

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION VAL-DE-LOIRE - N°214 MARS 2023

Investissement  
locatif  
*Partez sur de  
bonnes bases !*

Vendeur,  
acquéreur  
*Comment réussir  
une visite et sécuriser  
la transaction ?*

Parole d'expert  
*par Lucilia  
Brosset*





Un achat immobilier ? La location et la gestion  
de votre bien ? La mise en gérance d'une copropriété ?  
Un investissement locatif rentable ?...

**QUEL QUE SOIT VOTRE PROJET  
IMMOBILIER, LES AGENCES DE  
TOURS SONT À VOS CÔTÉS.**

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



RCS Charles Gille 348 662 256 - RCS SGTI 353 440 456 - RCS Béranger 498 661 099 - © AdobeStock - R

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



02 47 60 22 15

02 47 70 12 70

02 47 31 16 16

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

| citya.com | f | t | @ | in |



# PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

Location Gestion Vente Syndic | citya.com | f | t | i | in



499 200 €

TAPP489637

## TOURS

Grand appartement de 114 m<sup>2</sup> avec cave. Cet appartement de 5 pièces inclut un beau séjour de 30 m<sup>2</sup>, trois chambres et une cuisine aménagée, une salle d'eau/salle de bain. En complément, on trouve un place de parking. L'appartement est traversant et offre une orientation EST-OUEST. 40 lots. Classe Energie D. Réf.185



168 000 €

TAPP478504

## JOUE LES TOURS

Idéalement situé - Appartement T3 de 57 m<sup>2</sup>, Lumineux, il profite d'une vue dégagée et est orienté au sud. Il dispose d'un séjour d'environ 20 m<sup>2</sup>, de deux chambres et d'une cuisine a/e. Il offre également une SdB. Pour profiter des beaux jours, cet appartement comporte un balcon. 175 lots. Classe Energie D. Réf.199



127 000 €

TAPP482289

## JOUE LES TOURS

Appartement T2 vendu loué de 37,5 m<sup>2</sup>. Situé dans un immeuble livré en 2016. En très bon état, il dispose : un séjour de 20 m<sup>2</sup> avec grand balcon terrasse, une chambre, une kitchenette et une SdB. Ce bien est mis en vente avec une place de parking. Revenu locatif annuel : 5545 €. 66 lots. Classe Energie C. Réf 90



169 900 €

TAPP496305

## TOURS CENTRE

Appartement T3 très lumineux grâce à son troisième étage, il bénéficie d'une exposition traversante avec une vue dégagée. L'appartement est composé d'une entrée donnant accès à une pièce de vie agréable, une cuisine séparée, deux chambres, une salle de bains et un wc. 10 lots. Classe énergie F - Réf 315



250 000 €

TAPP489907

## TOURS

A deux pas de la place VELPEAU à Tours : Bel appartement traversant de 100m<sup>2</sup> au 5ème étage avec ascenseur. Entrée, vaste salon/séjour donnant sur un agréable balcon cuisine. Côté nuit, trois belles chambres, un dressing. Une SdB et d'une SdE. place de parking privative DPE E - Charges 3 520€/an - Lots 97

## METTRAY

BELLE MAISON A 20 MINUTES DE TOURS CENTRE. Belle maison 7 pièce de 170 m<sup>2</sup> et de 2 300 m<sup>2</sup> de terrain. Idéal pour se ressourcer ou cultiver son potager, cette maison dispose aussi d'un grand jardin, il ne manque plus qu'une piscine. Elle nécessite d'être rafraîchie. Côté stationnement, elle possède deux garages.



320 000 €

TMAI134242



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



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



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



## JOUE LES TOURS

EXCLUSIVITE - Maison T4 - 82m<sup>2</sup>, maison composée au rez-de-chaussée d'un séjour, une cuisine, des WC. A l'étage de trois chambres, une salle de bains avec WC. Terrasse avec un jardin d'environ 80 m<sup>2</sup>. Un garage et une place de parking sont prévus pour stationner votre véhicule. Classe Energie D. Réf.238

Ref : TMA1134369 DPE D Lot : 48

**264 000 €**

## TOURS

A cinq minutes à pied des Halles de Tours, appartement en duplex au charme atypique. Vaste entrée ouverte sur la pièce principale et sa cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, SDE et WC. Jolie surprise avec une véritable cave voutée accessible depuis l'appartement. Lots : 7 - Charges: 800€/an



TAPP496762 + DPE D

**260 000 €**



## TOURS

Il est là, votre nouveau chez vous ! Vous n'avez qu'à poser vos valises ! Il a tout ce dont vous avez besoin : trois chambres, une salle de bains et un lumineux séjour. Deux balcons pourront vous accueillir. Copropriété de 35 lots, charges 990€/an,

REFERENCE : TAPP493826 CLASSE ENERGIE : C - 145.0

**256 000 €**

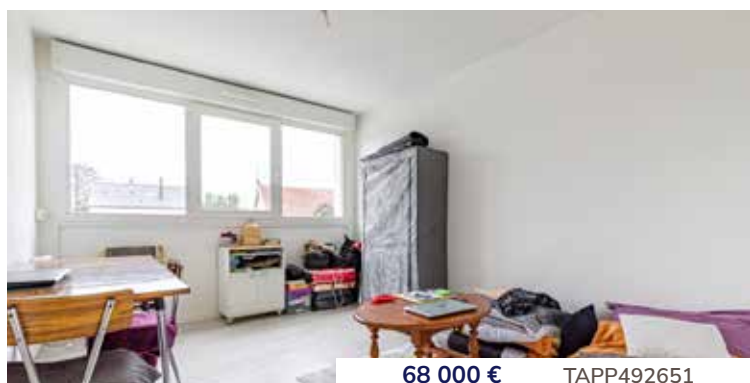
# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



**104 000 €** TAPP490480

## TOURS

IDÉAL INVESTISSEMENT - STUDIO VENDU LOUÉ QUARTIER VELPEAU. Il est composé d'une pièce principale, cuisine aménagée et équipée et d'une salle de bains. Ce bien offre des revenus locatifs annuels de 4152€. Place de parking privative. DPE F - Charges 429.96€/an - Lots 8



**68 000 €** TAPP492651

## CHAMBRAY LES TOURS

Dans une copropriété située à proximité de l'hôpital Trousseau studio se composant d'une entrée avec kitchenette, d'une salle de bains avec WC et pièce principale. Ce bien est vendu loué pour un loyer de 4020€/an charges, lui conférant une bonne rentabilité. DPE G - Charges 535€/an - Lots 140



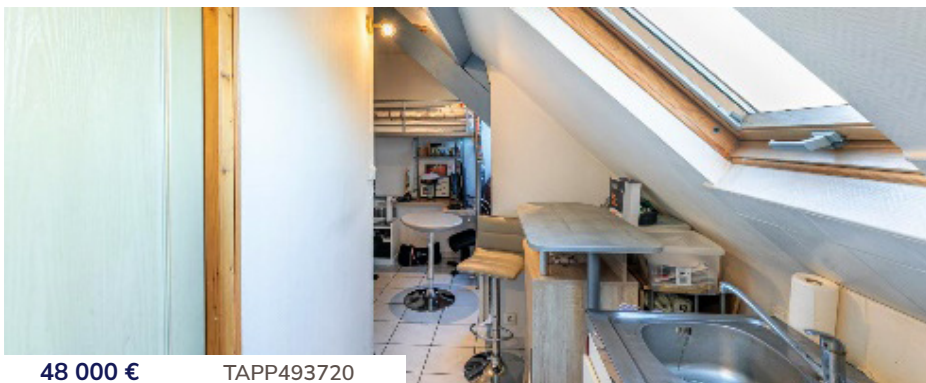
**158 000 €** TAPP492648

## TOURS

Refait à neuf il y a deux ans, ce magnifique appartement vous accueillera dans deux belles chambres lumineuses. Copropriété de 53 lots, Charges 812€/an, CLASSE ENERGIE : E - 327.0

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Studio d'une superficie de 12 m<sup>2</sup>. L'appartement est actuellement loué à un jeune actif, la rentabilité de ce bien est de 6%. Copropriété de 70 lots, Charges 950€/an, CLASSE ENERGIE : G - 668.0



**48 000 €** TAPP493720



**149 000 €** TAPP496052

## MONTLOUIS-SUR-LOIRE

Appartement de 2 pièces de 40 m<sup>2</sup>. Vous arrivez sur une belle pièce de vie complété par la cuisine aménagée. Côté nuit, une belle chambre suivi de la salle d'eau. Vendu Loué. Copropriété de 41 lots, Charges 513€/an, CLASSE ENERGIE : C - 110.0



**154 000 €** TAPP479900

## TOURS

Appartement T2 de 47 m<sup>2</sup>. Il inclut une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Un balcon offre à ce logement de l'espace supplémentaire bienvenu. Copropriété de 202 lots, charges 1733€/an CLASSE ENERGIE : C - 150.0

# sommaire

MARS 2023

## Ancien

**Vendeur, acquéreur**  
Comment réussir une visite  
et sécuriser la transaction ?



## À consulter

**les annonces**  
des agences immobilières

- 9 Indre-et-Loire
- 22 Le fichier AMEPI
- 25 Loir-et-Cher

## Parole d'expert

- 12 par Lucilia Brosset

## Parole de Notaire

- 14 La location en meublé  
non professionnelle :  
un complément de revenus  
à bien organiser



## Neuf

**Investissement locatif**  
Partez sur de bonnes bases !



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

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

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

Directeur de publication :  
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

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

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE  
n°214 du 07 mars au 03 avril 2023

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



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



# Agence SIMON

depuis  
1972

## AMBOISE

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

## VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République  
02 47 52 67 28

## ST-CYR/LOIRE

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

## BLÉRÉ

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### Proche Amboise

328 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,81% TTC  
310 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITÉ



Adorable maison ancienne comprenant au Rdc : entrée, salon/séjour avec cheminée, vaste cuisine, arrière-cuisine - Au 1<sup>er</sup> : 2 belles chambres, salle d'eau - Au 2<sup>ème</sup> : grande chambre dortoir - Cave - Préau - Chambre dans dépendance - Jardin clos, terrain de 429 m<sup>2</sup> non attenant - DPE : indice énergie D. Réf : 660A. Tél : 02 47 30 51 56

### Montrichard proche, Vallée du Cher

1 155 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,52% TTC  
1 105 000 € hors honoraires



Magnifique propriété nichée au coeur d'un parc avec piscine naturelle, bois et verger. La première maison comprend une pièce de vie de 70 m<sup>2</sup>, cuisine et suite parentale en RdC. A l'étage grande chambre avec vaste pièce. La seconde maison comprend 5 suites toutes équipées, grande salle à manger avec cuisine, sauna. Classe énergie C. Réf 668. Tél : 02 47 30 51 56

### Amboise, Quartier recherché

860 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,88% TTC  
820 000 € hors honoraires



Prestations de qualité pour cette villa contemporaine nichée au coeur d'un magnifique parc paysager. Hall d'entrée - Séjour double - cuisine a/e ouvrant sur préau avec terrasse - 2 chambres - studio indépendant - au 1<sup>er</sup> : grand palier - 3 suites parentales - sous sol complet, cave et garage double. Piscine chauffée couverte, parc de 3086 m<sup>2</sup>. Classe énergie C. Réf 576A. Tél : 02 47 30 51 56

### Vouvray

118 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7,27% TTC  
110 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITÉ



Dans résidence récente, Au RDC- Studio de 29m<sup>2</sup> avec terrasse et jardin offrant entrée séjour/ cuisine sde. Place de parking en extérieure. Idéal investissement locatif ou premier achat. DPE : B. Réf 653. Tél : 02 47 52 67 28

### Rochecorbon

265 000 €

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

EXCLUSIVITÉ



Belle vue dégagée pour cette maison semi-trogodytèque pleine de charme. Vous serez séduit par ses volumes et son ambiance chaleureuse : cuisine A/E ouverte sur la salle à manger, beau salon avec cheminée, bureau, salle d'eau, chambre. Au 1<sup>er</sup> étage : chambre mansardée. Jardin d'env. 100m<sup>2</sup> dont 40m<sup>2</sup> de terrasse SO. 1 place de parking. DPE en cours. Réf 657. Tél : 02 47 52 67 28

### A 20 min de Tours

296 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,71% TTC  
280 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITÉ



Bel ensemble immobilier avec beaucoup de potentiel comprenant Une maison d'habitation avec séjour et sa cheminée, une cuisine Salle à Manger, A l'étage : palier, 3 chambres SDE/WC, dressing. En RDJ : 2 chambres dont 1 avec sdb, cave. 3 granges préau. 2 puits. Le tout avec 1,6 hectare. DPE en cours. Réf 680. Tél : 02 47 52 67 28

### Montbazou

399 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,24% TTC  
380 000 € hors honoraires

ATYPIQUE



Plus qu'à poser vos valises... Superbe maison neuve comprenant : Grande pièce à vivre avec cuisine A/Equipée donnant sur terrasse, Cellier, 4 Chambres, SdE, Dressing, Wc et garage. Jardin clos engazonné, le tout sur une parcelle d'env 350m<sup>2</sup>. Classe énergie : C. Réf : 661. Tél : 02 47 46 24 80

### Saint-Cyr

995 000 €

Honoraires charge vendeur

RARE



Au dernier étage d'une belle copropriété livrable 1<sup>er</sup> trimestre 2025, bel appartement de 184 m<sup>2</sup> avec sa terrasse de 87 m<sup>2</sup>. La pièce à vivre de presque 90 m<sup>2</sup> permet l'accès à la terrasse ouest, et sud, 4 chambres, 2 salles d'eau - parking 2 voitures et une cave. Copropriété de 31 lots. Classe énergie : n/a. Réf : 1470. Tél : 02 47 46 24 80

### Saint-Cyr

388 500 €

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

EXCEPTIONNEL



Lumineux appartement dernier étage belle demeure. Entrée, cuisine laboratoire équipée. Salon séjour triple exposition et poêle à bois, 2 chbres 1 avec dressing, bureau, terrasse ouest 20 m<sup>2</sup> env, SdE. Dépendance : garage cave. Classe énergie E. Copropriété de 7 lots. Charges annuelles : 600 €. Réf : 636. Tél : 02 47 46 24 80

### Proche Bléré

325 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,84% TTC  
310 000 € hors honoraires



Entre Vallée de la Loire et Vallée du Cher, tout proche de Bléré, dans un village avec commodités, ne manquez pas cette belle maison contemporaine d'environ 140 m<sup>2</sup> habitables sur un agréable jardin clos et arboré de 870 m<sup>2</sup>. Classe énergie : C. Réf 543. Tél : 02 47 23 29 14

### Secteur Bléré

358 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,29% TTC  
340 000 € hors honoraires

A DÉCOUVRIR !



Très belle maison contemporaine de 2019. Dans un cadre bucolique, au calme, venez découvrir cette maison de plain-pied de 145 m<sup>2</sup> tout confort, implantée sur un hectare de terrain. Entre Loches et Bléré, dans un environnement de qualité, belle opportunité, clé en main, aucun travaux à prévoir. Classe énergie : N/A. Réf 1507. Tél : 02 47 23 29 14

### Amboise

728 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC  
700 000 € hors honoraires



Beaucoup de charme pour cette propriété rénovée avec goût et des matériaux de qualité: le charme de l'ancien avec le confort du moderne. La maison, exposée Sud, est très lumineuse. Superbes dépendances (grange en pierre 220m<sup>2</sup>, pigeonnier, chapelle médiévale). Piscine chauffée, bassin, puits. Classe énergie : N/A. Réf 649. Tél : 02 47 23 29 14



# Vendeur, acquéreur

## Comment réussir une visite et sécuriser la transaction ?



**Toutes les transactions qui se concluent devant un notaire, ont commencé par une simple visite. Un moment crucial, à ne pas rater, ni pour le vendeur ni pour l'acquéreur.**

### Deux minutes décisives

Le moment de la visite est, naturellement, capital dans le processus de vente d'un bien immobilier. Et, bien souvent, l'avis du potentiel acheteur ou sa décision de faire une offre pour l'acquisition du bien, se fait sur quelques détails et, le plus souvent, dans les premières minutes de la visite.

Il faut donc savoir mettre tous les atouts de son côté pour mettre en valeur les qualités de son logement et, sans les dissimuler, rendre acceptables les éléments moins vendeurs. Et, donc, une visite, cela se prépare et cela se conduit selon un scénario bien défini à l'avance.





## Rangez !

*Le désordre, c'est l'ennemi numéro 01 de la vente immobilière. Dans un espace encombré, il est impossible de se rendre compte des volumes.*

*L'accumulation d'objets, partout dans la pièce, bloque le regard et empêche l'acquéreur de se projeter. Les fonctions possibles des pièces deviennent totalement illisibles. Et, en plus, cela renvoie un message très négatif.*

*Pour faire simple, dans l'esprit de l'acquéreur, une maison mal rangée, c'est une maison mal entretenue.*

Pour commencer, cela peut paraître évident, mais il n'est jamais inutile de le rappeler, lorsque la porte s'ouvre pour une visite commerciale, il faut absolument avoir réglé tous les petits détails qui relèvent de l'entretien quotidien. Une prise électrique sortie de son emplacement, une applique décollée du mur, une fissure apparente, tout cela peut se concevoir dans une maison que l'on habite. Ce sont des petits travaux que l'on a tous tendance à reporter à plus tard. Mais, ce sont des éléments qui ne sont pas acceptables lors d'une visite. Car, en découvrant la prise hors de son socle ou le mur abîmé, l'acheteur va se dire que le propriétaire n'entretient pas correctement son logement. Et, de façon souvent inconsciente, il risque de projeter ces petites imperfections sur l'ensemble de la maison. Si le vendeur ne prend pas le temps de réparer une prise électrique, qu'en est-il de la toiture ?

Au-delà de ces conseils de bon sens, il peut être judicieux, également, d'investir dans un peu de décoration. Le moment de la vente de son bien est, contrairement à ce que l'on pourrait imaginer a priori, la bonne occasion pour repeindre un mur ou relooker une cuisine trop datée.

## Chez vous, ce n'est pas chez eux !

Et, bien sûr, comme une célèbre émission de télévision ne cesse de le répéter, il ne faut pas hésiter à dépersonnaliser la décoration de votre intérieur. Exit les collections insolites et envahissantes, doucement sur les photos de familles, les affiches de vos films cultes et autres curiosités dont nous envahissons souvent nos intérieurs. Le but, c'est que les acheteurs puissent se projeter dans le bien qu'ils visitent, c'est-à-dire qu'ils s'imaginent vivre entre ces murs. Et, pour cela, la personnalité des occupants actuels ne doit pas être trop présente. garage ou d'un parking situés à moins d'un kilomètre, d'une chambre de bonnes, d'un morceau de terrain, d'une cave) est exonérée elle aussi, à condition qu'elle intervienne simultanément. Cela veut dire que cette dépendance doit impérativement être vendue en même temps que la résidence principale pour ne pas être taxée.



## Vendeur, acquéreur

### Comment réussir une visite et sécuriser la transaction ?



## *Futurs acheteurs, lors de vos visites, voici les éléments à ne surtout pas négliger !*

1. L'environnement - Eh oui, la visite commence... avant la visite. Un tour du quartier s'impose pour en sentir l'ambiance, repérer les éventuels travaux à venir, repérer le chemin de l'école, les transports, les commerces... Et puis, il y a l'environnement immédiat : où sont les voisins, dans quels types de logement ?

2. Les parties communes - Dans le cas d'une copropriété, c'est un point essentiel, que l'on a souvent tendance à négliger. Quel est leur état ? Comment sont-elles organisées ? Quels sont les services et les installations mises en commun (garage à vélo, local poubelle, rangement pour poussette...)

3. Les fondamentaux - Parmi les éléments réellement essentiels il y a, bien sûr, la qualité de l'isolation. Dans chaque pièce, il faut vérifier la qualité du vitrage, le bon fonctionnement des fenêtres, la ventilation. Dans le même ordre d'idée, gros point de vigilance sur le chauffage. Quelle est l'énergie utilisée ? De quand date la chaudière ? Dans quel état se trouve la plomberie. Pour cela, il faut mettre en marche les radiateurs (même en été) et tester l'intégralité des robinets et des évacuations. Enfin, on vérifie l'état de la toiture en demandant à s'en approcher le plus possible. Et, pour les murs, le regard doit détecter la moindre trace d'humidité. Passer la main permet de savoir s'il s'agit de placoplâtre, de briques ou de béton.



4. Plan et orientation - Les occupants d'un logement sont accoutumés à sa disposition. Ils l'ont peut-être même voulue ainsi. N'hésitez pas à vous mettre en situation dans ce nouvel espace. Tester le trajet entre le salon et la chambre de l'enfant, entre la cuisine et la salle à manger. Vérifiez les vues (et les éventuels vis-à-vis) dans toutes les pièces et faites-vous bien préciser les orientations. Avec un salon au nord, pas facile de profiter de la lumière au cours de la journée...

5. Points particuliers - Les sanitaires et les pièces d'eau doivent faire l'objet d'un examen attentif. Sont-ils en bon état ? Bien entretenus ? Bien ventilés ? Pour s'en assurer, il faut ouvrir la douche, tester l'arrivée d'eau chaude. Idem pour l'installation électrique. Sans être électricien, un regard sur le panneau électrique s'impose. Son aspect moderne ou vieillot en dit beaucoup sur l'ensemble de l'installation. Regardez aussi si les prises électriques sont en nombre suffisant dans toutes les pièces. Durant toute la visite, n'oubliez pas de baisser les yeux pour détailler la nature et l'état des sols.

# 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 30 minutes au sud de Tours, sur un terrain de près de 6000 m<sup>2</sup>,  
un ancien moulin entièrement restauré avec dépendances,  
Ref 780572 Vente en exclusivité - 490 000 €

En vente dans la vallée de la Loire



Au sud de la Loire, dans un village à deux heures du centre de Paris,  
les anciennes dépendances réhabilitées d'un château  
Ref 804516 821 000 €

En vente près de Tours



À 15 min au sud de Tours, dans un parc de 7 ha,  
une maison du 17<sup>ème</sup> siècle, une longère et des dépendances  
Ref 104928 1 370 000 €

En vente à Tours



Dans les beaux quartiers de Tours,  
un « particulier » et son jardin de ville  
Ref 193497 1 700 000 €

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.gerisques.gouv.fr](http://www.gerisques.gouv.fr)

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

[www.patrice-besse.com](http://www.patrice-besse.com)



### Avant la vente

Avant de mettre son bien en vente, le propriétaire doit constituer un dossier de diagnostic technique. Ce dossier peut contenir jusqu'à neuf diagnostics différents. Le plus connu, c'est évidemment le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), qui mesure ses performances en termes d'isolation et de production d'énergie. Comme on le sait, ce diagnostic est très important, notamment pour la mise en location du bien, puisque les passoires énergétiques ne pourront bientôt plus être mises en location. A cela s'ajoute un diagnostic d'état des risques et pollution (ERP) qui informe de la pollution éventuelle des sols. Le diagnostic termites est demandé dans les zones infestées. Les diagnostics électricité et gaz sont obligatoires pour les logements de plus de 15 ans. Le diagnostic plomb s'applique pour les biens construits avant 1949 et l'amiante avant-vente pour les bâtiments construits avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

A tout cela peut s'ajouter un diagnostic sur la présence éventuelle de mэрule en zone délimitée par arrêté préfectoral et un contrôle des installations d'assainissement non collectif pour les maisons qui ne sont pas raccordées au réseau public de collecte des eaux usées.



### Un parcours

En mettant son bien en valeur lors de la visite, le vendeur a plus de chance de vendre rapidement son bien. En vérifiant dans le détail la qualité du logement qu'il achète, l'acquéreur s'assure de la réussite de son projet de vie. Une satisfaction mutuelle qui sera inscrite, en termes juridiques, dans l'acte qui finira par officialiser la transaction.



### Les documents liés à la vente

Le propriétaire se doit également de présenter une série de documents administratifs, qui doivent être remis à l'acquéreur et au notaire. Cela comprend le titre de propriété du bien, naturellement, les plans complets du bâtiment, le dernier avis d'imposition, la dernière taxe foncière (si le propriétaire y était encore assujéti), la dernière taxe d'habitation et, si le cas se présente, les documents concernant les travaux effectués dans le bien, l'attestation dommage-ouvrage si la construction a moins de dix ans, le permis de construire, les documents liés au prêt immobilier et ceux concernant les éventuelles servitudes de la propriété.

### Du compromis à l'acte authentique

Viennent ensuite les documents organisant la vente en elle-même. Tout commence avec le compromis de vente.

Ce document engage à la fois le vendeur et l'acquéreur qui ne peuvent se dédire que sous certaines conditions très précises et définies à l'avance. Il peut être signé devant notaire ou sous seing privé. Si l'acheteur n'est pas sûr d'acheter, mais que le vendeur veut bien vendre, on peut signer une promesse de vente, qui fonctionne un peu comme une option mise sur un bien pour une période déterminée. Ces documents doivent contenir les informations concernant le bien (sa situation, sa superficie, son origine, sa description...). Naturellement, le compromis comme la promesse de vente contiennent également tous les éléments issus de la négociation : le prix de vente et les modalités de paiement, le montant des honoraires, la date de disponibilité du bien et la durée de validité de l'accord, ainsi que les modalités de rétractation. S'il existe des clauses suspensives particulières, elles doivent y être inscrites.

L'acte de vente définitif reprend l'ensemble de ces éléments et tous les diagnostics et documents administratifs obligatoires. Ce document ultime, qui va officiellement transférer la propriété du bien doit être signé devant notaire. Il reprend l'intégralité de ce qui concerne la vente, de la provenance des fonds à l'origine de la propriété et le notaire est le garant de leur authenticité.

Dans votre prochain magazine :  
MaPrimRenov et Eco-PTZ : ces aides environnementales sont-elles vraiment efficaces ?

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



## APPARTEMENT NEUF HYPER CENTRE-VILLE DE VENDÔME

Au sein d'une résidence de cinq logements entièrement rénovés, appartement T4 en duplex de 121,35 m<sup>2</sup> refait à neuf avec des matériaux de qualité. Il est composé au premier niveau d'une entrée, à l'étage d'un séjour avec cuisine ouverte aménagée, 3 chambres et une salle de bains avec douche et baignoire. Toutes les pièces sont climatisées. Une grande terrasse de 51 m<sup>2</sup> exposée ouest vient compléter cet appartement, ainsi qu'une place de parking dans une cour fermée par un portail motorisé. DPE : C/A.

Prix : 337 000 € (honoraires agence inclus à la charge du vendeur)

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



## APPARTEMENT HYPER CENTRE-VILLE DE TOURS

Excellent emplacement pour cet appartement entièrement rénové. Situé au premier étage d'un immeuble bourgeois, les pièces de vie bénéficient d'une belle luminosité grâce à une double exposition. D'une superficie d'environ 68 m<sup>2</sup>, l'ensemble offre une salle à manger avec cuisine ouverte, un salon (seconde chambre potentielle), une grande chambre et une salle de bains. Nombreux rangements et cave. Possibilité d'avoir une place de parking sécurisée à proximité immédiate. Copropriété de 21 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1040 €. DPE : C/A.

Prix : 296 800 € (honoraires agence inclus à la charge du vendeur)

Bien présenté par Bertrand LHOMME - +33 (0)6 22 65 28 12 - b.lhomme@barnes-international.com.



BARNES Centre

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



## PAROLE D'EXPERT

par Lucilia Brosset

# LE PARTICULIER TOURANGEAU : un succès intemporel

### Qu'est-ce un Particulier Tourangeau ?

Le « Particulier » tourangeau date essentiellement de la deuxième moitié de XIX<sup>e</sup> 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 ou à sortir les poubelles... 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 équipé de fenêtres « chiens assis » ou velux. La façade est souvent en tuffeau, avec des décorations d'inspiration renaissance, néogothique ou classique, avec parfois au premier étage un balcon en pierre ou en fer forgé et des gardes corps en fonte. En revanche, la façade arrière est rarement valorisée. Certaines maisons sont des « maisons jumelles » les deux portes accolées entraînent la symétrie inversée du logement, libre à leur propriétaire de les personnaliser au gré de leur imagination et de leur créativité. Le Rez de chaussée et les étages bénéficient de parquet en chêne, et le dernier étage d'un parquet en pin. Dans chaque pièce se trouve une cheminée, certes plus luxueuse dans les pièces de réception qui sont souvent elles-mêmes ornées de moulures et corniches au plafond et parfois de lambris. L'escalier est en bois, plus ou moins travaillé, avec souvent une superbe boule en cristal ou en bois. Le jardin derrière la maison est souvent petit et au gré des propriétaires, offre un décor exotique ou style « jardin à la française ».

Certes ils se ressemblent tous mais chacun a sa particularité...



### Quel est la différence avec un Hôtel Particulier ?

L'hôtel Particulier possède les mêmes caractéristiques physiques que le Particulier mais il est plus grand, plus cosu, (ornements de façade avec frontons, mascarons, corniches) avec souvent un porche et des dépendances (anciennes écuries). Il se trouve en général sur nos boulevards (Béranger, Heurteloup...)

### Pourquoi le Particulier est-il si attractif ?

Très recherché des familles car ces séduisantes maisons sont en centre-ville non loin des écoles, commerces et des jardins publics... comme le jardin des Prébendes... et bénéficient d'une vie de quartier. On y cultive un art de vivre citadin et familial... Tous les quartiers ont leur attractivité, après, tout dépend du budget...

### Leurs principaux défauts ?

Pour les personnes âgées, le manque de chambre au rez-de-chaussée amène à la vente pour l'acquisition d'un appartement en centre-ville. La buanderie au sous-sol et l'absence de garage pour beaucoup représentent des inconvénients mais largement compenser par le charme de ces maisons.

### Toujours autant de Succès ?

Cela fait 30 ans que je vends ces « Particuliers », malgré les crises et les fluctuations économiques, le Particulier résiste aux tempêtes. C'est une valeur SURE.

Il y a toujours une forte demande de familles tourangelles mais aussi de familles parisiennes qui ont entendu parler de nos fameux PARTICULIERS TOURANGEAUX.

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 B. Immobilier

20 et 21 rue d'Entraigues  
37000 Tours

02 47 66 05 66

www.lucilia-b-immobilier.fr

**IDÉAL AIRBNB**



**VIEUX TOURS**

**128 280 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6.90% TTC (Prix 120 000 € hors honoraires)

Charmant appartement de 36 m<sup>2</sup> à Tours proche faculté des Tanneurs et de la place Plumereau dans une rue calme. Chambre en mezzanine et cuisine indépendante. Idéal location saisonnière. Tuffeau et poutres.

Classe énergie : G Réf VA1974-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS CENTRE**

**93 003 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6.90% TTC (Prix 87 000 € hors honoraires)

Appartement charmant orienté sud de 62 m<sup>2</sup> avec cave comprenant une pièce à vivre, deux chambres et une cuisine aménagée et équipée, salle d'eau. Vue dégagée. Dans le quartier du Sanitas proche de la gare de Tours et du tramway.

Classe énergie : F Réf VA1965-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

**HYPERCENTRE**



**TOURS HALLES**

**211 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.80% TTC (Prix 200 000 € hors honoraires)

Boulevard Béranger. Appartement type 2 de 58,05 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur. Il comprend une entrée avec placard, un salon-séjour, une cuisine séparée, une chambre, une salle d'eau, une cave et un grenier.

Classe énergie : E Réf VA1932-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

**EXCLUSIVITÉ**



**LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE**

**253 920 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.80% TTC (Prix 240 000 € hors honoraires)

Maison 4 pièces de 76 m<sup>2</sup> et de 455 m<sup>2</sup> de terrain offrant une pièce à vivre, 2 chambres, une cuisine aménagée et équipée, une salle d'eau, une salle de bains. Une terrasse, une cave et trois places de parking.

Classe énergie : D Réf VM337-ALUCHON

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

**ANCIEN**



**BEAUMONT-LOUESTAULT**

**97 060 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC (Prix 92 000 € hors honoraires)

Maison ancienne avec beaucoup de charme comprenant un vaste séjour avec four à pain, tomates, poutres et à l'étage une chambre et une salle de bains. Deux caves dans le roc et un puits jouxtent la maison.

Classe énergie : G Réf VM299-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

**COUP DE COEUR**



**VOUVRAY**

**252 720 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% TTC (Prix 240 000 € hors honoraires)

Maison vovrillonne en tuffeau avec cave et four à pain. Au RDC : Chambre, séjour cheminée, cuisine, salle d'eau. A l'étage 2 chambres en enfilade. Possibilité de redistribuer les pièces. Un garage et possibilité de créer un gîte "Loire à Vélo".

Classe énergie : D Réf VM321-ALUCHON

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

**À SAISIR**



**VIEUX SAINT-PIERRE**

**232 760 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.80% TTC (Prix 220 000 € hors honoraires)

Vieux Saint-Pierre, proche Velpeau : maison sur 437 m<sup>2</sup> de terrain comprenant une pièce à vivre, deux chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Très grand garage avec possibilités. Charmant jardin exposé au sud.

Classe énergie : E Réf VM328-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75



# La location en meublé non professionnelle:

## un complément de revenus à bien organiser

**L'investissement immobilier en ces périodes de crise internationale (inflation, évolutions des marchés, instabilité géopolitique) et interne (réforme des retraites), reste un placement répondant à des besoins fondamentaux. Un logement meublé peut être loué à un locataire à usage de résidence principale ou de manière saisonnière à une clientèle de passage. Relevez-vous du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) ?**

### *Quelles sont les conditions du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) ?*

Pour pouvoir bénéficier du statut LMNP, vous devez louer votre bien déjà meublé : il faut donc que les meubles nécessaires soient présents dans l'appartement et que le locataire puisse vivre normalement dans les lieux en n'apportant que ses effets personnels (vêtements, objets de décoration...). Ils doivent lui permettre de "dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante".

### *Louer...De manière non professionnelle*

L'article 2 de la loi 49-458 du 2 avril 1949 définit le loueur professionnel comme celui "qui loue habituellement plusieurs logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires telles que location de linge, nettoyage des locaux, préparations culinaires". A contrario, n'est pas considéré comme professionnel celui qui loue par exemple une ou plusieurs pièces de sa maison (même indépendantes) ou loue de manière occasionnelle.

Sur le plan fiscal (CGI art. 155,IV), pour pouvoir bénéficier du statut LMNP, et ne pas être considéré comme loueur professionnel, vos recettes locatives doivent :

- être inférieures à 23 000 € par an (pour l'ensemble des membres du foyer fiscal),
- ou ne pas excéder les revenus globaux du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories :

### *Quelles sont les différentes catégories de location meublée ?*

Le bail meublé en tant que résidence principale du locataire doit être conclu pour une durée minimale d'un an renouvelable. Cette durée est ramenée à 9 mois pour les étudiants, sans reconduction automatique. Il doit respecter le contrat type prévu au décret 2015-587 du 29 mai 2015).

Le bail meublé « mobilité » est un contrat de location de courte durée (d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable) d'un logement meublé à un locataire justifiant être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en mutation professionnelle, etc...

Les locations saisonnières (résidences secondaires, de vacances) ou meublés de tourisme classés et maisons d'hôtes, est conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs.

Vous pouvez louer un logement indépendant ou bien votre résidence principale ou une partie de celle-ci.

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

## **LMNP :** *quelle fiscalité ?*

**Que l'activité soit exercée à titre habituelle ou occasionnelle, louer en meublé est considéré comme une activité commerciale. Les loyers sont soumis à l'impôt sur le revenu dans de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non celle des revenus fonciers.**

**Le régime d'imposition dépend du montant des recettes annuelles : le régime forfaitaire (micro-Bic, imposition après abattement forfaitaire de 50%) ou le régime réel (avec déduction de charges et amortissement du prix d'achat). Attention à ne pas oublier prélèvements sociaux et cotisation foncière des entreprises, ni les formalités préalables (inscription auprès du greffe du Tribunal de commerce, autorisation préalable de changement d'usage, enregistrement en meublé touristique ou chambre d'hôtes) Pour ne rien oublier et pour plus de sécurité, il peut être pertinent de faire rédiger le bail de la LMNP par son notaire. En cas d'incident de paiement, par exemple, la valeur de cet acte permet de s'adresser directement à un huissier sans avoir besoin d'obtenir au préalable une décision de justice...mon notaire rend mon projet plus sûr.**

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

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr



**NOUVEAUTÉ**



**RICHELIEU**

**74 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 2099

Classe énergie : E



Intra-muros, appartement de 50 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage d'une petite copropriété de 3 lots et proposant : une pièce à vivre avec coin cuisine aménagée, une chambre, une salle d'eau et un wc. Chauffage électrique par convecteurs. Charges annuelles de 500 environ. Sans litige. Ce que l'on aime : sa localisation, sa vue, sa luminosité...

**NOUVEAUTÉ**



**A 5 MIN DE RICHELIEU**

**365 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 2098

Classe énergie : E



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

**NOUVEAUTÉ**



**A 16 MIN DE CHINON**

**520 000 €**

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

Réf 2100

Classe énergie : C



Dans parc arboré de 7000 m<sup>2</sup>, longère proposant sur plus de 200 m<sup>2</sup> un séjour avec cuisine ouverte, un autre salon, 5 chambres, dont 2 en rdc, salle de bains et salle d'eau et possibilité d'aménager une 6<sup>ème</sup> chambre, un dôme coulissant abritant une piscine, dépendances de 300 m<sup>2</sup>, propriété dans un cadre agréable, calme et sans voisins proches !

**NOUVEAUTÉ**



**A 6 MIN DE RICHELIEU**

**267 750 €**

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

Réf 2103

Classe énergie : C



Maison de charme de 140 m<sup>2</sup>, offrant une pièce de vie de 50 m<sup>2</sup> env donnant sur terrasse, cuisine américaine aménagée et équipée, 5 chambres dont 1 de plain pied, dressing, salle de bains (possible seconde salle d'eau). Petite dépendance et carport, jardin clos, piscine. Chauffage par pompe à chaleur, double vitrage, portail automatisé, etc...

**NOUVEAUTÉ**



**A 3 MIN DE L'ILE BOUCHARD**

**267 750 €**

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

Réf 2105

Classe énergie : B



Mélange de contemporain / ancien dans cet ensemble avec un jardin intime et arboré. La maison de 160 m<sup>2</sup> env avec un séjour, une cuisine dinatoire donnant sur terrasse, 3 chambres, salle de bains. Un gîte de 50 m<sup>2</sup> env pouvant être annexé à la maison, un séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle d'eau/wc - une belle pièce de réception ou atelier.

**BAISSE DE PRIX**



**A 15 MN DE CHINON**

**365 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 2002

Classe énergie : D



A 15 mn de Chinon et 10 mn de Richelieu, dans un parc arboré de 6000 m<sup>2</sup> clos, propriété indépendante offrant sur 400 m<sup>2</sup>, 3 pièces de vie et de réceptions, une cuisine, 4 chambres dont une de plain pied, un atelier (poss. Chambre supp), 3 salles d'eau. Attenante une pièce de 100 m<sup>2</sup> abritant une piscine, dépendances.

**A VISITER**



**RICHELIEU**

**294 000 €**

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

Réf 2048

Classe énergie : D



Ensemble de 3 maisons offrant 255 m<sup>2</sup> habitables, une maison composée d' un hall, séjour, cuisine/ salle à manger, salon, suite parentale. Une seconde proposant une chambre, une salle d'eau de plain pied et une double chambre, cuisine et une chambre, salle d'eau/wc. Une troisième maison proposant séjour avec cuisine, séjour, chambre et salle d'eau/wc.

**COUP DE CŒUR**



**RICHELIEU**

**236 250 €**

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

Réf 2093

Classe énergie : NC



Richelieu intra-muros, demeure bourgeoise proposant sur 200 m<sup>2</sup> habitable environ avec hall d'entrée, séjour, cuisine avec coin repas, bureau, 5 chambres, 2 salle de bains et offrant encore un beau potentiel d'aménagement supplémentaire de 72 m<sup>2</sup> env. Belle cour, petite dépendance, garage, jardin dans les Douves...

**EXCLUSIVITÉ**



**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**390 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 37593

Classe énergie : D

Maison 7 pièces. Maison familiale de 145 m<sup>2</sup> env. (4 chambres 2 bureaux) dans le quartier de l'Épan à Joué-lès-Tours, à quelques encablures à pied du Lac des Bretonnières.

**EXCLUSIVITÉ**



**VEIGNÉ**

**360 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 37594

Classe énergie : F

Maison traditionnelle : une maison d'architecte en pierre de taille et ardoises naturelles située dans la résidence très prisée de La Châtaigneraie. Maison de 180 m<sup>2</sup>, composée de 8 pièces dont 5 chambres sur une parcelle de 945 m<sup>2</sup> environ.

**EXCLUSIVITÉ**



**VILLAINES-LES-ROCHERS**

**243 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 37592

Classe énergie : E

Maison d'habitation de 120 m<sup>2</sup> à 5 mn d'AZAY LE RIDEAU et des grands axes routiers. Maison de 4 pièces dont 3 chambres sur un terrain de 2460 m<sup>2</sup>. Dépendances troglodytes. Bois en coteau. Garage double.

**NOUVEAUTÉ**



**FONDETTES**

**204 360 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 8175047

Classe énergie : NC

A 8 min. de Tours centre, dans une commune dynamique avec une belle visibilité sur axe passant, au sein d'une ancienne bâtisse et une décoration moderne, venez découvrir ce charmant restaurant, réputé par la qualité de ses produits et ses plats savoureux, excellente réputation sur le secteur, clientèle locales et touristiques. Refait à neuf.

**EXCLUSIVITÉ**



**VEIGNÉ**

**432 550 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.50% TTC**  
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 2078  
Classe énergie : C



Maison d'environ 133m<sup>2</sup> comprenant au RdC : un salon, une cuisine ouverte aménagée et équipée ouverte sur le séjour, un cellier, une chambre avec salle d'eau et un WC séparé. À l'étage : Un grand palier distribuant 3 chambres, une salle de bain, un WC séparé. Un garage et une piscine enterrée complètent le bien. Le tout sur une parcelle de 710 m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**164 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.39% TTC**  
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 2076  
Classe énergie : A



Visite virtuelle disponible sur notre site internet. Résidence 2019. Proximité transports commerces. Appartement T2 en Rez de chaussée : entrée, cuisine aménagée équipée ouverte sur salon/séjour avec terrasse, chambre avec sde et WC. Place parking en ss sol. Infos risques sur le site : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**TOURS**

**282 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.44% TTC**  
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 2077  
Classe énergie : D



Maison bien entretenue et lumineuse de 90 m<sup>2</sup> environ . Elle se compose d'une entrée, cuisine a/e avec cellier, salon séjour, 3 chambres salle d'eau garage. Chaudière de 2020, fenêtres PVC avec volets roulants électriques L'ensemble est sur un terrain d'environ 600 m<sup>2</sup>. Infos risques sur le site Géorisques <http://www.georisques.gouv.fr>



**TOURS**

**249 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.13% TTC**  
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 2080  
Classe énergie : E



\*NOUVEAUTÉ\* Maison familiale de 82 m<sup>2</sup> non mitoyenne sur sous-sol. Elle se compose d'une cuisine fermée, salon/salle à manger de 28 m, 3 chambres, une SdE et un wc indépendant. Sous-sol aménageable comprenant une cuisine d'été, 2 pièces, chaufferie et garage. L'ensemble sur un terrain d'environ 419 m<sup>2</sup>. Projet d'investissement ou profession libéral.

Il y a des signes qui ne trompent pas...



**Veronique S. il y a 21 jours**

Personnel accueillant, à l'écoute, toujours présent pour répondre à mes questions et vraiment très sympathique.



Agence immobilière sur TOURS NORD depuis 2007



**EXCLUSIVITÉ**



**MOSNES**

**145 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.84% TTC**  
(Prix 137 000 € hors honoraires)

Réf 7090

Classe énergie : E



A 8 mn d'Amboise. Beaucoup de charme pour cette maison ancienne de 3 belles chambres et un bureau. Une spacieuse cuisine avec un sol de carreaux de ciment, un agréable séjour très lumineux, une salle d'eau et une salle de bains, 2 WC. Petit jardin verdoyant et stationnement devant la maison.

**EXCLUSIVITÉ**



**AMBOISE**

**424 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7193

Classe énergie : C



Proche de toutes commodités. Une vie de plain pied avec une belle chambre lumineuse, une salle de bains, une salle de sport ou spa, un grand séjour. A l'étage: deux belles chambres, une salle de douche, un bureau, possibilité d'une 4ème chambre voir 5 Chambres, Maison sans travaux, une belle terrasse et un beau jardin! Double garage.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**291 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

Réf 7199

Classe énergie : D



Entre les Halles et la Basilique, au calme, magnifique 2 pièces complètement rénové avec gout et matériaux de qualité, aucun travaux à prévoir. La cuisine aménagée et équipée est ouverte sur une grande pièce de vie très lumineuse, la chambre offre 15 m<sup>2</sup> équipée d'un grand dressing. Une salle d'eau, deux toilettes. Parking privé en sous/sol et cave

**RARE**



**TOURS**

**1 675 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3631FF

Classe énergie : NC



rare maison d'architecte posée sur un parc paysagé de 3300 m<sup>2</sup>. Elle vous propose plus de 90 m<sup>2</sup> de pièces à vivre ouvertes sur une véranda de 120 m<sup>2</sup> climatisée et chauffée, le tout offrant une vue imprenable sur la vallée du Cher. 6 confortables chambres dont 4 suites parentales, HAMMAM, SPA, ASCENSEUR. Spacieux garage de 70 m<sup>2</sup>. Proche commodités

**EXCLUSIVITÉ**



**MOSNES**

**100 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.70% TTC**  
(Prix 92 000 € hors honoraires)

Réf 7125

Classe énergie : NC



Sur les bords de Loire, à quelques minutes d'Amboise, grande cave troglodyte avec ancien pressoir, de 165m<sup>2</sup>: belle hauteur sous plafond, grande porte d'accès, électricité et lumières installées. Sur le terrain clos adjacent: petite maison avec coin cuisine. En bord de Loire joli terrain de loisir - stationnement et paysage arboré.

**EXCLUSIVITÉ**



**NEUVY LE ROI**

**279 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7172

Classe énergie : D



20 minutes de Tours. Maison rénovée en 2009. Au rez-de-chaussée deux chambres, cuisine aménagée/équipée ouverte sur la salle à manger et le salon, 1 salle de bain. A l'étage, 3 chambres, 1 salle d'eau et 1 pièce à aménager. Terrain d'environ 1100 m<sup>2</sup> et plusieurs dépendances. Commerces de proximités à moins de 5 minutes à pieds dans le bourg.



### SAINT PIERRE DES CORPS

**140 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.37% TTC**  
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 4904

Classe énergie : D



### TOURS

**155 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.63% TTC**  
(Prix 149 000 € hors honoraires)

Réf 5045

Classe énergie : A



Quartier calme du Vieux Saint, dans résidence récente avec ascenseur, venez découvrir cet appartement de type 3 offrant entrée avec nombreux rangements, séjour et cuisine américaine donnant sur terrasse, 2 chambres avec leur terrasse et penderies et salle de bains. Un parking privatif couvert complète l'ensemble.

Idéal Investisseur ! Orpi Val de France vous propose à Tours, quartier Grammont, à deux pas du tram, ce bel appartement de type 2 de 49 m<sup>2</sup> comprenant entrée, séjour orienté Ouest donnant sur balcon, cuisine aménagée et équipée, cellier, chambre et salle de bains. Une place de parking privative complète ce bien. Vendu avec locataire en place.



### TOURS

**152 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.45% TTC**  
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 5023

Classe énergie : E



### TOURS

**169 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.88% TTC**  
(Prix 162 000 € hors honoraires)

Réf 5046

Classe énergie : C



Votre agence Orpi Val de France Immobilier vous propose à Tours Centre, secteur Cathédrale, ce charmant duplex de 48 m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup> hors carrez), composé d'une agréable pièce de vie avec sa cuisine ouverte, salle de bains, une chambre et espace de couchage et bureau en mezzanine. Idéal premier achat !

Orpi Val de France vous propose dans une résidence sécurisée, à deux pas des commerces et transports, ce bel appartement lumineux de T4 situé au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur. Il comprend une entrée desservant un beau salon/séjour et cuisine ouverte donnant accès à un balcon de 8 m<sup>2</sup>, 2 chambres et salle de bains. Au sous-sol, cave et place de parking.



**Nouveau programme à Saint-Pierre-des-Corps**  
Devenez propriétaire d'un appartement 3 pièces

## EAST VILLAGE

Programme de 5 immeubles de 4 appartements

Avec ascenseur et places de stationnement au rez-de-chaussée

**Dès 257 650 €**

Frais de notaire réduits



**EXCLUSIVITÉ**

**SAINT CYR SUR LOIRE**

**265 800 €**  
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9977  
Classe énergie : E

Idéalement située, charmante maison au beau potentiel, composée d'un séjour ouvert sur le jardin, d'une cuisine, de 3 chambres, d'une sde, d'un grenier à aménager, d'un gge, et d'un jardin intimiste. Cette maison offre de belles possibilités d'agrandissement. A visiter sans tarder ! Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**EXCLUSIVITÉ**

**TOURS**

**219 000 €**  
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10067  
Classe énergie : E

En plein cœur du quartier historique de Tours, découvrez ce très beau T2 (possibilité de le remettre en T3) au charme indéniable. Il est composé d'une grande entrée avec placards, d'un séjour ouvert sur une cuisine A/E, d'une chbre, d'une sde et wc. Actuellement loué jusqu'en octobre 2023. Copro de 23 lots. Chges/an : 1990.32€.

**EXCLUSIVITÉ**

**VERETZ**

**234 000 €**  
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10057  
Classe énergie : E

Venez découvrir cette maison des années 70 très bien entretenue aux beaux volumes. Au 1<sup>er</sup> étage : une entrée, un gd salon-séjour, une cuisine séparée A/E, 4 chbres, 1 sdb, ainsi qu'un grenier aménageable. Le rdc abrite la partie garage, une grande partie atelier et cave. Le plus, de cette maison, un terrain intimiste ! Visite virtuelle sur dde !

**À SAISIR**

**SAINT CYR SUR LOIRE**

**357 000 €**  
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10058  
Classe énergie : E

Dans un agréable quartier, cette maison dispose d'une vie de plain-pied : un grand séjour spacieux et traversant, une cuisine moderne, une belle chambre avec placard attenante à une sdb. Un cellier complète l'ensemble. Le 1<sup>er</sup> étage dessert 2 chambres, ainsi qu'une sde. Terrasse, jardin arboré et gge avec porte motorisée. A visiter sans tarder !

**LE SOLEIL QUI RAYONNE AU BON ENDROIT C'EST**

**7 000€\* SUR VOTRE BIEN, SI ON L'ESTIME BIEN.**

**GUY HOQUET**  
L'IMMOBILIER AVEC UN GRAND PLUS

**PARLONS-EN**

**COUP DE COEUR**



**ROCHECORBON**

**498 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 475 000 € hors honoraires)

Réf 146  
Classe énergie : B



Maison de 2021, composée au rdc de : une pièce de vie de 54 m<sup>2</sup> avec cuisine A/E, 1 bureau/chambre, 2 chambres, une salle de bains et des WC séparés. Au 1<sup>er</sup> étage, une suite parentale avec dressing, salle d'eau et WC séparés. Grand garage double. Pompe à chaleur air/eau, plancher chauffant. Maison neuve, lumineuse, fonctionnelle et au calme.

**NOUVEAUTÉ**



**LA RICHE**

**283 500 €**

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

Réf 141  
Classe énergie : C



Cette maison entièrement rénovée se compose d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine aménagée, de 2 chambres, d'une salle de bains et de WC séparés. Maison lumineuse, fonctionnelle (nombreux rangements) et bien agencée. Jardin verdoyant avec 2 terrasses exposées est et ouest. Garage. Possibilité de créer une suite parentale dans les combles.

**EXCLUSIVITÉ - IDÉAL INVESTISSEUR**



**TOURS CENTRE**

**655 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 630 000 € hors honoraires)

Réf 145AP  
Classe énergie : D



ENSEMBLE IMMOBILIER entièrement rénové composé de : un local commercial actuellement loué, un autre local commercial à finir d'aménager, 3 studios, 1 appartement type T2. Les appartements disposent de cuisine A/E, un patio commun, double vitrage, de climatisation réversible... Libre de tous locataires à l'exception d'un local commercial situé au RDC.

**EXCLUSIVITÉ**



**CHARENTILLY**

**214 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 204 000 € hors honoraires)

Réf 149MO  
Classe énergie : E



Maison d'environ 135 M<sup>2</sup> sur une parcelle 737 m<sup>2</sup>. Vous serez séduit par son grand garage et la vue dégagée de la véranda. Au RDC : cuisine A/E, le salon séjour donne sur la véranda, 2 chambres avec placards, un bureau pouvant faire office de chambre, des WC et la salle d'eau. Au sous-sol semi-enterré : 1 chambre de 14 m<sup>2</sup>, 1 grand garage de 46 m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**178 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 137LR  
Classe énergie : E



Appartement de 106 m<sup>2</sup> en RDC surélevé : entrée, séjour double, cuisine, cellier, 3 chambres, sdb, sde, WC. Balcon Place de parking. Grande cave. Copropriété 261 lots. Pas de procédure en cours. Charges de copropriété : 3 952€/an.



**SAINT CYR SUR LOIRE**

**603 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 580 000 € hors honoraires)

Réf 146  
Classe énergie : C



Maison familiale de 157 m<sup>2</sup> avec 6 belles chambres. Elle est composée, au RDC : d'une entrée avec placard et WC, une cuisine aménagée séparée, 2 chambres avec placards, 1 SDB et un salon séjour avec accès direct sur la terrasse, le jardin et la piscine couverte. A l'étage, un palier dessert 4 chambres, un dressing, une salle d'eau et un WC séparé.



**ARTANNES**

**283 500 €**

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

Réf 143  
Classe énergie : D



Sur une parcelle de 1825 m<sup>2</sup>, venez découvrir cette maison d'environ 130 m<sup>2</sup> offrant au rez-de-chaussée : une entrée, un salon double donnant sur terrasse extérieure, un séjour, trois chambres, une salle de bains et WC séparé. Au premier étage : une mezzanine qui sert deux chambres. Un sous-sol complet. Travaux à prévoir.

**EXCLUSIVITÉ**



**MONTS**

**540 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 520 000 € hors honoraires)

Réf 154  
Classe énergie : C



Cette maison est composée au RDC : un salon séjour de 36 m<sup>2</sup> exposé plein sud. Une cuisine aménagée équipée de 15 m<sup>2</sup> avec accès direct à la terrasse, 1 chambre parentale avec salle d'eau, 1 WC séparé, une chaufferie. A l'étage, 4 belles chambres (14.12 m<sup>2</sup>, 13.84 m<sup>2</sup>, 13.83 m<sup>2</sup> et 13.38 m<sup>2</sup>) lumineuses avec placards, 1 SDB, un WC et une buanderie.



### TOURS

**420 000 €**

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

Réf 13511

Classe énergie : D

Dans une résidence de standing proche Tranchée - Ce bel appartement lumineux T5 de 124 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>ème</sup> étage propose : entrée, séjour, salle à manger et bureau (ou chambre), cuisine, dégagements, 2 chambres, salle de bains, salle d'eau, WC et 2 balcons. Parking, garage et cave. Huisseries récentes. Chauffage et eau chaude collectifs.

Afico - 02 47 05 09 69



### SAINT AVERTIN

**231 000 €**

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

Réf 3053

Classe énergie : D

Maison à rénover sur une belle parcelle de plus de 1000m<sup>2</sup>. Sur sous-sol complet surélevé aménagé avec salle de sport, buanderie, chaufferie, atelier, wc et garage. Puis sur le plain-pied surélevé : les pièces de vie et deux chambres avec salle d'eau et wc. En extérieur, une cave et un petit abri de jardin seront des atouts complémentaires.

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



### AZAY LE RIDEAU

**241 500 €**

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

Réf 11153

Classe énergie : E

MAISON de bourg avec vue dégagée de 72m<sup>2</sup> comprenant au rdc : salon/séjour donnant sur terrasse, cuisine, SdE. A l'étage, palier, 2 chambres. Une dépendance pouvant être louée. Cave dans la roche, atelier et buanderie viennent compléter l'ensemble. Terrain de 600m<sup>2</sup> avec terrasse. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr.

Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



### VEIGNÉ

**432 550 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.50% TTC**  
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 2078

Classe énergie : C

Maison d'environ 133m<sup>2</sup> comprenant au RdC : un salon, une cuisine ouverte a/e ouverte sur le séjour, un cellier, une chambre avec salle d'eau et un WC séparé. À l'étage : Un grand palier distribuant 3 chambres, une salle de bain, un WC séparé. Un garage et une piscine enterrée complètent le bien. Le tout sur une parcelle de 710m<sup>2</sup>.

C2SI - 02 47 42 90 14



### TOURS

**208 650 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 340

Classe énergie : D

Situé à Tours Nord dans une résidence récente et sécurisée. Appartement T3 d'environ 68 m<sup>2</sup> avec deux terrasses. Au rez-de-chaussée, il se compose d'une entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains et une salle d'eau, WC séparés. Une place de parking en sous-sol. Vendu avec locataires en place, loyer 663 € HC.

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



### SAINT PIERRE DES CORPS

**294 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.47% TTC**  
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf B-E2GUJO

Classe énergie : E

QUARTIER VIEUX SAINT-PIERRE - EN PARFAIT ÉTAT GÉNÉRAL. Charmante maison de 140m<sup>2</sup> des années 30 composée d'une belle pièce à vivre avec cuisine ouverte, 3 grandes chambres dont suite parentale. Elle compte aussi un studio indépendant tout confort vous permettant de télétravailler. Cette maison dispose également d'un jardin de ville, d'une dépendance en nature de garage et atelier.

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



### SAINT PIERRE DES CORPS

**114 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9.05% TTC**  
(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf B-E2FC4K

Classe énergie : C

Bel appartement T4 lumineux avec grand balcon et vue sur Loire. Il comprend une entrée avec grands placards, une cuisine aménagée, salon (ou 3<sup>ème</sup> chambre), salle de bains, 2 chambres, et une cave en sous-sol. Stationnement sécurisé dans la résidence fermée. DPE: indice énergie C.

Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr  
Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



### VILLEPERDUE

**160 500 €**

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

Réf 3476

Classe énergie : F

Jolie maison ancienne restaurée, offrant entrée bureau, séjour avec poêle à granule, cuisine semi ouverte A/E. A l'étage : 2 chambres, SdE, buanderie; espace bureau. à l'étage deux chambres et espace bureau. Garage en dépendance. Terrain env.1100m<sup>2</sup>. Montants bas/haut supposés et théoriques des dépenses énergétiques 1170 €/1630€

Topaze Immobilier - 02 47 53 79 93





### MONTHODON

**177 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.52% TTC**  
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf B-E2GYSR  
Classe énergie : F

Orpi

MAISON 8 PIÈCES AVEC JARDIN - PROCHE TOURS. À vendre : venez découvrir cette maison de 8 pièces de 154 m<sup>2</sup>. Deux pièces à vivre, 5 chambres et une cuisine indépendante, une SdB, une entrée, et un grenier. Bénéficiez aussi d'espace extérieur pour gagner en espace avec une terrasse (19 m<sup>2</sup>) et un jardin. Le terrain du bien s'étend sur 3 100 m<sup>2</sup>.  
**Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05**



### AUZOUEUR EN TOURAIN

**239 300 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf B-E2IRBM  
Classe énergie : C

Orpi

Venez découvrir cette maison de 6 pièces de 120 m<sup>2</sup>. Elle compte un beau salon/séjour, 4 chambres et une cuisine indépendante et équipée. Une terrasse de 35 m<sup>2</sup> de surface et un jardin d'une surface de 800 m<sup>2</sup> lui ajoutent de l'espace supplémentaire. Le terrain s'étend sur 1 036 m<sup>2</sup>. La maison est vendue occupée un investissement locatif.  
**Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05**



### TOURS

**177 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.52% TTC**  
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf B-E1PHOJ  
Classe énergie : D

Orpi

Bel appartement type 3 de 64.18 m<sup>2</sup> dans une résidence récente avec ascenseur, vous offrant une entrée avec placard, un beau séjour lumineux exposé OUEST avec une cuisine ouverte aménagée et équipée, deux chambres avec placards, une salle de bains et un wc. Le plus : un garage sécurisé en sous-sol. Ce bien est vendu avec locataire en place.  
**Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54**



### TOURS

**297 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.14% TTC**  
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf B-E2GIPE  
Classe énergie : D

Orpi

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



### TAUXIGNY SAINT BAULD

**244 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.43% TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf B-E2G1AJ  
Classe énergie : F

Orpi

TAUXIGNY SAINT BAULD, corps de ferme composé d'une maison d'habitation d'environ 100 m<sup>2</sup> avec entrée, grand salon, trois chambres de plain-pied dont une avec salle d'eau privative et toilette, cuisine, salle de bains, toilette séparé. combles aménagés d'environ 110 m<sup>2</sup>, Ateliers, caves, garage, grange, hangar. Terrain d'environ 3195 m<sup>2</sup>.  
**Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73**



### TOURS

**270 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.88% TTC**  
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf B-E2G9YL  
Classe énergie : C

Orpi

Cette maison de 4 pièces, 87 m<sup>2</sup> est composée de : un grand salon/séjour de 30 m<sup>2</sup>, 2 chambres, cuisine SdE, SdB et 2 Wc. Il y a aussi une entrée, un dégagement et un palier. Bon état général avec intérieur récemment rénové. Balcon, terrasse et jardin. Le terrain s'étend sur 153 m<sup>2</sup>. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
**Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73**



### TOURS

**59 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**11.32% TTC**  
(Prix 53 000 € hors honoraires)

Réf B-E2HM1W  
Classe énergie : G

Orpi

TOURS PROCHE HALLES. Venez découvrir ce studio de 13,7 m<sup>2</sup> Orienté ouest, une pièce principale de 12 m<sup>2</sup> avec kitchenette, salle d'eau avec WC, cave. DPE G (492 kWh/m<sup>2</sup> annuels) et C (15 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). LOGEMENT LOUABLE EN L'ÉTAT (énergie finale < à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an). Travaux d'isolation à prévoir Montant estimé des travaux : entre 720 et 1440 euros.  
**Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00**



### TOURS

**139 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.14% TTC**  
(Prix 129 000 € hors honoraires)

Réf B-E2I02G  
Classe énergie : C

Orpi

TOURS STE RADEGONDE : Résidence récente type 2 de 43 m<sup>2</sup> habitable proposant : entrée, séjour + cuisine américaine, grande chambre, salle de bains + wc. Parking privatif Idéal 1<sup>er</sup> achat ou investissement locatif. Proche autoroute A10 - Copropriété de 30 lots Charges annuelles : 820 euros. DPE classe C et de catégorie A  
**Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00**

**Quadro**<sup>®</sup>  
Intérieurs sur-mesure

**RÉALISEZ  
VOS RÊVES  
EN SUR-MESURE**



**Du 4 au 25 mars 2023  
100 € OFFERTS**

Par tranche de

**1000€ d'achat\***


#RéalisationbyQuadroTours

Un savoir-faire Français depuis 1988

**RANGEMENTS | DRESSINGS  
BIBLIOTHEQUES | SOUS-ESCALIERS  
VERRIERES | CUISINES**

103, rue de Larcay - Saint-Avertin  
02 47 96 04 42

[www.quadro.com](http://www.quadro.com)

Retrouvez-nous sur  

\*Voir conditions en magasin

## DES MEUBLES À HABITER POUR GAGNER DE LA PLACE

L'habitat se transforme et les besoins évoluent. Conscients de ce changement, les architectes et les designers innovent toujours plus en proposant du mobilier ergonomique. Dernière tendance en date : les meubles à habiter.



De plus en plus, le mobilier se transforme pour optimiser la place dans nos intérieurs et gagner de l'espace. Après les éléments modulaires, un nouveau type de meubles est en plein essor : les meubles à habiter. Il ne s'agit plus d'un mobilier de rangement mais de mini-logements qui regroupent plusieurs pièces en une seule, le tout en se fondant dans le décor.

### La métamorphose du mobilier multifonctions

L'habitat change et les designers doivent rivaliser d'imagination pour répondre aux nouveaux besoins en terme d'aménagement intérieur. A l'avenir, le mobilier pourrait bien se métamorphoser en immobilier grâce à ces meubles tout en un qui permettent de disposer de tout le confort sans forcément avoir beaucoup de mètres carrés à disposition. De vraies petites maisons en bloc qui relèvent le défi d'aménager des surfaces très réduites. Le meuble n'encombre plus mais remplace et comble les espaces.

### Des meubles pleins de surprises

En pratique, la plupart de ces meubles sont modulaires, démontables et transformables. Imaginez donc une cloison qui, en plus d'abriter un espace bureau, se transforme aussi en lit ou en table d'appoint. Dans ce qui ressemblerait à une simple armoire, on peut aussi trouver une petite salle de bains. Derrière de multiples placards et tiroirs se cachent non seulement des rangements mais aussi tout l'électroménager, la télévision, une mini-bibliothèque etc. Les lits escamotables, une fois remontés, peuvent encore dissimuler un secrétaire, une banquette et une table à manger.





## TOUR EN SOLOGNE

**514 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 490 000 € hors honoraires)

Réf 7918

Classe énergie : E



## CENTRE VILLE

**398 730 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.48% TTC**  
(Prix 378 000 € hors honoraires)

Réf 7938

Classe énergie : D



Agréable longère rénovée d'env.185 m<sup>2</sup> composée au rdc d'une entrée, cuisine A/E ouverte sur la salle à manger, 2 salons, wc, buanderie, chaufferie, 1 chambre avec salle d'eau. A l'étage, sde,wc, 4 chambres dont 1 avec sdb. Piscine chauffée. Dépendance de 50 m<sup>2</sup> avec grenier. Cave. Le tout sur un terrain clos et arboré de 4 226 m<sup>2</sup> avec petit étang.

En cœur de ville, entre le Château et la Loire, très bel appartement en duplex de 135 m<sup>2</sup> comprenant une entrée, cuisine aménagée donnant sur la terrasse, séjour lumineux, 4 grandes chambres, salle de bains et salle d'eau. Grande terrasse de 78 m<sup>2</sup> avec une très belle vue sur Loire. Cave et Garage privatif fermé.



## PROCHE CHAMBORD

**527 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.50% TTC**  
(Prix 500 000 € hors honoraires)

Réf 9390

Classe énergie : D



Agréable propriété composée d'une maison principale de 190 m<sup>2</sup> habitables et sa maison d'amis indépendante et non mitoyenne d'environ 130 m<sup>2</sup>. Au total, ce bel ensemble vous offre 5/6 chambres, 3 séjours avec cheminée, bureau en mezzanine, 3 salles d'eau, 4 WC, caves voutées, garage attenant et double garage indépendant. Le tout sur son parc clos et arboré d'1,7Ha.



24, rue Porte Côte - BLOIS

02 54 70 93 87

www.dh-immo-blois.fr

SIREN 91038703400010

EXCLUSIVITÉ



BLOIS - QUARTIER BASILIQUE

110 210 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 80  
Classe énergie : C



RARE



MONTLIVAUT

159 750 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 85  
Classe énergie : D



À SAISIR



VEUZAIN-SUR-LOIRE

145 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 86  
Classe énergie : F



Actuellement loué, cet appartement est situé en rez-de-jardin d'une résidence sécurisée. Il est composé d'une entrée, d'un séjour avec accès sur la terrasse et le jardinet, une cuisine ainsi qu'une salle d'eau et une chambre. Il dispose également d'une place de stationnement. Il propose une rentabilité intéressante.

Maison 5 pièce(s) de 106.75 m<sup>2</sup> A découvrir maison située au sud de Blois. Elle est composée au rez-de-chaussée d'une cuisine aménagée, d'un séjour avec cheminée, d'une chambre et de sa salle d'eau. À l'étage se trouve trois chambres, ainsi qu'une salle de bains. La maison est dotée d'un jardin de 612 m<sup>2</sup> située dans un secteur calme.

Maison Veuzain-Sur-Loire 4 pièce(s) 110 m<sup>2</sup>. Dans le bourg, cette propriété offre un terrain boisé de 3800m<sup>2</sup>. Une maison d'une surface de 114m<sup>2</sup> habitable, avec des travaux à prévoir. Une grange de 80 m<sup>2</sup> est également disponible. Idéalement située, dans le secteur des châteaux de la Loire.

Votre MENSUEL

DANSNOSVILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

dans votre BOÎTE AUX LETTRES

COUPON à retourner à

NR Communication  
Magazines Immobilier  
26 rue Alfred de Musset  
37000 Tours

ou

commandez-le  
sur le WEB

Scannez ce QR Code  
pour commander  
votre prochain  
magazine



ADOPTEZ-MOI !



Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Magazine :  Val de Loire  Poitou  Anjou





**BLOIS**

**523 600 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf L02-563

Classe énergie : D



**PROCHE CHEVERNY**

**628 400 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf L02-524

Classe énergie : F

BLOIS maison bourgeoise d'env 240m<sup>2</sup>, ayant conservé des prestations authentiques et bénéficiant d'une localisation la préservant de toute nuisance tout en lui permettant un accès à pied aux écoles et commerces. Sur 3 niveaux, elle offre une vaste pièce de séjour dans le prolongement de la cuisine, 5 chambres et un bureau.

A 20 minutes au sud de BLOIS. Edifiée sur 5000m<sup>2</sup>, maison de maître disposant d'une entrée desservant un salon avec cheminée et la salle à manger attenante à la cuisine. Cette maison offre 3 chambres et un espace bureau. Une maison du closier attenante disposant de 3 chambres vient compléter ce bien ainsi que des dépendances aménagées.



**VALENCISSE**

**421 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf L02-551

Classe énergie : E



**LE CONTROIS EN SOLOGNE**

**1 257 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf L02-555

Classe énergie : D

VALLEE DE LA CISSE à 10 mn de BLOIS, longère d'env 220m<sup>2</sup> offrant 5 chambres dont 2 en RDC. Ce bien ancien a fait l'objet de restaurations soignées de préserver l'authenticité. La maison et ses dépendances (une grange accessible de la maison par sa véranda, un atelier et un préau) s'organisent autour d'une cour prolongée d'un jardin.

Dans un village avec commodités, à env 25mn au sud de BLOIS, manoir début 20ème édifié sur un parc d'env 1 Ha bordé par un cours d'eau. Sur 4 niveaux incluant un sous-sol, cette demeure d'env 375 m<sup>2</sup> offre 8 chambres avec salle d'eau ou salle de bains privative et WC. En très bon état, elle a gardé de nombreux éléments authentiques. Une chambre d'hôte et une maison de gardien complètent ce bien.



# Investissement locatif

## Partez sur de bonnes bases !



**Par les temps qui courent, on peut se demander s'il est encore intéressant et même encore possible de se lancer dans un investissement immobilier locatif. La réponse est, bien sûr, positive. A condition de maîtriser les bases d'une telle opération.**

### De quoi parle t-on ?

Commençons par le commencement. Qu'est-ce qu'un investissement locatif ? C'est, simplement, le fait d'acheter un bien immobilier dans l'optique de le louer et de tirer profit de sa location. Cela permet, de surcroît, de se constituer un capital immobilier.

On peut, bien évidemment, investir son propre capital et acheter le bien au comptant. Mais, tout l'intérêt de l'investissement immobilier est de recourir à l'emprunt pour bénéficier de diverses mesures d'incitation fiscale. Notons que la pierre est le seul domaine dans lequel une banque vous prête de l'argent pour investir. Et, même s'ils ont beaucoup augmenté, les taux d'intérêt restent plus faibles que l'inflation. Et donc, emprunter demeure une option rentable. Attention cependant, l'inflation devrait revenir à la normale (autour de 2% par an) dans les mois qui viennent. Si vous empruntez à taux fixe aujourd'hui, vous serez au-dessus de ce seuil.



## Soignez votre dossier

*Attention, depuis quelques mois, les conditions d'octroi des prêts bancaires sont devenues plus strictes. Plus question, pour la plupart des banques, d'aller au-delà des 35 % d'endettement pour un ménage. De même, la part de l'apport demandé est en progression. Et, dans le calcul, le revenu issu des futures locations n'est souvent pas pris en compte. Attention donc aux estimations trop optimistes.*

Pourquoi dit-on que l'investissement locatif est un bon levier pour payer moins d'impôts ou, comme disent les conseillers en patrimoine, défiscaliser ses revenus. Tout simplement parce que les remboursements de votre emprunt immobilier sont déductibles des loyers que vous percevez. Si, par exemple, vous avez des travaux à financer dans le logement, vous pouvez faire en sorte de créer un déficit. C'est-à-dire que le montant de vos loyers ne suffisent pas à couvrir le remboursement du crédit. Ce déficit est déductible de vos revenus, sans plafond. C'est donc un excellent moyen de faire baisser votre assiette fiscale et, donc, vos impôts.

Naturellement, il y a des différences selon que vous louez votre logement vide ou meublé et selon le mode de calcul des charges que vous choisissez. Mais le principe est le même dans tous les cas.

## Des dispositifs pour toutes les situations

Il existe plusieurs dispositifs qui viennent s'ajouter à ce premier principe et que l'Etat a mis en place pour dynamiser des secteurs particuliers. Le plus connu est le dispositif Pinel, qui donne une réduction d'impôt pour l'achat et la mise en location d'un bien immobilier neuf ou ancien, dans un bâtiment collectif et dans une zone dite tendue. C'est-à-dire un secteur où la demande locative est supérieure à l'offre. Les taux de défiscalisation sont réduits depuis le début de l'année 2023, sauf si le logement répond aux nouvelles normes environnementales. On parle alors de Pinel +

Dans l'ancien, c'est le dispositif Denormandie qui domine. Il offre une réduction fiscale pour financer la rénovation d'un logement existant, dans un quartier ancien dégradé, en vue de sa mise en location. Pour simplifier, disons qu'il permet de profiter des mêmes avantages que le Pinel, mais dans l'ancien avec travaux.

Des réductions d'impôt sont également prévues pour les logements loués à des tarifs dits « abordables », dans le cadre d'une convention avec l'agence nationale de l'habitat (Anah). L'avantage est d'autant plus important que le marché locatif du secteur est tendu.



## Investissement locatif

Partez sur de bonnes bases !



### *Le vrai / faux de l'investissement locatif*

**Dans un investissement, les loyers couvrent les remboursements d'emprunt.**

**Faux.** Dans la majorité des cas, il faut ajouter de l'argent pour couvrir les remboursements. C'est encore plus vrai aujourd'hui car les taux d'intérêts sont plus élevés. Pour réduire au maximum cette contribution mensuelle, vous pouvez soit ajouter de l'apport au moment de l'achat pour réduire le montant emprunté soit allonger la durée du prêt pour réduire les mensualités.

**Dans un achat de défiscalisation, on se soucie moins de l'emplacement du bien.**

**Faux.** Tout le principe de l'investissement locatif repose sur la capacité du bien à se louer facilement et au prix nécessaire pour que l'opération soit rentable. Pour cela, il est indispensable de vérifier l'état du marché locatif dans le secteur où on achète. Et aussi la capacité du logement à répondre à la demande (proximité des commerces, des écoles, des transports...)

**L'investissement immobilier est le plus rentable.**

**Vrai et faux.** La rentabilité d'un investissement locatif est assez variable. Elle peut aller jusqu'à 7 %, mais elle peut aussi se limiter à 2 %. Cela dépend, entre autres, du type de logement et du secteur dans lequel il est placé. Ce qu'il faut regarder, dans un investissement, c'est le rapport entre la rentabilité et le risque encouru. On peut trouver des taux de rendement plus élevés, mais ils concernent des placements très risqués. Les placements habituels, type assurances-vie, au risque mesuré, affichent souvent des taux inférieurs à la pierre.

**L'investissement locatif, ça sert surtout à se construire un capital.**

**Vrai.** Bien sûr, les incitations fiscales sont attirantes et sont les bienvenues pour boucler un budget. Mais quand on investit dans un logement, on achète d'abord et avant tout, un bien immobilier. Il aura une vie au-delà de l'opération purement financière et il faut l'intégrer. Ce sera un apport au patrimoine qui n'a pas de raison de se dévaluer au fil des années.

**Pour investir dans le locatif, il faut du temps.**

**Vrai et faux.** Oui, gérer les locations dans un logement, cela prend du temps et il faut que cela soit bien fait pour éviter les vacances locatives, qui font chuter la rentabilité. Le plus simple et le plus rentable, en fait, c'est de faire appel à un professionnel pour assurer la gestion locative de son bien. C'est plus sûr à la fois sur le plan financier et sur le plan juridique.





La vie ensemble

# NOUVELLE RÉSIDENCE À PARÇAY-MESLAY

POUR VIVRE OU INVESTIR AUX PORTES DE TOURS

**FRAIS DE NOTAIRE OFFERTS\***  
pour le **LANCEMENT COMMERCIAL**



**RÉDUISEZ VOS IMPÔTS**  
GRÂCE À LA **LOI PINEL**<sup>(1)</sup>



Appartements neufs  
du 2 au 4 pièces  
avec extérieurs



À proximité  
du bourg



Liaisons rapides  
grands axes  
routiers et gares



**0800 718 711**

Service et appel gratuits

**nexity.fr**

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

NEXITY VAL DE LOIRE – SAS au capital de 37 200 euros – RCS Paris 326 625 332 – A.P.E 4110A – Siret : 326 625 332 00050. Siège social 19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08. Document et illustrations non contractuels. Architecte : S.A.R.L. L'ATELIER, ARCHITECTURES ET PAYSAGES. Illustrations : EPSILON 3D / AdobeStock.

\* Offre valable uniquement en cas de signature pour les 5 premiers réservataires, du 24 mars au 15 avril 2023, d'un contrat de réservation ou d'une promesse de vente portant sur le programme de PARÇAY-MESLAY et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation ou à la promesse de vente. Les frais de notaires correspondent à la rémunération du notaire et aux débours, à l'exclusion de tous impôts et taxes dont les droits d'enregistrement qui seront à la charge de l'acquéreur. Les frais de notaire ne comprennent pas les frais de financement et de garanties, ni les frais liés à l'établissement du règlement de copropriété ou le cas échéant des statuts de l'Association syndicale libre ou du cahier des charges devant être versés par l'acquéreur au jour de la signature de l'acte authentique de vente. Dans la limite des stocks disponibles. (1) Le montant de l'avantage fiscal en loi Pinel+ dépend de la durée de location : 21% du prix du bien pour une durée de location de 12 ans, 18% pour une durée de location de 9 ans, 12% pour une durée de location de 6 ans. Février 2023.

## Où fait-il bon investir dans le locatif dans les régions Centre-Val de Loire et Poitou ?

### Tours

Dans cette ville, qui figurait très souvent dans le Top 10 des villes les plus intéressantes pour l'investissement locatif, les choses commencent à changer un peu. Certes, la demande locative est présente et la ville offre toutes les caractéristiques indispensables à un bon investissement. Il y a les étudiants, la qualité de vie, le dynamisme économique, la liaison avec Paris... Mais les prix ont tellement progressé au cours des dernières années (30, 9 % en cinq ans selon le baromètre de la FNAIM) que la rentabilité locative a baissé. Elle est aujourd'hui estimée à 5 %. C'est bien, mieux en tout cas que les placements financiers habituels, mais on est loin des 7 % annoncés il y a deux ans.

A noter que des villes proches, dont les prix de l'immobilier sont plus bas, comme Joué-lès-Tours, par exemple, offrent de belles opportunités. Amboise, même avec un immobilier presque aussi cher qu'à Tours, profite de son aspect patrimonial et touristique.

### Châteauroux

La préfecture de l'Indre fait partie des villes où l'investissement locatif a le vent en poupe. Et cela en dépit d'un permis de louer mis en place par la municipalité et qui a, un temps, inquiété les propriétaires. Des prix de l'immobilier qui restent très abordables (autour de 1 300 €/m<sup>2</sup> en moyenne), la ville offre des rentabilités locatives de l'ordre de 6 %.

### Angers

La capitale de l'Anjou est une des destinations préférées des investisseurs depuis quelques années. Elle a profité à plein des évolutions de la demande liées à la crise du covid, elle est très accessible depuis la capitale, elle est très dynamique économiquement et, c'est essentiel, elle accueille de très nombreux étudiants.

Conséquence de tout cela, les prix de l'immobilier se sont littéralement envolés. Selon le baromètre de la FNAIM, mis à jour en février 2023, les prix ont grimpé de presque 70 % en cinq ans. Les loyers, eux, sur la même période n'ont progressé « que » de 15 %. Et donc, logiquement, la rentabilité locative est plutôt en baisse sur la ville. Elle reste néanmoins intéressante, aux alentours de 4,5 %.

Face à l'attractivité du secteur et à la difficulté de trouver le bon bien pour réaliser une opération, de nombreux investisseurs se tournent vers d'autres villes proches, comme Cholet ou Saumur, par exemple, qui offrent des tickets d'entrée inférieurs.



### Investir quand même

Oui, la conjoncture est compliquée, les prêts plus difficiles à obtenir et le marché de l'immobilier un peu dans la tourmente. Oui, les coûts des travaux et de l'énergie sont plus élevés et rognent sur la rentabilité des opérations. Et pourtant, investir dans la pierre reste une bonne option dans ce contexte difficile. Justement parce qu'au-delà d'un investissement, c'est une sécurité que l'on s'offre pour l'avenir.

### Niort

Selon les derniers chiffres du baromètre de l'immobilier de la FNAIM, Niort affiche un excellent taux de rentabilité locative, puisqu'il se situe à 5,8 %, c'est-à-dire au-dessus de la barre symbolique des 5 %. A cela une explication toute simple : les prix de l'immobilier ont progressé (+41,8 % en cinq ans) mais ils restent dans des valeurs acceptables. Le prix au mètre carré moyen à Niort est à peine supérieur à 2 000 euros. C'est, par exemple, près de 3 200 euros à Tours. La ville accueille des étudiants, mais aussi des salariés de mutuelles ou d'entreprises de services qui n'ont pas vocation à s'y installer définitivement. Cela alimente donc le marché locatif.

### Poitiers

La préfecture de la Vienne est également un excellent spot pour un investissement locatif. Le tissu économique est dense et actif et, surtout, la ville présente un des taux d'étudiants par rapport à la population les plus élevés de France. Il est clair donc, qu'un logement correctement situé et équipé a toutes les chances de se louer rapidement. Le prix moyen d'un appartement se situe à 2 400 euros le mètre carré à Poitiers. Une valeur qui assure de très bon rendements locatifs, aux alentours de 6 %.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**LA SCI,  
À QUOI  
ÇA SERT,  
COMMENT  
ÇA MARCHE ?**

## À TOURS ET SES ALENTOURS, DÉCOUVREZ NOS BELLES ADRESSES POUR HABITER OU INVESTIR !

TRAVAUX EN COURS



Tours (37)

NATURE'L

VOTRE 2 PIÈCES\*  
à partir de  
**180 700 €**

Du studio au 4 pièces  
avec espaces extérieurs et jardins potagers  
indépendants

LIVRAISON 2T 2023



Tours (37)

COLOMB'US

VOTRE 3 PIÈCES\*  
à partir de  
**245 000 €**

Dernières opportunités  
de 3 et 4 pièces

LIVRAISON 4T 2023



Chambray-  
lès-Tours (37)

ESPRIT CENTRE

VOTRE 3 PIÈCES\*  
à partir de  
**278 600 €**

Dernières opportunités  
de 3, 4 et 5 pièces avec espaces extérieurs

NOUVEAU



Luisant (28)

PRÉLUDE

VOTRE 2 PIÈCES\*  
à partir de  
**147 000 €**

Du 2 au 4 pièces  
avec espaces extérieurs

### ESPACE DE VENTE

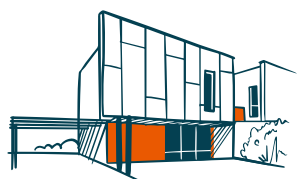
30 boulevard Heurteloup  
37000 Tours



# 09 71 05 15 15

marignan.immo

# BALLAN-MIRÉ



LA PASQUERAIE <sup>®</sup>

Le charme de la campagne  
dans une ville prisée

DERNIÈRES  
OPPORTUNITÉS



MAISON  
TÉMOIN

Prêt  
à Taux  
Zér0%

LIVRAISON  
JUN 2023

## Maison T4 avec jardin

Idéalement située aux abords de Tours,  
découvrez “La Pasqueraie”, une résidence  
calme et sécurisée, bordée de forêts où  
vous pourrez construire votre nid douillet.

Contactez-nous !

[www.artprom.fr](http://www.artprom.fr)  
02 47 70 22 32  
[secretariat@artprom.fr](mailto:secretariat@artprom.fr)



A R T P R O M

# ECI PROMOTION

Hall Parc

En AVANT-PREMIERE

à Saint-Cyr-sur-Loire

Bureaux et cabinets médicaux



Photos non contractuelles

Avec plus de  
150 places de parking

02 47 66 65 54

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

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



COUP DE

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Agreable Villa ~ 200m<sup>2</sup> sur les bords de Loire, edifiee sur un parc paysage ~ 2 200m<sup>2</sup>. Entree, vaste reception avec cuisine A/E donnant sur terrasse sud, suite parentale, bureau, dressing, baign, 2 chambres, salle de jeux, buanderie. Studio independant. Sous-sol. Garage. Classe energie C. Classe climat C. **1 040 000 €** Honoraires inclus charge acquereur dont 4% TTC (Prix 1 000 000 € hors honoraires). Ref T2969.



## TOURS MAIRIE

Appartement Haussmannien 135,7m<sup>2</sup> (LC) dans immeuble (20 lots), avec asc, cave, garage double. Entree, reception, cuisine A/E, 3 chambres, dressing, douche. Cave. Chambre independante. Charges annuelles ~ 6 400 euros. Classe energie D. Classe climat D. **790 400 €** Honoraires inclus charge acquereur dont 4% TTC (Prix 760 000 € hors honoraires). Ref T2985.



## TOURS PREBENDES NORD

Superbe appartement T5 de 136,82m<sup>2</sup> (LC) dans copropriete (5 lots) avec terrasse. Cuisine A/E, salle a manger, sejour, chambre, douche, bureau avec chambre. A l'etage : suite, baign, dressing. Charges annuelles ~1 480 euros. Chauffage ind. gaz. Parking en loc. DPE ancienne version. Classe energie D. **613 600 €** Honoraires inclus charge acquereur dont 4% TTC. (Prix 590 000 € hors honoraires). Ref T2972.



## TOURS MAIRIE

Bel appartement T5 de 109,35m<sup>2</sup> (LC) dans petite residence de standing (20 lots) avec ASC et cave. Entree, salon, balcon, salle a manger, cuisine amenee, 3 chambres, baign, douche. Cave. Charges annuelles ~1 800 €. Classe energie C. Classe climat A. **395 000 €** Honoraires inclus charge acquereur dont 3.95% TTC. (Prix 380 000 € hors honoraires). Ref T2968.



## TOURS CLOCHEVILLE

Bel Hotel Particulier d'environ 213m<sup>2</sup> avec cour. Vaste entree, sejour ~ 40m<sup>2</sup>, salle a manger/cuisine amenee ~ 30m<sup>2</sup> donnant sur cour, 4 chambres, bureau, 3 salles de douche, salle de baign. Cave. Classe energie D. Classe climat D. **1 122 000 €** Honoraires inclus charge acquereur dont 3.89% TTC. (Prix 1 080 000 € hors honoraires). Ref T2977.



## TOURS CENTRE

Appt/Maison de 232,43m<sup>2</sup> (LC), terrasse ~ 100 m<sup>2</sup>, residence de standing (100 lots) avec asc. Entree, reception ~ 65m<sup>2</sup> et cuisine A/E. Salon d'ete ~ 47m<sup>2</sup> (spa). Suite parentale, bureau, chambres, douches. 4 parkings. Charges annuelles ~ 7 000 euros. Procedure en cours. Classe energie A. Classe climat A. **1 300 000 €** Honoraires inclus charge acquereur dont 4% TTC. (Prix 1 250 000 € hors honoraires). Ref T2978.

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposes sont disponibles sur le site Georisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

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



[www.lucilia-b-immobilier.fr](http://www.lucilia-b-immobilier.fr)