

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

Aménager sa cuisine : Un vrai projet !

Revenir un bien neuf
*Comment
ne pas perdre
(trop) d'argent ?*

Yourte,
Tiny House, Containers...
*Quand les maisons
ne sont pas
des maisons !*

Parole d'expert
par Hélène Doradou





**VOUS CHERCHEZ UN BIEN
À LOUER OU UN LOCATAIRE ?
FAITES APPEL À VOTRE AGENCE
CITYA IMMOBILIER !**

**BIEN
CHEZ
SOI**

**UNE
LOCATION
TOUTES LES
2 MIN**

**BIEN
CHEZ
SOI**



02 47 70 12 70

02 47 31 16 16

02 47 60 22 15

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic | citya.com | f | t | @ | in



483 600 € - Ref: TIMM102618

TOURS CENTRE

Dans le centre historique de Tours (37000), venez découvrir ce triplex de 133m². Immeuble transformé il y a quelques années en maison d'habitation toutefois ce bien peut redevenir très facilement divisé comme à son origine en trois appartements de 2 pièces sur trois niveaux. Classe Energie C Réf.145



184 000 € - Ref: TAPP501734

JOUE LES TOURS

En face du parc Grandmont, bel appartement T3. Cet appartement compte : une cuisine ouverte A/E sur le séjour, deux chambres avec placards, salle de bains et WC. Balcon de 6 m² de surface, bien agréable pour profiter des beaux jours avec son exposition Ouest. Classe Energie C. Réf.89 - 69 lots



225 000 € - Ref: TAPP500119 DPE

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Venez visiter ce cadre de vie verdoyant qui vous propose ce bien avec une entrée, un séjour donnant sur sa terrasse et sur son jardinet pelousé privés, bien agréable pour les beaux jours, une cuisine semi-ouverte aménagée et équipée, le séjour, deux chambres avec placard, une salle d'eau, un wc séparé. Garage fermé. Classe Energie C. Réf 154 - 129 lots



114 000 € - Ref: TAPP500157

TOURS CENTRE

EXCLUSIVITÉ - STUDIO HYPER CENTRE TOURS à proximité de Jean Jaurès à moins de 2 minutes, découvrez cet appartement 1 pièce au calme de 31 m². Il offre une pièce principale : un séjour de 17 m² avec cuisine aménagée, une salle d'eau. L'appartement est actuellement loué 5400€/an. Classe énergie F - Réf 341 - 8 lots



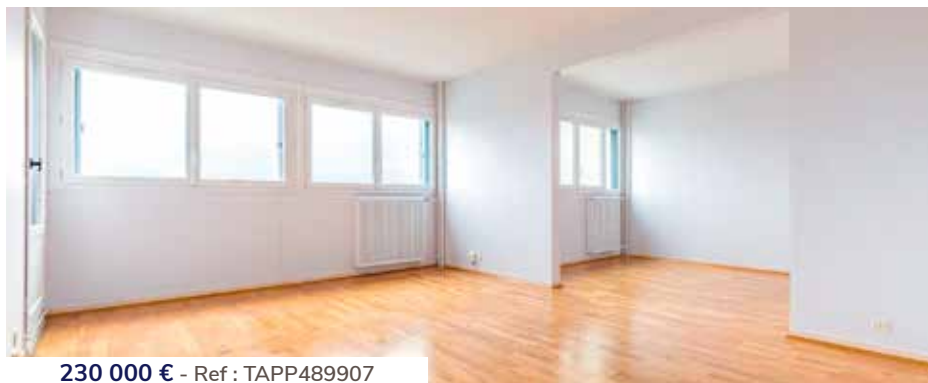
69 000 € - Ref: TAPP499587

CHAMBRAY LES TOURS

Proche de l'hôpital Trousseau, de l'école d'infirmière et des facultés du parc de Grandmont, studio récemment rénové, composé d'une entrée avec kitchenette aménagée, une SdB avec WC et une pièce principale lumineuse. Très bon rendement locatif pour ce bien qui se louera facilement pour 400€/mois. DPE F - Charges 668€/an - Lots139

TOURS

A deux pas de la place VELPEAU, Bel appartement de 100m². Il se compose d'une entrée, salon/séjour, cuisine et balcon, 3 belles chambres, un dressing, une sdb et une sde. Indispensable dans le quartier, une place de parking privative vient compléter l'ensemble. DPE F - Charges 3 520 €/an - Lots 97



230 000 € - Ref: TAPP489907



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



LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE

Venez découvrir cette belle demeure de caractère érigée au début du XX^e siècle. D'une superficie de 130m², elle dispose d'un vaste salon, salle à manger, ouverte sur la cuisine, 3 grandes chambres dont une suite parentale au RdC + une 4^{ème} chambre traversante qui s'envisagerait facilement en un bureau ou un dressing. Côté dépendances : un très grand garage avec cave et atelier. Classe Energie F. Réf.268

Ref : TMAI136621 - DPE F

280 000 €

TOURS

COUP DE COEUR – RARE EN HYPER CENTRE DE TOURS - T2 à l'emplacement privilégié entre les Halles et le Vieux Tours ! Idéal pour y vivre ou faire du locatif, vous serez séduits par son charme de l'ancien avec sa belle hauteur sous plafond ainsi que ses poutres apparentes. Charges : 680 €/an - Lots : 6



Ref : TAPP499863 - DPE F

298 000 €



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement de 4 pièces de 85,91 m². Ce grand appartement compte trois chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Il dispose également d'une cave et d'une place de parking. Copropriété de 77 lots, charges 3162€/an, CLASSE ENERGIE : D - 233.0

Ref : TAPP497151 - CLASSE ENERGIE : D - 233.0

253 000 €

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



266 000 € - Ref TMAI135315

CHÂTEAU RENAULT

EXCLUSIVITÉ - MAISON RECENTE 8 PIÈCES. Elle bénéficie d'une exposition sud-ouest, un grand salon séjour lumineux, quatre chambres et une cuisine aménagée. Elle dispose également d'une salle d'eau ainsi qu'une salle de bains. Un jardin ainsi qu'un garage complète ce bien. DPE C



225 000 € - Ref : TAPP499121

TOURS

GRAND APPARTEMENT LUMINEUX PROCHE AVENUE DE GRAMMONT. Composé de : un beau séjour, deux chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Une grande cave vient également compléter cet appartement. De l'espace avec un balcon et une loggia. DPE D - Charges 2 926 €/an - Lots 52



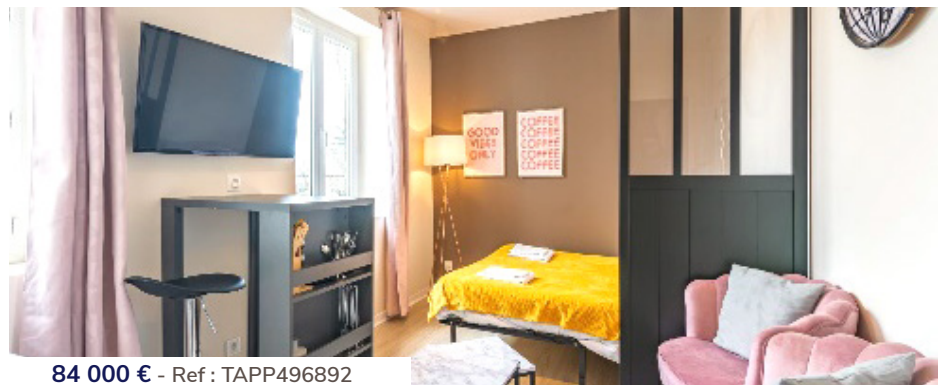
205 000 € - Ref : TAPP491534

TOURS

Vous êtes un investisseur et vous n'avez pas de duplex ? Saisissez l'opportunité ! La colocation de rêve est ici ! Deux espaces distincts qui séparent les 2 chambres et salles d'eau. La résidence est principalement occupée par des locataires étudiants, idéale pour rencontrer ses futurs camarades ! Copropriété de 78 lots, charges 1233€/an, CLASSE ENERGIE : D - 190.0

NAZELLES NEGRON

Vous souhaitez investir dans l'immobilier. On arrive au bon moment ! Citya vous offre cette excellente opportunité. Situé à proximité du château royal d'Amboise, venez découvrir ce joli cocon. Lumineux, chaleureux, il a été décoré et meublé avec goût. Actuellement loué en location courte durée, cet appartement est vendu meublé et vide de toute occupation. Copropriété de 17 lots, charges 50€/an, CLASSE ENERGIE : E - 254.0



84 000 € - Ref : TAPP496892



139 000 € - Ref : TAPP497011

SAINT PIERRE DES CORPS

Ce spacieux appartement de 70 m² a deux chambres lumineuses et une salle de bain. Et en plus, il a une grande terrasse exposée Ouest pour profiter des beaux jours. Le bonus : L'appartement est vendu avec un garage fermé. Copropriété de 45 lots, charges 1500€/an CLASSE ENERGIE : E - 272.0



153 000 € - Ref : TAPP498031

TOURS

Vous cherchez un investissement locatif rentable ? Cet appartement T2 est fait pour vous ! Vous serez séduit par sa chambre confortable, son séjour lumineux avec accès direct au balcon offrant une vue calme et dégagée, sa cuisine indépendante avec une arrière-cuisine pour plus d'espace de rangement, sa salle de bain moderne avec douche. Copropriété de 65 lots, charges 1200€/an, CLASSE ENERGIE : B - 81.0

sommaire

MAI 2023

Ancien

Yourte, Tiny House, Containers...
Quand les maisons ne sont pas des maisons !



À consulter

les annonces
des agences immobilières

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

Parole d'expert

- 12 par Hélène Doradou

Parole de Notaire

- 14 Divorce et acquisition d'un nouveau logement : Faut-il attendre ?



Neuf

Revendre un bien neuf
Comment ne pas perdre (trop) d'argent ?



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

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

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

Directeur de publication :
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

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

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

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

Impression :
Imprimerie Centre Impression
11, rue Marthe Duheil
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

MONTLOUIS-SUR-LOIRE 650 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,84% TTC
620 000 € hors honoraires



Maison ancienne parfait état : entrée, salon/SàM avec insert, cuisine am/éq, coin repas, 2 chambres de plain pied, salle d'eau, wc - A l'étage : 3 chambres, sdb/douche, wc - Grande pièce avec accès indépendant, bureau, douche et wc - Buanderie - Garage - Cave vigneronne - Terrain arboré 4220 m² Classe énergie B. Réf : 721A. Tél : 02 47 30 51 56

Montlouis 756 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
720 000 € hors honoraires



VOLUMES, LUMINOSITÉ ET CALME
Maison plain-pied prestations soignées, quartier résidentiel proche commerces écoles. Entrée, cuis am/éq, salon et SàM cheminées, plafond cathédrale mezzanine, 2 ch plain-pied, sde. Jardin d'hiver avec cuis été et cheminée ouvrant sur jardin/pergola bioclimatique. Souplex : Studio indép 28 m², cave. Garage double indép. Très beau jardin clos paysager 2081 m². Classé énergie : n/a. Réf : 745A Tél : 02 47 30 51 56

Amboise, centre ville 797 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,87% TTC
760 000 € hors honoraires



EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ
Propriété au calme. Maison principale composée d'une entrée, pièce de réception avec parquets et cheminée, cuisine, chbre, possibilité sde, jardin d'hiver, au 1^{er} étage : palier, 2 chbres, sdb/wc, au 2^{ème} : Loft avec sde/wc. Maison indépendante : cuisine, sde /wc, atelier, chbre. Cave. Parc clos et paysager de 1539 m². Classe énergie E. Réf : 546A. Tél : 02 47 30 51 56

Vouvray 275 000 €

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



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

Proche Amboise 577 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
550 000 € hors honoraires



Village tous commerces. Maison bourgeoise comprenant entrée placards, chambre sdb, salon parqueté avec cheminée, cuisine salle à manger, lingerie, WC. 1^{er} étage, palier desservant 3 belles chambres, SDE, bureau, dressing, WC. Au 2^{ème}, spacieux salon TV, chambre. Jardin clos de murs sans vis-à-vis garage et cave. Classe énergie : D. Réf : 95. Tél : 02 47 52 67 28

Noizay 215 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,91% TTC
203 000 € hors honoraires



Jolie maison ancienne comprenant salon avec cheminée insert, cuisine A/E, arrière cuisine, salle d'eau WC et belle terrasse, à l'étage : 2 chambres traversantes salle d'eau avec WC. 2 Caves. Pièce d'été avec four à pain et grenier au dessus. Garage. Jardin d'env. 550m² et 447m² au dessus des caves. Classe énergie : E. Réf : 4173v. Tél : 02 47 52 67 28

RARE à ST-CYR 1 040 000 €

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



SECTEUR PRISÉ
Très belle rénovation, maison de charme de plus de 200 m² habitables implantée sur terrain entièrement clos 2200 m² avec dépendances. Entrée, salon-séjour avec cuisine entièrement éq donnant sur terrasse sud, 4 chbres dont suite parentale et sdb. Studio avec accès indép, lingerie, buanderie, salle de jeux. Nombreuses dépendances complètent l'ensemble. (Sous-sol, garage, carport, atelier, chaufferie, cave...). Classe énergie : C. Réf : 731. Tél : 02 47 46 24 80

TOURS Coty 189 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,5% TTC
180 000 € hors honoraires



Résidence de standing BBC avec ascenseur, lumineux appartement T2 de 52 m² situé proche commodités. Entrée, pièce à vivre avec cuisine équipée ouverte, cellier buanderie, chambre, spacieuse sdb avec wc, terrasse sud 13 m², place de parking. Vous serez séduit par l'emplacement, le calme et la vue ... Copropriété de 22 lots. Charges annuelles 792 €. Classe énergie : C Réf : 1585. Tél : 02 47 46 24 80

St CYR centre 196 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,22% TTC
185 000 € hors honoraires



EXCLUSIVITE
Au calme dans un environnement verdoyant Appartement T3 situé au 2^{ème} étage avec ascenseur: Entrée Cuisine, Cellier, Salon-séjour sur balcon Ouest, Dégagement avec placard, 2 Chambres, Salle d'eau, wc, Cave et 1 stationnement privatif aérien. Charges annuelles env 2400 € chauffage compris. Nombre de lots en copropriété : 131. Classe énergie : n/a. Réf : 743. Tél : 02 47 46 24 80

Entre Loches et Bléré 348 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,45% TTC
330000 € 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 m² tout confort, implantée sur un hectare de terrain. Environnement de qualité, la maison est située proche d'un village offrant de nombreuses commodités. Bus à proximité. Belle opportunité, clé en main, aucun travaux à prévoir. Classe énergie : n/a. Réf : 1507

Maison de bourg à BLERE 159 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
150 000 € hors honoraires



A DÉCOUVRIR
Jolie maison de charme en plein cœur de Bléré à proximité de toutes commodités et écoles. Cette maison des années 1850, entièrement rénovée, saura ravir les amateurs d'ancien avec une touche de moderne pour contraster. Pour compléter ce bien il y a également une grande cave. Classe énergie : F. Réf : 1555

Epeigné Les Bois 177 000 €

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



CADRE BUCOLIQUE
Maison ancienne sur terrain 3500 m² arborés Gros oeuvre en très bon état, prévoir travaux rafraîchissement. Rdc : cuisine A/E ouverte sur le salon séjour, salle d'eau avec WC, buanderie, possibilité une chambre. A l'étage 2 autres chambres de belle taille. Proche des plus grands châteaux, 30min Tours et 2h de Paris avec des accès autoroutiers multiples (A85/A10/A28). Gare proche avec liaisons TGV. Classe énergie : n/a. Réf : 1592

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

www.agence-simon.com



Yourte, Tiny House, Containers

Quand les maisons ne sont pas des maisons !



C'est une tendance persistante : la volonté de vivre dans une maison différente. Soit pour se trouver plus proche de la nature, soit pour réaliser des économies. Attention tout de même, ce projet immobilier doit vous ressembler et être bien préparé.

Un projet de vie

Les habitations insolites, les maisons qui ne ressemblent pas aux autres, cela a toujours existé. Et elles ont toujours alimenté les fantasmes des candidats à l'accession immobilière. Mais souvent de loin, sans réellement songer à franchir le pas. Or, aujourd'hui, force est de constater que certains types d'habitations très particulières ont tendance à se répandre. Des ménages, jeunes ou non, n'hésitent plus à franchir le pas et, pour des raisons à la fois économiques et écologiques, décident de s'installer dans une habitation au plus près de la nature. Mais attention, ces maisons qui ne ressemblent pas aux autres, ne conviennent pas non plus à tout le monde. Avant de les adopter, il faut bien vérifier que l'on a la vie et les envies qui vont avec.



Les dimensions d'une Tiny House

Pour être considérée comme une Tiny House et non comme une maison traditionnelle, la construction doit respecter les dimensions suivantes :
Largeur maximum : moins de 2,55 mètres ;
Poids maximum : moins de 3,5 tonnes ;
Hauteur maximum : moins de 4,3 mètres ;
Longueur maximum (hors véhicule de tractage) : 12 mètres.
Elle doit être sur roues et pouvoir se déplacer rapidement.

La tentation de l'habitation insolite ne date pas d'hier. Restaurer pour y vivre, une bergerie, un moulin, un pigeonnier ou, dans une version plus urbaine, un loft ou une ancienne usine, c'est depuis longtemps une option intéressante. Bien souvent, cela donne des habitats pleins de charme et riches de leur histoire passée.

Mais, depuis quelques années, une tendance plus radicale se développe, celle des logements réellement alternatifs. Ils sont légers, plus petits qu'une maison traditionnelle et, souvent, transportables. Parmi eux, on peut citer la yourte, la tiny house ou la cabane dans les arbres, par exemple.




Un habitat itinérant

Avant la loi Alur de 2014, il n'existait pas de cadre légal pour ce type de logements. Ils étaient assimilés à des logements itinérants, de type caravane ou toile de tente. Depuis cette loi, s'ils ont vocation à être implantés durablement sur un terrain, ils sont considérés comme de véritables lieux d'habitation. Cela, au même titre qu'une maison traditionnelle. La loi reconnaît également qu'ils s'inscrivent dans un mode de vie alternatif, écologique et que les modèles urbains doivent s'adapter pour les accueillir.

Ainsi, la loi Alur appelle les municipalités à les intégrer dans leur politique d'urbanisme. Le texte prévoit aussi la création de zones « pastilles », en secteur rural non-constructible où ils auraient l'autorisation de s'implanter. Mais, dans les faits, ces zones d'implantation sont peu nombreuses et les PLU souvent peu favorables. Et, de surcroît, une loi de 2019 permet aux municipalités d'infliger une amende quotidienne à toute construction de ce type installée sans autorisation sur un terrain privé.

Pour y échapper, l'habitation doit être considérée comme itinérante. Pour cela, elle doit respecter des contraintes de taille et de poids. Elle doit pouvoir se démonter ou déplacer rapidement et elle ne doit pas être raccordée aux réseaux de la ville.





Vous voulez tout savoir sur les Tiny House, voici notre FAQ !



C'est quoi, une Tiny House ?

Littéralement, Tiny House signifie mini-maison ou maison de poche. Les premiers modèles sont apparus au début des années 2000, aux États-Unis. Mais ce sont l'ouragan Katrina, en 2005, et la crise économique de 2008 qui ont boosté le mouvement. Des familles qui n'avaient plus de logement ont adopté ces micro-maisons sur roues comme habitat de substitution. Plus modestes, moins énergivores, plus proches de la nature, elles sont devenues de plus en plus populaires dans le monde.

Comment est conçue une Tiny House ?

Il existe des fabricants spécialisés dans ce type de construction. La plupart proposent des modèles qui peuvent s'adapter à votre mode de vie et à vos envies. On peut aussi s'essayer à l'auto-construction, mais il faut disposer de beaucoup de temps libre et d'un réel savoir-faire.

Comment fait-on pour vivre dans un si petit espace ?

Le secret, c'est de faire des choix. L'espace à vivre n'a rien à voir avec celui d'une maison traditionnelle. Il faut donc sélectionner les éléments dont vous ne pourrez pas vous passer et vous préparer à abandonner tout le reste. Mais cela va aussi avec le mode de vie que ce choix implique.

Peut-on vraiment vivre en famille dans une Tiny House ?

Oui, c'est possible, mais il faut vraiment la concevoir dans cette optique et accepter une vie minimaliste ou itinérante. Car la Tiny House est un excellent moyen de voyager tout au long de l'année, en gardant de très bonnes conditions de vie. Elle sera parfaite, aussi, pour une maison de week-end sur un terrain non-constructible. Attention tout de même, la Tiny House n'est évidemment pas la solution idéale pour les familles nombreuses.

Quel est le budget d'une Tiny House ?

Pour une Tiny House de qualité livrée clés en main, il faut compter entre 80 000 et 125 000 €, selon les dimensions et les équipements. Vous pouvez faire baisser la facture en réalisant, par exemple, les finitions et la décoration vous-mêmes.

Quelles sont les contraintes de fabrication ?

Votre Tiny ne doit pas peser plus de 3,5 tonnes, pour pouvoir être tractée avec une remorque traditionnelle et un permis de conduire BE.

Quelle est la longévité d'un Tiny House ?

Il s'agit d'une maison à ossature bois. Correctement entretenue, elle peut rester habitable durant plusieurs décennies. Il convient tout de même d'appliquer un filtre anti-UV chaque année sur les surfaces extérieures. Mais attention, si vous souhaitez réaliser un investissement immobilier, ce n'est sans doute pas la meilleure solution.

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 dans la vallée du Loir



☘ Du côté de Vendôme, une maison de maître de 1820,
dans un parc de 1,4 hectares
Ref 789521

706 000 €

En Touraine



☘ Dans une vallée tranquille,
une maison semi-troglodytique et son jardin
Ref 644576

499 900 €

En vente près de Tours



☘ À trente minutes de Tours, au centre d'une petite ville,
une maison bourgeoise et ses dépendances dans un jardin de 2500 m²
Ref 353389

1 158 000 €

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 €

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : 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



Vous voulez tout savoir sur les Tiny House, voici notre FAQ !

Pourquoi pas une yourte ?

La yourte, c'est un habitat traditionnel mongol, sorte de grande tente circulaire dont l'espace s'organise autour d'un poêle central. Elle est conçue, à l'origine, pour un mode de vie nomade. On en trouve de plus en plus dans les logements de loisir, mais certains l'ont également choisie comme habitation principale.

Pour ne pas être assimilée à une maison traditionnelle, elle ne doit pas avoir de fondations ni être reliée aux réseaux de la ville, mais elle peut être meublée et disposer d'un système de chauffage et d'une cuisine.

Attention tout de même, comme pour une Tiny House, il faut déposer une déclaration préalable auprès de votre mairie en-dessous de 40 m² habitable et une « demande de permis d'aménager » au-delà.

Evidemment, pour l'isolation phonique, la yourte n'est pas l'idéal. Il faut donc choisir son emplacement avec soin. Idem pour le chauffage et la chaleur en été. Une yourte se chauffe et se refroidit très rapidement. Elle doit donc être équipée d'un système de chauffage adapté et être conçue et positionnée pour bénéficier des apports solaires et de la ventilation naturelle.



Vivre dans son rêve
Vivre dans un logement insolite, évidemment, cela fait rêver. Cela relève même parfois du rêve d'enfant qui se voit vivre dans une tente ou dans les arbres. Aujourd'hui, c'est en partie possible. Mais attention, il s'agit d'un véritable choix de vie, bien éloigné des considérations qui président habituellement à un investissement immobilier.

Une maison en containers



Une maison container, ça marche un peu comme une construction de légos. L'idée, c'est d'assembler ensemble des containers de transport maritime qui ont terminé leur vie commerciale, de les adapter au plan de sa maison et d'y installer tout ce qu'il faut pour vivre confortablement. Il peut s'agir d'un seul container qui servira de studio. Mais on peut aussi concevoir un assemblage complexe, éventuellement sur plusieurs étages, pour des constructions plus ambitieuses.

On n'est donc pas, ici, dans la même optique minimaliste que pour une Tiny House ou une yourte, par exemple. Mais on est tout de même bel et bien dans une solution alternative encore très particulière. Et puis, l'argument écologique n'est pas absent, puisqu'il s'agit de réutiliser

des containers existants pour leur donner une seconde vie, au lieu de recréer des fondations profondes et des murs.

Pourquoi faire le choix de la maison en containers ? Pour des raisons financières d'abord. Il n'y a pas ou très peu de gros œuvre à prévoir dans ce type de construction. Une dalle de béton armé suffira à servir de support aux blocs d'acier. Cela diminue largement les coûts de fabrication et cela réduit aussi le temps de construction. Attention tout de même, le coût de l'acheminement des containers du port vers le lieu de la construction peut ne pas être négligeable. De plus, le prix des containers est fluctuant en fonction, notamment, du tarif du stockage dans les différents ports.

Les maisons container affichent, donc, de très belles performances en termes de solidité.

Mais il y a aussi l'aspect esthétique. Les containers, par leur forme et leur matière, permettent toutes les audaces architecturales et donnent un aspect design et moderne à la construction.

Fabriquées en métal, ces maisons demandent cependant une isolation parfaitement maîtrisée. Par l'intérieur, cela réduit la surface habitable déjà assez contrainte, par l'extérieur, cela fait monter l'addition. Attention aussi à vérifier que le PLU vous autorise bien à vous lancer dans ce type de chantier.

Dans votre prochain magazine :
LOCATION ÉTUDIANTE : COMMENT S'EN SORTIR DANS UN MARCHÉ TENDU ?

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

BARNES Centre vous accompagne en Val de Loire, dans vos projets de vente, recherche et estimation d'appartements, hôtels particuliers, propriétés et châteaux.



EXCLUSIVITÉ - CHÂTEAU DU XIX^e SIÈCLE ET SES 32 HECTARES

Situé à moins de cinquante kilomètres au nord de l'hyper centre-ville de Tours, ce remarquable ensemble se dresse au cœur d'une campagne préservée. Le château offre une vue exceptionnelle, et se compose de 10 pièces spacieuses dont 4 chambres avec salles de bains, cuisine équipée, salon avec cheminée, salle à manger, ainsi qu'une bibliothèque. Le territoire de 32 hectares qui entoure les logis, est un véritable havre de paix. Les dépendances du château telles que les écuries (12 boxes), la grange, les maisons annexes, les caves, le sauna et la piscine chauffée (8x15), proposent de nombreuses possibilités d'aménagement résidentiel ou touristique. DPE : D/E.

Prix : 1 796 000 € (Honoraires inclus à la charge du vendeur)

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

VOUS AVEZ UNE RECHERCHE, NOUS AVONS UN LIEU



BARNES Centre

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

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



PAROLE D'EXPERT

par Hélène Doradoux

Un marché qui s'assainit...

Comment se manifeste le ralentissement du marché de l'immobilier que l'on observe actuellement ?

Il se manifeste par un nombre d'acquéreurs potentiels en nette diminution. Il y a encore six mois, nous étions constamment sollicités. Aujourd'hui, le téléphone sonne beaucoup moins. En revanche, sans que l'on sache exactement pourquoi, nous assistons depuis quelque temps au retour de la clientèle parisienne, qui arrive avec de très gros budgets, souvent entre 800 000 et 2 millions d'euros. L'attractivité de Tours, avec la liaison TGV, reste forte. Les acquéreurs franciliens, surtout à l'arrivée des beaux jours, se disent qu'ils peuvent avoir plus de surface et un beau terrain en venant s'installer en Touraine.

Quelle est la demande de cette clientèle ?

Pour ceux que je rencontre, après quelques visites dans le centre de Tours, ces acheteurs se rendent compte qu'ils ont vraiment envie d'espace et préfèrent revenir sur des secteurs de proche périphérie, comme Saint-Cyr ou Fondettes. Le petit jardin dans Tours, ce n'est pas forcément leur recherche. Ils demandent plutôt de beaux espaces, de grands volumes, un beau terrain et, souvent, ils souhaitent une piscine.

Assiste-t-on, également, à un tassement au niveau des prix actuellement ?

Oui, le marché s'apaise. On n'est plus sur l'envolée des prix où tout se vendait à n'importe quel prix, sans négociation, où les gens achetaient très vite et au prix pour



être sûr d'obtenir le bien. Aujourd'hui, les acquéreurs ont repris quelque peu la main. Ils visitent, ils comparent, ils prennent davantage leur temps pour les décisions. Et, quand il y a une offre, elle est souvent en dessous du prix. C'est d'ailleurs un mouvement assez sain car, depuis la fin de la crise du covid, des biens se sont vendus à des prix anormaux. Le problème, c'est que beaucoup de vendeurs estiment que ces prix de vente font référence. Ils veulent vendre au même niveau et, évidemment, c'est compliqué d'y parvenir.

Quel est le niveau de l'offre de biens à vendre ?

Il y a un peu plus de biens à vendre que dans la période précédente. Mais cela est notamment dû au fait que certains produits restent plus longtemps sur le marché. Aujourd'hui, il y a des biens qui peinent à se vendre alors qu'en toute logique, ils devraient être partis. Cela n'existait plus du tout depuis deux ans. Cependant, la vente très rapide existe toujours aujourd'hui, pour les nouveaux biens.

Quel marché ?

Nous avons toujours des demandes sur des budgets en-dessous de 200 ou 300 000 euros, pour des appartements, par exemple. Et, à l'autre bout du marché, il y a une demande sur les gros budgets, à partir de 650 000 euros. Mais, entre les deux, la demande est beaucoup plus faible et le marché peu dynamique actuellement. Ce qui est sûr, c'est que l'envolée des taux d'intérêt joue vraiment en défaveur des primo-accédants qui ont du mal à acheter en ce moment.



Agence Simon

Agence Simon
5 agences à votre service :
Saint-Cyr-sur-Loire
Amboise - Vouvray - Bléré
et Rochecorbon

02 47 46 24 80



EXCLUSIVITÉ

LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE

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

La Membrolle-sur-Choisille : maison 4 pièces sur 455 m² de terrain avec jardin. La maison offre une pièce à vivre, deux chambres, une cuisine aménagée et équipée, une salle d'eau, une salle de bains. Construction de 1972. Exposition Est-Ouest. Classe énergie : D. Réf VM337-ALUCHON

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61



EXCLUSIVITÉ

TOURS

305 370 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% TTC (Prix 290 000 € hors honoraires)

Velpeau, venez visiter cette maison de 4 pièces avec jardin et grand garage. La maison offre Salon, cuisine, 2 chambres avec de beaux volumes. Bon état général. Bien située en centre ville. Classe énergie : E. Réf VM300-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75



EXCLUSIVITÉ

JOUÉ-LÈS-TOURS

149 100 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.50% TTC (Prix 140 000 € hors honoraires)

Découvrez à Joué-lès-Tours quartier la grange, cet appartement de 3 pièces de 62 m². Il bénéficie d'une exposition sud-ouest et est situé au 3e étage sur 4 avec ascenseur. Place de parking. Classe énergie : D. Réf VA1984-ALUCHON

Laurent MARTEL ☎ 06 51 49 49 96



COLBERT

TOURS

154 425 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.50% TTC (Prix 145 000 € hors honoraires)

Vieux Tours - Rue Colbert- Au calme - Lumineux. Venez découvrir cet appartement de 2 pièces de 38 m² au cœur du quartier historique et pourtant très calme. Il profite d'une vue dégagée et est orienté au sud. Classe énergie : E. Réf VA1980-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75



EXCLUSIVITÉ

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

86 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.90% TTC (Prix 80 449 € hors honoraires)

Saint-Pierre quartier Rabaterie : Appartement à rénover selon votre goût. Exposition Ouest. Vue sur Tours Cathédrale et au nord sur la Loire. 2 chambres, possible 3. cave et stationnement privé en sous-sol. Classe énergie : D. Réf VA1982-ALUCHON

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61



COUP DE COEUR

VOUVRAY

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

Maison vouvrillonne en tuffeau avec sa grande cave, caveau et four à pain. 2 chambres en enfilade possibilité de redistribuer les pièces et d'une chambre supplémentaire. Beau garage et possibilité de faire un studio ou gîte "loire à Vélo". Classe énergie : D. Réf VM321-ALUCHON

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61



À SAISIR

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

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

Vieux Saint-Pierre, proche Velpeau : maison de 4 pièces sur 437 m² de terrain comprenant une pièce à vivre, deux chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. très grand garage avec belles possibilités. Jardin exposé Sud. Bel emplacement. Classe énergie : E. Réf VM328-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

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



Divorce et acquisition d'un nouveau logement : Faut-il attendre ?

Au cours de la procédure de divorce, tant que le partage n'est pas régularisé et le divorce effectif, un époux n'a pas le droit de vendre le domicile conjugal sans l'accord de son conjoint, même s'il en est l'unique propriétaire. Mais qu'en est-il de l'acquisition de son nouveau logement par l'un des deux « futurs ex-époux » ?

Quelle solution pour le couple qui divorce et qui n'a pas établi de contrat de mariage ?

La meilleure solution consiste à acheter avec une déclaration d'emploi ou de remplacement. Cette technique suppose que l'argent utilisé pour l'achat ne dépende pas de la communauté. Il peut s'agir d'une somme donnée ou léguée ou encore constituée par le prix de vente d'un bien propre. La déclaration de remplacement empêche alors l'entrée du bien en communauté.



Le recours à la constitution d'une SCI peut également être envisagé avec la même technique. La société sera alors constituée avec une autre personne, l'apport sera effectué avec des fonds propres de l'époux investisseur (assorti d'une déclaration

d'emploi ou de remplacement). Dans cette hypothèse, la SCI est seule propriétaire, l'époux étant lui propriétaire des parts de la société. En dehors de la technique de la déclaration d'emploi ou de remplacement, il est possible d'éviter l'entrée en communauté du bien en communauté sous certaines conditions.

Au moment de l'achat, la procédure de divorce doit être engagée. Il est prudent d'attendre l'ordonnance de non-conciliation s'il s'agit d'un divorce contentieux. Si la procédure choisie est le divorce par consentement mutuel sans juge (applicable dès le 1^{er} janvier 2017), il est conseillé d'attendre la signature de la convention de divorce. En outre, la convention de divorce doit contenir un report des effets du divorce à une date antérieure à l'acquisition. Lorsque l'ensemble des conditions est respecté, et pour cela il est indispensable de prendre conseil auprès d'un notaire, alors le bien acquis pendant la procédure ne tombera pas dans l'actif de communauté. Attention, cette solution ne produit ces effets qu'entre époux et non vis-à-vis des tiers (banques ou créanciers par exemple...).

Dans tous les cas, l'effet recherché, c'est-à-dire l'exclusion du bien de la communauté, ne se produira que si le divorce est prononcé. Il y a donc un risque que la communauté ne soit pas dissoute faute de divorce. La revente du bien exigera la signature des époux et le prix de vente sera lui-même commun.

Afin de déterminer si vous pouvez acquérir seul(e) un bien immobilier alors que vous êtes en procédure de divorce, nous vous invitons à consulter votre notaire dès le début de votre projet, avant que vous ne soyez engagé dans les négociations immobilières qui pourraient vous contraindre ensuite à acquérir dans une situation inadaptée et problématique.

Spécialiste de l'immobilier et du patrimoine, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider sur ces sujets, dès l'origine de votre projet.

N'oubliez pas : MON NOTAIRE REND MES PROJETS PLUS SURS.

Acheter un logement

Pendant le divorce pour un couple qui a fait un contrat de mariage, est-ce possible ?

Si vous êtes mariés sous un régime de séparation de biens

Les choses sont très simples : en effet, ce régime permet à chaque époux de procéder seul à toutes les opérations juridiques de son choix, sans le concours de son conjoint, pendant le mariage et lors de la séparation. Bien sûr, des précautions sont tout de même à prendre. Il faut notamment vérifier que le contrat de mariage de séparation de biens ne contient pas une société d'acquêts.

Si vous êtes mariés sous un régime de communauté

Les difficultés apparaissent alors, car la communauté (communauté de meubles et acquêts si votre mariage a été célébré avant le 1^{er} février 1966 ou communauté réduite aux acquêts après cette date) dure tant que dure le mariage. Jusqu'au jugement de divorce, tous les biens achetés par l'un ou l'autre des époux, même séparément, entrent en principe en communauté et appartiennent donc aux deux. Ces difficultés sont d'ailleurs les mêmes si les époux ont adopté un régime de communauté par contrat de mariage (communauté universelle par exemple).



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

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr



VEIGNE

414 990 €

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

Réf MAI2078
Classe énergie : B



ST CYR SUR LOIRE

319 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.07% TTC
(Prix 307 000 € hors honoraires)

Réf 2082
Classe énergie : E



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

Maison non mitoyenne sur sous sol semi-enterré d'env. 105 m² hab + 55 m² non hab. Elle se compose d'un grand séjour avec cheminée insert donnant sur une terrasse, cuisine aménagée semi-éq, 2 chambres, SdB, dressing. Au SS, 2 grandes chambres, sde, buanderie, cellier, cave et garage. L'ensemble sur un terrain d'env. 550 m² arboré d'arbres fruitiers.



TOURS

282 000 €

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

Réf 2077
Classe énergie : D



TOURS

157 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 2059
Classe énergie : D



Maison bien entretenue et lumineuse de 90 m² 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 m². Infos risques sur le site Géorisques <http://www.georisques.gouv.fr>

Appartement de 78 m² au second étage dans immeuble sécurisé vous accueille avec : Entrée, cuisine a/e, salon salle a manger de 25 m², deux chambres, salle d'eau dressing. Deux balcons Ce bien est vendu loué Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques <http://www.georisques.gouv.fr>

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





LUYNES

551 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 530 000 € hors honoraires)

Réf 132LR
Classe énergie : C



Maison environ 190m² hab aux grands volumes, entièrement rénovée. RDC : entrée, cuisine AE, grande pièce de vie, 2 chambres, sde, WC, buanderie. A l'étage : chambre et suite parentale. Garage double / grenier / carport / piscine hors sol chauffée. Terrain de + de 430 0m².



MONTS

499 000 €

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

Réf 154AG
Classe énergie : C



RDC : salon séjour, cuisine AE, chambre parentale avec salle d'eau privative, WC, chaufferie. A l'étage, 4 chambres lumineuses avec placards, 1 SDB, un WC et buanderie. Dépendance : carport / bureaux, une pièce à aménager et cabane de jardin.



ROCHECORBON

458 350 €

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

Réf 1460M
Classe énergie : B



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



BALLAN MIRE

499 000 €

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

Réf 129LR
Classe énergie : E



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



SAINT CYR SUR LOIRE

1 359 600 €

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

Réf 167ER
Classe énergie : A



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



TOURS

730 000 €

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

Réf 740M
Classe énergie : D



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



LA RICHE

993 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 955 000 € hors honoraires)

Réf 122LR
Classe énergie : C



Belle demeure de 2006, 280 m² hab. RDC: une grande pièce de vie de plus de 100 m² avec cheminée, cuisine A/E, cellier, grande suite parentale. 1^{er} : 3 chambres avec chacune sa sde privative, une pièce 28 m². Combles isolées aménageables. Garage. Jardin entièrement clos.



LA RICHE

220 500 €

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

Réf 168LR
Classe énergie : C



Résidence sécurisée 2005 / 2^e étage avec asc : entrée, cuisine AE, pièce principale, 2 chambres, salle de bain et WC, 2 balcons, cellier en RDC, 1 parking ext et 1 parking sous-sol. Copropriété 336 lots. Pas de procédure en cours. Charges annuelles : 985.92 €.



TOURS

152 900 €

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

Réf B-E2EZ00
Classe énergie : E



SAINT PIERRE DES CORPS

229 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf B-E2K003
Classe énergie : E



Notre agence Orpi Val de France Immobilier vous propose à Tours Centre, secteur Cathédrale, ce charmant duplex de 48 m² (30 m² hors carrez), composé d'une agréable pièce de vie avec sa cuisine ouverte, une salle de bains, une chambre et espace de couchage et un bureau en mezzanine. Idéal premier achat !

CENTRE-VILLE. Venez visiter cette maison idéalement située à deux pas de la gare TGV, proposant une belle pièce de vie parquetée, cuisine, 3 chambres et une salle de bains. Garage double. Beau jardin à l'arrière. Prenez contact avec l'un de nos conseillers immobilier pour une première visite de cette maison à vendre.



SAINT PIERRE DES CORPS

294 900 €

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

Réf B-E2GUJ0
Classe énergie : E



TOURS

155 900 €

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

Réf B-E2GUZY
Classe énergie : A



QUARTIER VIEUX SAINT-PIERRE - PARFAIT ÉTAT GÉNÉRAL. Charmante maison 6 pièces de 140 m² bénéficiant d'une belle pièce à vivre avec cuisine ouverte aménagée, 3 chambres dont une suite parentale. Elle compte aussi un studio indépendant tout confort. Un jardin de ville et une dépendance en nature de garage et atelier viennent compléter l'ensemble.

Idéal Investisseur ou premier achat ! Orpi Val de France Immobilier vous propose à Tours, quartier Grammont, à deux pas du tramway, ce bel appartement de type 2 de 49 m² comprenant une entrée, un séjour orienté Ouest donnant sur balcon, cuisine aménagée et équipée, cellier, chambre et salle de bains. Une place de parking privative complète ce bien.



TOURS

168 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.56% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf B-E2L92Z
Classe énergie : E



TOURS MONTJOYEUX. Dans résidence sécurisée avec espaces verts et à proximité des commerces et transports en commun, venez découvrir ce charmant T4 de 79 m² en RDC. Il se compose d'une entrée avec rangements, d'un dressing, d'un beau salon/séjour avec cuisine ouverte aménagée, d'un cellier, de 2 chambres et d'une salle de bains. Places de parking tout autour de la résidence.

EXCLUSIVITÉ



CANGÉY

455 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7098

Classe énergie : D



L'habitation aux volumes généreux dispose de quatre belles chambres dont une suite parentale au RDC. Une maison parfaitement entretenue, pas de travaux à prévoir, séjour avec extension véranda, cuisine récente, sous-sol complet ! Un jardin arboré, un double garage et un carport. Une piscine vient compléter le bien à l'abri des regards.

BAISSE DE PRIX



LOCHES

189 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7177

Classe énergie : E



Maison sur sous-sol total bien placée dans Loches, habitable de suite. A 700m des commerces en ville et 2 minutes du super marché. Surface total avec sous-sol et garage 200m² environs. - 1 chambre au rdc, salle de bain, wc, cuisine, salon / salle à manger. 3 chambres à l'étage, dressing, salle de bain, wc, rangements. Sous-sol total avec garage.

EXCLUSIVITÉ



TOURS

497 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7214

Classe énergie : D



Au cœur d'un des quartiers les plus prisés de tours, dans un bel immeuble complètement revisité par un architecte vous propose un Élégant appartement traversant de 103m². Le grand séjour lumineux s'ouvre sur une belle cuisine et un balcon ! A l'étage, une chambre et une pièce avec accès à la terrasse. Un garage, et une cave viennent compléter ce bijou.

EXCLUSIVITÉ



AMBOISE

233 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7149

Classe énergie : C



Pour investisseurs ! Dans un village à 8 min d'Amboise, en hyper centre. Immeuble de 4 appartements T2 sur 2 niveaux. Bon état général, libre d'occupation - idéal pour bail classique, location meublée ou Airbnb. Stationnements libres, à pied des commerces. Rendement locatif 1500 euros/mensuel en bail classique.

BAISSE DE PRIX



MARCON

130 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6.56% TTC

(Prix 122 000 € hors honoraires)

Réf 7229

Classe énergie : E



ESPACE - CALME et VUE pour cette maison située à Marçon dans la vallée du Loir. Nous vous proposons une maison d'habitation principale avec cuisine, salle d'eau, salle à manger, salon et trois chambres. Une autre petite maison d'une pièce. Troglodyte, nombreuses caves, puits. Plus d'un hectare de Terrain - A 7 minutes de la Chartre sur le Loir.

EXCLUSIVITÉ



AMBOISE

98 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7198

Classe énergie : D



VIAGER OCCUPE couple de 88 ans. Dans un secteur calme et résidentiel, proche du centre ville à pied jolie maison sur sous sol, séjour orienté sud, cuisine, deux chambres, une salle d'eau. Grenier aménageable. Jardin clos avec deuxième garage. Terrain constructible zone ubb. BOUQUET : 90 000€. RENTE VIAGÈRE : 444€/mois. VALEUR VÉNALE : 185.000 €.

NOUVEAUTÉ



SORIGNY

599 265 €

Honoraires inclus charge acquéreur

3.50% TTC

(Prix 579 000 € hors honoraires)

Réf 7240

Classe énergie : D



Découvrez à 20min de Tours dans un cadre apaisant cette propriété parfaitement entretenue vous offrant une grande habitation actuellement scindée en deux avec une jonction possible comme auparavant. Nombreuses dépendances. Possibilité d'acquérir 2 ha. La première partie offre 3 chambres et un bureau. La deuxième partie dispose de 4 chambres.

EXCLUSIVITÉ



NEUVY LE ROI

159 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7219

Classe énergie : NC



Située en plein bourg, cette grande maison vous propose sur 2 étages entièrement rénovés : 3 chambres, 1 salle d'eau, 1 wc et 1 grenier. Au rez-de-chaussée se trouvent le salon, la cuisine, un bureau, 1 wc ainsi que plusieurs pièces à réaménager. Agréable petite cour avec grande dépendance. A 20 min de Tours.

NOUVEAUTÉ



ARTANNES-SUR-INDRE

472 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 82336216

Classe énergie : E



Belle longère d'environ 238m² de 1900 rénovée, à la campagne, au cœur d'un jardin d'environ 4900m². Maison de 4 ch. comprend au rez-de-chaussée salon, une belle pièce de vie incluant cuisine et salle à manger, une buanderie avec accès cave et grange. Adoucisseur d'eau - Poêle à granulés - groupe électrogène - Clim - Micro station d'épuration.

EXCLUSIVITÉ



BALLAN-MIRÉ

469 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 82286325

Classe énergie : C



Ballan-Miré Maison 7 pièces 176m² bien entretenue, sur un terrain clos et arboré d'environ 1200m². Idéalement placée, arrêt de bus à proximité, à 3km du golf de Touraine et à environ 2km du centre ville. Garage avec porte motorisée. Terrasse plein sud. A l'étage, une grande mezzanine dessert 4 chambres.

À SAISIR



FONDETTES

350 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 37618

Classe énergie : E



Maison Fondettes 126m², dans un cadre verdoyant, à 3km du bourg de Fondettes, à 5min en voiture des écoles, à 10 min de Tours centre terrain clos et arboré de 4000m² environ. 4 chambres, un sous-sol, cave à vin. En annexe, un abri de jardin. Un potager. Cadre paisible, pièces spacieuses, double vitrage.

RARE



LA BREILLE-LES-PINS

690 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 37620

Classe énergie : E



Près de Saumur, coin de paradis rare : bois, étang, prairies, 2 habitations, grange, le tout sur 10.66ha de terres, dans un cadre privilégié, sans voisin, partez en balade en forêt à cheval ou à pied depuis chez vous. Une habitation de plain pied 169m² ainsi qu'une 2nde de 189m². Propriété entièrement close, dispose d'une piscine enterrée.

EXCLUSIVITÉ



VILLANDRY

645 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 37589

Classe énergie : E



Cette ancienne dépendance du château vous séduira par son charme et sa tranquillité. Composée d'une maison principale (200m² env.) et d'une maison d'amis (56m²env.), cette propriété implantée sur une parcelle de 1900m²env possède également un garage double entrée avec une belle piscine. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.aouv.fr

À SAISIR



LIGUEIL

90 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 37624

Classe énergie : NC



Cette maison en tuffeau et poutres apparentes proposait un service commercial de bar/ bistro, salon de thé. Le RDC de près de 100 m² est composé d'un bar, d'une salle, d'une cuisine, de 2 WC et d'un cellier. Au 1^{er} étage se trouve un ancien appartement de 3 pièces (40 m², 12.5 m² et 8.7 m² environ) et d'une salle de bain de 7 m².

NOUVEAUTÉ



FAYE LA VINEUSE

365 750 €

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

Réf 2119

Classe énergie : NC



A 10 mn de Richelieu et 25 mn de l'accès A10 et ligne TGV. Cette demeure, rénovée en 2020, vous propose sur 259 m² env. un séjour cathédrale, une cuisine, 4 chambres, salle d'eau, salle de bains, WC et chaufferie / local technique. En plus, une ancienne petite maison de caractère à rénover, dépendances, jardin orienté sud-est, piscine chauffée.

RARE



RICHELIEU

283 500 €

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

Réf 2048

Classe énergie : D



Ensemble de 3 maisons offrant 255 m² 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.

EXCLUSIVITÉ



5 MIN DE L'ILE BOUCHARD

267 750 €

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

Réf 2105

Classe énergie : B



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

NOUVEAUTÉ



RICHELIEU

49 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10% TTC
(Prix 45 000 € hors honoraires)

Réf 2120

Classe énergie : NC



Richelieu intra-muros, nous vous proposons cette petite boutique en duplex de 40 m² idéalement située, une cave, deux petits espaces de stockage et un cellier de 30 m² complètent cet ensemble copropriété libre.

À SAISIR



15 MIN DE SAINTE MAURE DE TOURAINE

136 500 €

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

Réf 2049

Classe énergie : D



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

BAISSE DE PRIX



5 MIN DE RICHELIEU

178 500 €

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

Réf 2106

Classe énergie : F



Rare ! Dans un cadre bucolique, longère sur 140 m² habit env, un séjour, une cuisine, 4 chambres dont une de plain-pied, 2 salles d'eau attenantes, un grand cellier et un hangar. Autres dépendances : un atelier et un garage. Profitez de son beau jardin arboré de plus de 3000 m² au bord d'une petite rivière, possibilité d'acquérir en sus du terrain !

NOUVEAUTÉ



RICHELIEU

96 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 2118

Classe énergie : NC



Richelieu intra muros, maison ancienne de ville de 130 m² env. À rénover ! répartie sur deux niveaux : une pièce de vie, un ancien laboratoire, une cuisine donnant accès à une ancienne verrière avec un cellier et un débarras avec wc. A l'étage : 4 chambres ainsi qu'une salle d'eau. Un jardin clos avec une dépendance pouvant être aménagée en atelier.

COUP DE COEUR



8 MIN DE RICHELIEU

209 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 199 047 € hors honoraires)

Réf 2071

Classe énergie : E



Maison composée en rez de chaussée d'une entrée, d'un salon, wc, une cuisine donnant sur terrasse, d'une salle à manger et d'une chambre avec dressing ainsi qu'une salle d'eau. Au 1^{er} étage : 3 chambres, un bureau, et une salle d'eau. Jardin arboré clos de murs avec des dépendances, garage ouvert.

BAISSE DE PRIX



TOURS

484 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10110
Classe énergie : E



Maison de charme avec hauteur sous plafond, à 10 mn à pied du centre ville de Tours. Elle comprend un séjour double, lumineux avec parquet donnant sur sa terrasse avec vue Loire, une cuisine aménagée, 4 grandes chambres, un dressing, une sdb et une sde. Vous bénéficiez d'une cave et de 2 garages. Proche commerces, écoles et tramway.

À SAISIR



SAINT CYR SUR LOIRE

436 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4% TTC

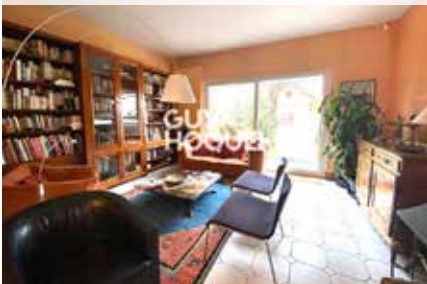
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 10098
Classe énergie : D



Au calme, dans un environnement arboré, belle maison familiale comprenant 5 chambres, un séjour traversant avec son poêle ouvert sur une cuisine avec accès direct sur le jardin. Deux grands garages complètent l'ensemble. Espaces et sérénité sont les maîtres mots pour cette maison de charme !

RARE



TOURS

776 250 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10095
Classe énergie : D



Au cœur du quartier des Prébendes, beau particulier avec au rdc, une cuisine et une belle pièce de vie, une gde baie vitrée donnant accès au jardin arboré. Un bel escalier dessert un palier, 2 chbres, un bureau et une sde. Le dernier niveau accueille une suite parentale avec sa terrasse. Le jardin donne accès à un gge et à une chbre avec sa sde.

EXCLUSIVITÉ



SAINT CYR SUR LOIRE

359 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10103
Classe énergie : D



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

GUY HOQUET

1 contrat = 1 don.

NOTRE CONTRAT D'EXCLUSIVITÉ EST AUSSI UN CONTRAT DE GÉNÉROSITÉ.

GUY HOQUET *1 contrat = 1 don.*

DEPUIS 2021, 82 RÊVES ONT ÉTÉ RÉALISÉS GRÂCE À VOUS

À chaque signature de notre **Contrat d'Exclusivité**, nous nous engageons à reverser 10€ à l'**Association Petits Princes** qui réalise les rêves des enfants gravement malades.

En 2023, ensemble, continuons l'aventure !

Découvrez-en plus sur les missions de l'Association sur le site [petitsprinces.com](https://www.petitsprinces.com)

AGENCE GUY HOQUET L'IMMOBILIER DE SAINT CYR SUR LOIRE / TOURS NORD

51 bd Charles de Gaulle
37540 SAINT CYR SUR LOIRE
02 47 85 55 77

L'IMMOBILIER AVEC UN GRAND PLUS
+ FINANCEMENT + GESTION + PATRIMOINE + ASSURANCES + EXPERTISES

GUY HOQUET L'IMMOBILIER - Paris Porte de Clichy, 39 avenue Paul Vaillant Cotturier - 75019 Paris - 194258 Gentielle S.A.S. au capital de 107 683,50 euros - RCS Créteil B 388 081 537 - APE 7002 - Carte professionnelle n° CP 9401 3016 000 008 105 délivrée par la préfecture de Créteil. Casse de garantie CEGC - 10 rue Hoche - Tour Kappa B - TSA 38999 92002 La Defense cedex - TVA intracommunautaire n° FR 75 389 011 537 - Chaque agence est un membre de l'Association Petits Princes. Ne pas jeter sur la voie publique.
Josiara - Crédit photo : Getty image. Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante. Ne pas jeter sur la voie publique.



TOURS

380 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.11% TTC
(Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 13511

Classe énergie : D

Dans une résidence de standing proche Tranchée - Ce bel appartement lumineux T5 de 124 m² situé au 3^{ème} 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



MONTLOUIS SUR LOIRE

283 500 €

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

Réf 3094

Classe énergie : D

Quartier prisé, proche de toutes commodités cette maison de 116 m² habitables, facile à vivre grâce à son intérieur fonctionnel bénéficie d'un extérieur bluffant. Au RDC vous trouverez les pièces de vie ainsi qu'une chambre et une sde. A l'étage : 2 chambres, un bureau et une sdb. Pour finir, de superbes extérieurs et une vue Loire !

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



JOUE LES TOURS

414 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 395 000 € hors honoraires)

Réf 11165

Classe énergie : C

Belle MAISON avec au RDC : séjour avec poêle à bois et ouvert sur cuisine A/E donnant sur un superbe jardin, 1 chambre avec dressing et lingerie, 1 salle de bain et WC. A l'étage : mezzanine, 2 chambres, 1 salle d'eau et WC ! Grande extension en ossature bois offrant coin cuisine, grande pièce à l'étage et 1 bureau.

Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



VEIGNE

414 990 €

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

Réf MAI2078

Classe énergie : B

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

C2SI - 02 47 42 90 14



TOURS NORD

208 650 €

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

Réf TAPP340CSO

Classe énergie : D

Situé à Tours Nord dans une résidence récente et sécurisée. Appartement T3 d'environ 68 m² 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



TOURS

162 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf B-E2J6QO

Classe énergie : C

Orpi Val de France Immobilier vous propose dans une résidence sécurisée, à deux pas des commerces, ce beau et lumineux type 4 situé au 3^{ème} étage avec ascenseur. Il se compose d'une entrée desservant un beau salon/séjour et sa cuisine ouverte donnant accès à un balcon de 8m², de deux chambres et d'une salle de bains. Au sous-sol, une cave et une place de parking complètent ce bien.

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



LA RICHE

149 900 €

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

Réf B-E2HPGK

Classe énergie : C

LA RICHE 'PROCHE CENTRE VILLE ET FACULTE DE MEDECIN'. Copropriété récente de 2014 avec faibles charges, agréable f3 d'environ 50m² comprenant : entrée, séjour + cuisine américaine, 2 chambres, salle de bains, wc. Stationnement privatif. Idéal en 1^{er} achat ou investissement locatif classique ou co-location. Achat d'un garage en sus possible.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

233 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 23043492

Classe énergie : NC

Charmante maison de ville au calme à rénover. offrant véranda, salon, cuisine, chambre et wc. A l'étage : 2 chambres, salle de bain. Sous-sol complet, cour avec accès indépendant. Chauffage gaz de ville. Proche de toutes commodités.

Topaze Immobilier - 02 47 53 79 93



MONNAIE

276 000 €

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

Réf B-E2COUF
Classe énergie : D

Orpi

MAISON 6 PIÈCES à MONNAIE : venez découvrir cette maison de 6 pièces de 112 m². Construite en 2011, elle s'agence comme suit : un salon de 22 m², cinq chambres de 9 m² à 14 m², une cuisine, une salle d'eau, une salle de bains, deux WC et un garage attenant. Un jardin et une terrasse lui ajoutent de l'espace. Possède un garage.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



LE BOULAY

177 400 €

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

Réf B-E2GQTM
Classe énergie : F

Orpi

MAISON DE CAMPAGNE ... Découvrez cette maison de 4 pièces . Elle dispose d'un salon de 19 m², une entrée/cuisine, une chambre, SDB, toilette, buanderie, un cellier, véranda, appentis, combles aménageables et un garage de 29 m². La maison comporte également un jardin, d'une surface de 1 349 m² piscinable.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



TOURS

203 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.11% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf B-E26MXM
Classe énergie : D

Orpi

EXCLUSIVITÉ COUP DE COEUR TOURS VELPEAU, venez découvrir cette charmante maison de 2 pièces d'environ 52m² avec son petit jardin en façade exposé OUEST . Elle se compose d'une grande pièce principale avec cuisine ouverte aménagée et cheminée.. A l'étage : 1 grande chambre et une salle de bains avec douche, baignoire et WC.. Sa véranda et...

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54



TOURS

276 000 €

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

Réf B-E2MXQ3
Classe énergie : D

Orpi

EXCLUSIVITÉ - QUARTIER MAGINOT MILLETIERE. . À vendre : TOURS NORD Maginot, découvrez cette maison de 5 pièces de 99 m² à TOURS (37100) dans un quartier pavillonnaire proche de toutes commodités. Il s'agit d'une maison mitoyenne avec un étage des années 90. Cette maison dispose d'un salon séjour avec cheminée, d'une cuisine moderne...

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54



JOUE LES TOURS

172 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf B-E2JY9V
Classe énergie : C

Orpi

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

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



MONTS

328 000 €

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

Réf B-E2LQOC
Classe énergie : D

Orpi

A Vendre maison ancienne rénovée, une entrée donnant sur cuisine aménagée et équipée, salon/ séjour, dégagement avec buanderie, chambre, salle d'eau avec wc. A l'étage mezzanine (poss. chambre supp), deux chambres, dressing, salle de bains avec douche et baignoire, wc séparés. Jardin d'environ 424 m² avec atelier, garage et cave. DPE C

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



TOURS

119 500 €

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

Réf B-E06WU7
Classe énergie : D

Orpi

TOURS - FEBVOTTE. Appartement 2 pièces de 46,25 m² situé au 1^{er} étage avec ASCENSEUR comprenant : une entrée avec placards, séjour de 18 m² avec BALCON, cuisine indépendante, une chambre de 11 m², une salle de bains et des toilettes, cave, parking. Des travaux sont à prévoir pour remettre à votre goût.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



JOUE LES TOURS

80 000 €

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

Réf B-E27QKU
Classe énergie : E

Orpi

JOUE-LES-TOURS 'Parc de Grandmont'. Dernier étage, à proximité du CAMPUS UNIVERSITAIRE, appartement de type 1 bis (pouvant devenir un type 2 en ajoutant une cloison séparative). Pièce de vie lumineuse exposée ouest, coin kitchenette, grands placards, une salle de bains avec WC. La copropriété dispose d'un ASCENSEUR.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



24, rue Porte Côte - BLOIS

02 54 70 93 87

www.dh-immo-blois.fr

SIREN 81038703400010



BLOIS

89 900 €

Honoraires charge vendeur

Réf 107
Classe énergie : NC



CHOUZY-SUR-CISSE

232 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 0060
Classe énergie : E



BLOIS

308 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 101
Classe énergie : NC



Idéalement situé dans un secteur proche école et commerces, appartement lumineux offrant un espace de vie confortable. Il est composé d'une entrée desservant un séjour avec un balcon une cuisine, deux chambres, une salle d'eau et des wc.

Cette charmante maison de 136 m² est composée d'une grande pièce de vie avec une cuisine ouverte équipée. Coté salon, une grande chambre au RDC, une salle de bains et un WC séparé. Vous disposez également d'un garage entièrement carrelé et d'une buanderie.

Charmante maison spacieuse de 7 pièces, avec 5 chambres, idéale Pour les familles qui ont besoin d'espace. Avec une surface habitable de 140 m² vous aurez amplement d'espace pour vivre. La maison dispose également d'un grand jardin. Située à proximité des commerces du centre-ville et de la gare de Blois.

Votre MENSUEL

DANS NOS VILLES.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





COUR CHEVERNY

503 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf L02-482

Classe énergie : E



BLOIS

523 600 €

Honoraires charge vendeur

Réf L02-563

Classe énergie : D



A 15 mn au sud de BLOIS - Au calme d'une campagne sans nuisance et à 2 pas d'un village touristique disposant de tous commerces, longère édifiée sur un terrain clos d'env 1200 m². Disposant d'un séjour ouvert sur la cuisine, cette maison ancienne offre 3 chambres en RDC dont 2 avec salle d'eau privative. Un préau complète cette propriété.

BLOIS - maison bourgeoise d'env 240 m², 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.



CELLETES

503 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf L02-550

Classe énergie : B



BLOIS

239 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf L02-566

Classe énergie : C



15mn au sud de BLOIS - Maison de construction traditionnelle, d'env 250 m², disposant d'un séjour d'env 50m², d'une cuisine en partie ouverte de 15m², 5 chambres dont 1 suite parentale de PP composent ce bien. Implantée dans un environnement campagnard sur un terrain d'env 7000 m², cette maison, qui bénéficie d'un garage, d'un préau et d'une cave.

BLOIS bords de Loire- Proche des commodités, duplex de 86 m² au 2^{ème} étage d'une petite copropriété. Composé de 2 chambres, cet appartement propose des prestations de qualité ainsi que des pièces de vie lumineuses de par son exposition plein Ouest. Ce duplex bénéficie également d'une cour commune sans nuisance et d'un stationnement privatif.



BLOIS

695 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf L02-546

Classe énergie : D



BLOIS bords de Loire - Proche des commodités, maison de maître en parfait état offrant un salon prolongé d'un bureau, une salle à manger avec sa cuisine équipée en enfilade, une lingerie et un bureau à l'entresol. 6 chambres dt 1 parentale avec salle de bains et dressing sont réparties sur 2 étages. Une pièce de loisirs, une cave à vin et un garage indépendant valorisent ce bien idéalement situé.



A 10 mn à pied de la gare et proche de toutes commodités, maison de 2014 t3 avec son jardin au calme ; cette maison vous propose un espace de vie de 28 m² avec cuisine aménagée et salon ouvert sur la terrasse, 2 chambres, une salle d'eau avec wc, un wc indépendant et 2 places de stationnement privatives. Poêle à bois, volets roulants électriques.

BLOIS

181 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 7993

Classe énergie : E



PROCHE MER

199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.99% TTC
(Prix 186 000 € hors honoraires)

Réf 7994

Classe énergie : B



Maison ancienne entièrement restaurée d'env. 110 m² proposant en rdc : belle pièce de vie d'env. 40 m² ouverte sur la terrasse, cuisine aménagée, salle d'eau et wc. A l'étage : un palier desservant 2 chambres, salle de bains et un bureau (ou petite chambre). Le tout sur un terrain de 1 746 m².



BLOIS

421 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.25% TTC
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 7940

Classe énergie : D



Agréable maison à la décoration contemporaine d'env. 170 m² proposant : entrée, bel espace de vie de 58 m² avec cuisine ouverte et baie donnant sur la terrasse, 4 chambres dont 1 en rdc, 1 salle de bains et 2 salles d'eau, buanderie et cellier. Grand garage indépendant. Le tout sur un jardin clos de plus de 1000 m².

CHAILLES

339 200 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7996

Classe énergie : C



Dans un village tous commerces, à 10 mn au sud de Blois, grande maison récente avec une Belle pièce de vie ouverte sur la cuisine équipée et la grande terrasse, 5 chambres dont 3 de plain-pied, salle de bains et salle d'eau. Garage attenant. le tout sur un terrain de 780 m² entièrement clos.





Aménager sa cuisine

Un vrai projet pour la maison !

La cuisine est devenue un des lieux principaux de nos maisons. Alors, pour l'aménager et l'équiper, mieux vaut mettre tous les atouts de son côté !



Difficile de cerner une tendance précise concernant l'univers de la cuisine, tant les possibilités et les offres sont nombreuses. Pour autant, quelques grands mouvements sont quand même observables. Côté couleur et ambiance, deux orientations différentes sont en vogue. D'un côté, le total blanc, avec des meubles bois ou stratifiés. Et, de l'autre, le choix d'une couleur douce et lumineuse.

Ce qui est sûr, c'est que la cuisine a pris, depuis quelques années, une importance particulière dans la maison. Elle est, bien sûr, un lieu d'intimité qui doit ressembler et correspondre aux habitants du logement. Mais c'est aussi un endroit de partage et d'ouverture où l'on peut recevoir des amis pour un café ou, même, partager la préparation d'un repas.

Ouverte ou fermée ?

La cuisine ouverte est l'alliée parfaite des petites surfaces ou des intérieurs un peu atypiques. Plutôt qu'une cuisine riquiqui adossée à un salon étriqué, autant disposer d'un volume ouvert qui donnera une impression d'espace. L'autre avantage, évidemment, c'est la possibilité de préparer les repas, tout en gardant un œil sur ce qui se passe au salon. Parfait quand on reçoit des amis et pas mal non plus pour surveiller le petit dernier du coin de l'œil.

Mais, bien sûr, les adeptes de la cuisine fermée ne sont pas sans arguments. Il y a celui des odeurs de cuisine qui peuvent être gênantes dans l'espace commun. Idem pour les bruits du lave-vaisselle ou du four, par exemple. Le fait aussi qu'une cuisine ouverte impose une parfaite discipline dans le rangement et la vaisselle, au risque de donner une impression de désordre à toute la pièce à vivre.

Une solution intermédiaire : la cuisine semi-ouverte ou qui peut se fermer par une cloison quand cela est nécessaire.





Revendre un bien neuf

Comment ne pas perdre (trop) d'argent ?



On dit souvent que revendre un bien neuf trop tôt après l'achat est toujours une mauvaise opération financière. Ce n'est pas forcément le cas. Parfois même, il vaut mieux trop tôt que trop tard...

Force majeure...

Évidemment, quand on se lance dans un investissement immobilier, ce n'est pas dans l'optique de revendre aussitôt le bien que l'on vient d'acquérir. Pourtant, il peut se trouver des circonstances imprévues qui vous obligent à changer vos plans. Dans le cas d'une résidence principale, il se peut que vous vous trouviez obligé de déménager, pour des raisons personnelles ou professionnelles. Dans le cas d'une résidence secondaire, il est possible que l'évolution de votre situation financière vous oblige à revendre. Cela se produit aussi, parfois, en cas de séparation ou de décès. Et dans le cas d'un bien acheté dans une optique d'investissement immobilier, un accroc dans le financement, un excès de vacance locative ou un changement dans votre situation financière peut vous amener à vouloir revendre un bien récemment acquis. On dit souvent que revendre vite n'est jamais une bonne opération. C'est parfois vrai, mais en partie seulement...



Frais de notaire

Ce n'est pas le notaire qui décide de sa rémunération. Les émoluments, qui varient selon le montant de la transaction, sont fixés par l'État et, donc, identiques quelque soit l'étude à laquelle on s'adresse. Depuis 2021 cependant, les notaires ont la possibilité d'accorder une remise sur leurs émoluments, qu ne peut pas dépasser 20 % de la somme.

Avant cinq ans...

C'est la règle d'or en ce qui concerne un logement neuf. Durant les cinq premières années qui suivent sa livraison, un logement collectif ou individuel, reste juridiquement considéré comme neuf. Ainsi, il peut se vendre selon les barèmes du neuf, qui sont, environ 20 % au-dessus de la cote de l'ancien. Et donc, si vous devez vendre de façon rapide un bien immobilier neuf, il faut vraiment essayer de ne pas dépasser cette date anniversaire, sous peine d'avoir bien du mal à retrouver vos billes.

...Ou après six ans

On estime généralement qu'il faut six ans pour rentabiliser les frais liés à l'achat d'un bien immobilier. Les premières de ces dépenses, ce sont les frais d'acquisition, usuellement dénommés « frais de notaire ». Dans la réalité, d'ailleurs, les émoluments du notaire ne représentent qu'environ 18 % de la somme. Cela rétribue la rédaction des actes, bien sûr, mais aussi le travail de vérification administrative que le professionnel se doit de réaliser. Le reste de la somme, ce sont des taxes qui sont dues au département, à la commune et à l'État et qui sont collectées par le notaire au moment de la vente.

Si on revend très vite après l'acquisition, on verse ces frais en pure perte, sans avoir eu le temps d'amortir l'investissement. Mais pour un logement neuf, le temps d'amortissement sera moins long car, dans ce cas, les taxes sont réduites. Par exemple, pour l'achat d'un appartement au prix de 250 000 euros, dans l'ancien, les frais de notaire s'élevaient à, environ, 19 000 euros. Dans le cas d'un appartement neuf, cette dépense sera réduite à 6 300 euros.

Mais à ces frais de notaire, il faut ajouter les frais liés au crédit immobilier, frais d'instruction et d'ouverture du dossier et frais d'assurance, par exemple. Sachez aussi que durant les premières années d'un prêt immobilier, on rembourse plus d'intérêt que de capital. En clair, votre prêt vous coûtera plus cher au début qu'à la fin. Y mettre fin prématurément, c'est donc s'exposer à une perte d'argent.





Revendre un bien neuf

Comment ne pas perdre (trop) d'argent ?



Estimer la rentabilité de la revente

Vous voulez revendre un bien immobilier neuf que vous avez acheté récemment et vous voulez savoir si l'opération sera rentable. Voici les points à prendre en compte.

Vous devrez, en premier lieu, lister les frais liés à l'achat de votre bien, en dehors de son prix en lui-même. Cela comprend, on l'a vu en page précédente, les frais de notaire qui, dans le neuf, ne peuvent pas excéder 3 % du prix d'achat. Il faut y ajouter les différentes taxes foncières et d'habitation (seulement pour les résidences secondaires, désormais) déjà réglées et les coûts liés à votre emprunt immobilier. N'oubliez pas d'intégrer aussi le coût des diagnostics immobiliers que vous aurez à réaliser, ainsi que les honoraires de l'agence à qui vous confierez la vente du bien. Ainsi, en additionnant tous ces frais au prix d'achat initial de votre bien, vous obtiendrez le prix de vente qui vous permettra de ne pas perdre d'argent.

Encore faut-il que ce prix soit conforme au marché immobilier. Pour cela, étudiez le marché du neuf dans votre secteur. Quels sont les derniers programmes comparables qui sont sortis et à quel prix se sont-ils vendus ? A quels prix sont proposés les biens équivalents au vôtre ?

Vous trouverez facilement la réponse à ces questions en vous rendant, par exemple, sur le site dansnosvilles.fr



Attention à la plus-value

Ce qui est sûr, c'est que pour compenser les frais d'acquisition de votre bien, vous allez devoir le revendre au-dessus de son prix initial. Vous allez donc réaliser une plus-value immobilière, même si vous n'en profiterez pas directement.

Si le bien que vous vendez était votre résidence principale, pas de soucis : vous n'aurez pas d'impôt sur la plus-value immobilière à payer. Mais dans le cas d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif, il faut intégrer ce facteur au calcul du coût de l'opération. La plus-value, c'est la différence entre le prix de vente et le prix d'achat d'un bien. Cette plus-value est taxée à 19 % au titre de l'impôt et à 17,2 % au titre des prélèvements sociaux. Pour être exonéré de la part imposable, il faut avoir été propriétaire de son bien pendant 22 ans. Pour être dispensé des prélèvements sociaux et n'avoir donc, plus rien à payer, il faut attendre 30 ans. On est bien loin, dans ce cas, d'une revente anticipée.

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

Tours (37)

NATURE'L



TRAVAUX EN COURS

VOTRE 2 PIÈCES^{*}
à partir de
183 873 €

Du 2 au 4 pièces
avec espaces extérieurs et jardins potagers
indépendants

Tours (37)

COLOMB'US



LIVRAISON IMMÉDIATE

VOTRE 3 PIÈCES^{*}
à partir de
245 000 €

Dernière opportunité
appartement de 4 pièces

Chambray-lès-Tours (37)

ESPRIT CENTRE



LIVRAISON 4T 2023

VOTRE 3 PIÈCES^{*}
à partir de
257 281 €

Dernières opportunités
de 3, 4 pièces avec espaces extérieurs

SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)

LA SAINT-CYRIENNE



OUVERT À LA VENTE

VOTRE 2 PIÈCES^{*}
à partir de
212 900 €

Du 2 au 5 pièces
avec espaces extérieurs

ESPACE DE VENTE

30 boulevard Heurteloup
37000 Tours



09 71 05 15 15
marignan.immo

Revendre un bien neuf

Comment ne pas perdre (trop) d'argent ?

La garantie de revente

Bien souvent, au moment de l'acquisition d'un bien immobilier neuf, le promoteur propose l'option de « garantie de revente ». Le terme est un peu impropre. En fait, il s'agit d'une garantie de « non perte financière ». Cette garantie fonctionne comme une assurance et donne lieu au paiement d'une redevance. Pour ce qui est de la couverture, elle diffère évidemment selon les contrats. Mais le principe, lui, est constant. Pour une période donnée, cinq ou dix ans, en général, la garantie couvre la moins-value éventuelle qui pourrait être réalisée lors de la revente anticipée d'un bien immobilier neuf. Généralement, elle inclut les frais d'acquisition dans le calcul. Attention à bien regarder dans quels cas cette garantie se déclenche. Elle est conditionnée à des cas de force majeure (accident, décès, mutation au-delà d'une certaine distance...). Elle ne fonctionne pas si le propriétaire décide de vendre de son propre gré. Elle est également plafonnée à un pourcentage du prix d'achat, par exemple 20 %. La partie de la moins-value qui se situe au-delà de ce seuil, n'est pas remboursée.



Affaire de conjoncture

Se séparer prématurément d'un bien acheté neuf, ce n'est pas forcément une catastrophe. Pendant cinq ans, votre logement conserve son statut de logement neuf et, donc, le prix qui va avec. Mais, le juge de paix pour assurer la rentabilité de ce type d'opération, c'est évidemment l'évolution du marché de l'immobilier dans son ensemble.

Porteur, il vous permettra d'effacer facilement les pertes. Stagnant comme il l'est actuellement, cela risque d'être un peu plus hasardeux...

La revente d'un Pinel



Par nature, un investissement en Pinel implique un engagement dans le temps. Pour rappel, en contrepartie d'un avantage fiscal substantiel, le propriétaire d'un bien immobilier neuf acheté sous le dispositif Pinel s'engage à le mettre en location pendant une durée déterminée. Le loyer doit respecter un plafond fixé à l'avance et les locataires devront aussi respecter des conditions de ressources. L'engagement peut être de 6, 9 ou 12 ans.

Le problème, c'est justement cet engagement. Il ne vous interdit pas de vendre. Comme n'importe quel propriétaire, vous pouvez vous séparer de votre bien. Mais, si pour une raison ou pour une autre, vous êtes amenés à vendre avant la fin de votre durée d'engagement, vous rompez de fait le contrat que vous avez passé avec l'État. Et vous devrez rembourser les avantages fiscaux obtenus depuis l'acquisition du bien. Cela, donc, réduira à néant l'avantage de votre montage initial et rendra bien compliquée la rentabilité de l'opération.

Dans trois cas particuliers, de force majeure, vous serez dispensé de ce remboursement :

le licenciement, un accident ou une maladie provoquant une invalidité, le décès du propriétaire ou de son conjoint. Le divorce ne vous dispense pas de rembourser les avantages acquis en cas de revente.

On le comprend donc, il est toujours préférable de ne s'engager, au départ, que pour les six ans indispensables. Vous pourrez ensuite, si vous souhaitez continuer à bénéficier des avantages fiscaux, renouveler votre engagement deux fois pour une durée de trois ans à chaque fois.

Au-delà de votre engagement de 6, 9 ou 12 ans, vous êtes parfaitement libre de faire ce que vous voulez. Revendre votre bien sans frais supplémentaires, le louer au tarif que vous souhaitez et à qui vous voulez ou l'occuper vous-même.

Attention, il existe un cas où vous ne pourrez pas vendre votre bien acheté en dispositif Pinel. Si vous avez déclaré un déficit foncier et que, donc, vous déduisez certaines charges locatives de votre revenu imposable, vous ne pouvez pas vendre votre bien en Pinel pendant une période de trois ans. C'est d'ailleurs le cas pour tous les autres investissements locatifs fonciers.

Dans votre prochain magazine :

CE LOGEMENT NEUF, COMMENT SE PROJETER ET LE METTRE À VOTRE IMAGE ?





DEMEURES
DE LOIRE

GRUPE AXOM

SIGNE DES DEMEURES DIGNES DE NOTRE RÉGION
AMBOISE - BLOIS - TOURS

CONSTRUCTEUR DE MAISONS SUR-MESURE
Contactez-nous au **02 47 30 30 42**

ZI la Boitardière Amboise - 70 rue du Château d'eau - 37530 Chargé
contact@demeuresdeloire.fr
www.demeuresdeloire.fr  



3 ÉDITIONS

et le **SITE INTERNET**



www.dansnosvilles.fr

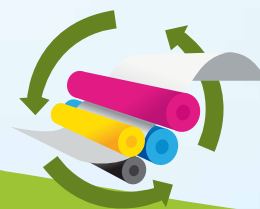


Dans nos villes
Mieux s'informer pour bien s'installer

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine
imprimé en
France
à Limoges (87)



Papier certifié
PEFC
et FSC



Imprimerie
certifiée
Imprim'Vert
et ISO 14001



Optimisation
des quantités
distribuées dans
les points de dépôt



Magazines restants
dans les dépôts
récupérés et
recyclés



Imprimerie Certifiée ISO 14001 de management de l'environnement et **Certifiée Imprim'Vert** : elle s'engage notamment à éliminer tout déchet de fabrication nuisant à l'environnement, ne pas utiliser de produit toxiques, suivre attentivement ses consommations énergétiques...



Papiers Certifiés PEFC et FSC : c'est la garantie que les papiers imprimés sont fabriqués à partir de fibres certifiées et issues de forêts gérées de façon responsable, sociable et économique.

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



JOUE-LES-TOURS

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



TOURS CENTRE

Appt/Maison de 232,43m² (LC), terrasse ~ 100 m², résidence de standing (100 lots) avec asc. Entrée, réception ~ 65m² et cuisine A/E. Salon d'été ~ 47m² (spa). Suite parentale, bureau, chambres, douches. 4 parkings. Charges annuelles ~ 7 000 euros. Procédure en cours. Classe énergie A. Classe climat A. **1 300 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 250 000 € hors honoraires). Réf T2978



TOURS PREBENDES

Maison Particulière avec jardin Sud et garage. Entrée, séjour avec cheminée donnant sur jardin, cuisine aménagée familiale. Aux étages : quatre chambres, deux salles de bains, terrasse Sud. Cave. Dépendance avec studio. Accès vélos. Classe énergie D. Classe climat D. **780 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 750 000 € hors honoraires). Réf T3002



TOURS MAIRIE

Appartement Haussmannien 135,7m² (LC) dans immeuble (20 lots), avec asc, cave, garage double. Entrée, réception, cuisine A/E, 3 chambres, dressing, douche. Cave. Chambre indépendante. Charges annuelles ~ 6 400 euros. Classe énergie D. Classe climat D. **790 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 760 000 € hors honoraires). Réf T2985



TOURS PREBENDES NORD

Exceptionnel loft ~ 248m². Vaste entrée, espace réception avec cuisine A/E, buanderie, cellier, bureau, chambre, suite parentale avec chambre, dressing, bains, deux chambres, douche. Un duplex attenant à l'appartement avec espace bureau, chambres, douche. Pas de charges. Classe énergie C. Classe climat C. **936 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 900 000 € hors honoraires). Réf T2997



JOUE-LES-TOURS

Exceptionnelle propriété 18^e siècle édifée sur un parc ~ 3 800m². Vaste entrée, salon, salle à manger, cuisine familiale, quatre chambres, bureau, boudoir, salle de bains, trois cabinets de toilette. Une longère ~ 200m². Logement à consommation énergétique excessive : classe F Classe climat F. **927 680 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 892 000 € hors honoraires). Réf T3000

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



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



www.lucilia-b-immobilier.fr