉ
- ✿ ORIGINALITÉ

Nous vous accueillons

du lundi au vendredi : 08h00 à 12h00 - 13h30 à 18h00
le samedi : sur rendez-vous

Plus d'infos sur :

www.maisons-du-blaisois-41.com
02 54 78 02 61
114a, route Nationale
41260 La Chaussée-Saint-Victor

BÂTIR VOTRE AVENIR

Venez créer votre projet



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

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

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

MAISONS
STYLEA
CONSTRUCTEUR DE MAISONS PERSONNALISÉES

A partir de 115.000 € TTC

Maison contemporaine avec 3 chambres



Sécurisation
Him
en cas d'accident
de la vie

Logements conformes
aux normes
RT 2012

Illustration non contractuelle

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



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

CoGECO
accession sociale sécurisée

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


MAISONS PASCAL
CONSTRUCTEUR

Réalisons ensemble
votre projet

53

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

02 34 89 15 93

40 bis, route de Cheverny 41700 CONTRES

www.maisonspascal.com

A BLOIS, au cœur du quartier éco-exemplaire



LES TERRASSES
DU JEU DE PAUME

**RÉSIDENCE
LIVRÉE**



**DERNIERS
APPARTEMENTS
- MEUBLÉS**

©Philippe Nannetti

**CONTACT : 23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
02 54 58 11 12**

Laplace, à 5 minutes du centre-ville



le Belvédère
DU JEU DE PAUME

PROCHAINEMENT



**RÉSIDENCE
LOGEMENTS
BUREAUX/COMMERCES**

© Cabinet AAP/Attik - Images

PROGRAMMES
RÉALISÉS PAR :



3vals
Aménagement
Valorisons notre territoire



epsilon
Constructeur de Bien Etre



3 vals
Aménagement

Valorisons notre territoire

**CRÉONS
ENSEMBLE
VOTRE PROJET
D'AVENIR FAMILIAL**





23 Rue de la Vallée Maillard,
41000 BLOIS - 06 85 22 47 96

NOUVEAU

OPUS 41

Votre résidence où il fera bon vivre

BLOIS

Au Cœur de ville
Quartier Gare



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

Du T1 au T4 à partir de 83 610 €

Renseignements et commercialisation



06 82 529 950

02 54 904 096



DC.

DOMAINE
DE LA CHANTERIE

SAINT-CYR-SUR-LOIRE Domaine de la Chanterie



Au cœur du Domaine de la Chanterie, favorisant l'ouverture des espaces, le lien entre les habitants et le respect de l'environnement, une résidence élégante trouvant naturellement sa place dans un quartier résidentiel, offrant de **généreux espaces de vie.**

Appartements de
GRAND STANDING
du 2 au 5 pièces
avec terrasse,
balcon ou
jardin privatif.



PLESSIS PROMOTION
CRÉATEUR IMMOBILIER

Contact & renseignements

07 60 06 08 72

13 Place Gaston Pailhou - 37000 Tours

www.plessispromotion.com

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



SAINT-AVERTIN

Quartier recherché : Authentique demeure de charme ~180m². Parc exceptionnel ~1700m². Entrée, grand séjour/salon, cuisine, véranda. Aux étages : 4 chambres, 1 bureau, bains. Cave. Garage. Classe énergie C. **676 000 € FAI** dont 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur. 650 000 € honoraires exclus. Réf T2821



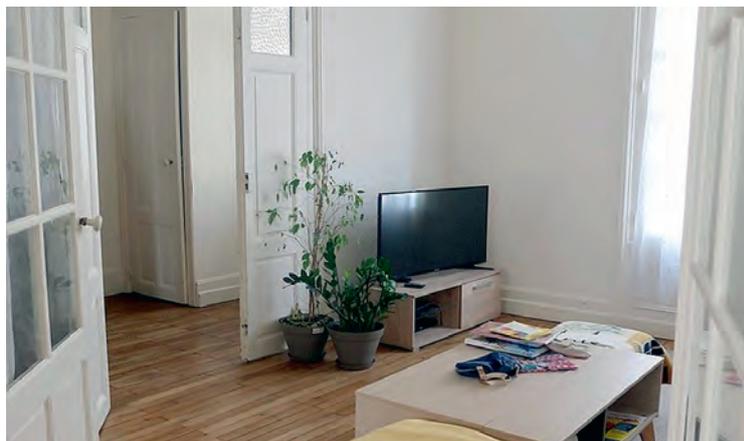
TOURS CENTRE

Maison de charme ~190m² avec jardin SUD ~ 250m². Entrée, séjour, salon, bureau, cuisine A/E. Aux étages : 4 chambres, douche, bains. Cave. 3 appart. Accès vélos indépendant. Classe énergie en cours. **790 400€ FAI** dont 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur. 760 000€ honoraires exclus. Réf : T2818



TOURS FEBVOTTE

Charmante Maison ~95m² avec jardin, dépendance ~40m² avec 3 chambres et douche. Entrée, salon/salle à manger, cuisine A/E. À l'étage : 2 chambres, douche, dressing. Cave. Classe énergie D. **431 600 € FAI** dont 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur. 415 000 € honoraires exclus. Réf T2816



TOURS PRÉBENDES

Agréable Maison Particulière ~134m² avec jardin SUD et garage. Entrée, salon/salle à manger, cuisine. Aux étages : 5 chambres, douche, bureau, cabinet de toilette. Cave. Classe énergie D. **592 800 € FAI** dont 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur. 570 000 € honoraires exclus. Réf T2820



SAINT-CYR SUR LOIRE

Aux Portes de Tours : Exceptionnel appartement de charme T3 ~103m² dans Hôtel Particulier (7 lots principaux) avec garage, cave, jardin privatif ~800 m². Entrée, séjour, 2 chambres, bains. Chambre indépendante. Charges annuelles ~2 400€. Chauffage ind. Gaz. Classe énergie D. **468 000 € FAI** dont 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur. 450 000 € honoraires exclus. Réf T2808

