

## Investissement locatif : et si vous vous lanciez ?



IMMOBILIER  
Où va le marché ?

DÉCLARATION D'IMPÔT  
Bon à savoir

EXPATRIATION  
Les précautions

Groupe  
**BLAIN**  
construction

# blain-construction.com

## Constructeur de maisons individuelles



Construire votre *bien être,*  
Bâtir votre *projet de vie...*

La construction de votre maison doit être unique, excitante, sereine et riche en émotions.

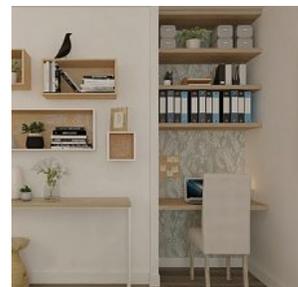
C'est pour cela qu'au delà de la **qualité de nos maisons**, nous souhaitons vous apporter toute notre attention dans la **compréhension** de votre projet et vous proposer un **accompagnement** totalement transparent et personnalisé.



Scannez-moi  
pour en  
savoir plus !

## COACHING DÉCO

Notre **service de décoration d'intérieur** vous permet de vous **projeter** dans votre future maison en la personnalisant selon vos goûts : couleurs, revêtements, mobilier...



Ceux qui en parlent le mieux ce sont

*nos clients*



LE CHIFFRE DU MOIS

**+ 11,6 %**

c'est la hausse des prix  
des maisons en Bretagne  
historique sur un an.

## Immobilier : où va le marché ?

Depuis plusieurs mois, le marché de l'immobilier est très tendu, notamment en Bretagne et plus encore sur le littoral.

Premier poste de dépenses des ménages, la problématique de l'habitat est au cœur de toutes les préoccupations : difficultés à se loger, télétravail, mobilité, pouvoir d'achat, habitat écoresponsable, taux d'intérêts... avec des prix toujours plus hauts.

Fin décembre 2021, le volume de transactions de logements anciens continue d'augmenter par rapport aux douze mois précédents, enregistrant une hausse de 13,5% en Bretagne historique.

Les effets positifs des amortisseurs sociaux et économiques mis en place pour pallier la crise sanitaire et l'épargne des ménages stockée en 2020, ont favorisé cette augmentation des transactions. L'environnement économique spécifique au marché immobilier demeure sécurisant, malgré des taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat légèrement en hausse.

Le volume des ventes pourrait toutefois s'ajuster à la baisse des taux, de l'épargne, ou de l'inflation, et atteindre une phase de stabilisation. À moins que la forte attractivité de notre belle région ne nous fasse mentir.

Nous observons également ces derniers mois une tendance des acquéreurs en résidence principale à acheter dans des communes de plus petite taille plutôt que dans les grands centres métropolitains. Les agglomérations à taille plus humaine, jusqu'alors moins sollicitées, ont bénéficié d'une relance du marché immobilier. Les prix ont ainsi augmenté de 17,6% dans le bassin de Gourin (56) et de 20% dans le bassin de Blain (44).



Mathilde TERSIGUEL,  
Notaire déléguée  
à la communication

Mensuel n° 97 – Avril 2022

Éditeur : Association Notaires de l'ouest.com/14, rue de Paris – CS 16436 – 35064 RENNES cedex – Tél. 02 99 27 54 45 – www.notaireetbreton.bzh – Représentant légal : Olivier ARENS – Rédacteur en chef : Arnaud TABURET – Comité de rédaction : Anne FERCOQ-LEGUEN, Pierre-Olivier ROGEON, Antoine TEITGEN, Arnaud TABURET, Emmanuelle DEXMIER, Marie DENIS-NOUJAIM, Damien BERREGARD, Catherine PAILLEY, Estelle MONTHORIN.

Photos (sauf mention contraire) : Marc OLLIVIER, iStock. Impression : IMAYE GRAPHIC – Laval (53).

Dépôt légal : nov. 2010 – Régie publicitaire : Precom, SARL au capital de 1 032 580 €, RCS Rennes 338883315 – 10, rue du Breil, CS 98101 35081 RENNES cedex. Contact : Christophe Camus ouestfrance-immo – 10, rue du Breil, CS 98101 35081 RENNES cedex 02 23 35 39 51 ou 06 23 79 11 49



Imprimé sur du papier fabriqué en Autriche, avec 30% à 40% de fibres recyclées. Papier 100% PEFC et issu de forêts gérées durablement sous le numéro hfa-coc-0037. - Eutrophisation : 0.007kg/tonne. 177 780 exemplaires diffusés



# Investissement locatif: et si vous vous lanciez ?

Cela peut être le bon moyen de vous constituer un patrimoine en prévision de votre retraite ou bien d'optimiser votre fiscalité !

## Constituer un patrimoine et des revenus

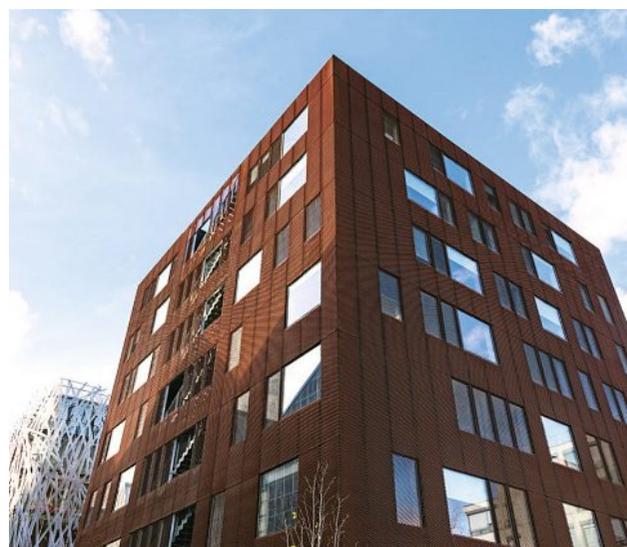
De 3% en moyenne pour un logement à 7% pour un immeuble commercial ou professionnel, le rendement de l'investissement locatif reste plus attractif que celui de l'argent.

La retraite se prépare sur le long terme ! Pensez dès maintenant à vous constituer un capital ou des revenus suffisants.

Acquérir aujourd'hui un bien dans sa région d'origine, ou au bord de la mer, pour l'occuper à sa retraite permettra de le financer dès maintenant au moyen des loyers escomptés.

Le prix ne cessant d'augmenter, acheter au plus tôt permettra d'espérer une plus-value lorsqu'un nouveau mode de vie justifiera la vente du bien. D'autant qu'à ce jour, 22 à 30 années sont toujours nécessaires pour être exonéré totalement d'impôt sur la plus-value.

Les taux d'intérêts restent bas, mais les banques font attention à ce que le taux d'endettement n'excède pas 35% de vos revenus. Ne prévoyez pas trop court et comptez plutôt sur 20 ans minimum pour le remboursement intégral de votre emprunt.



## Optimiser sa fiscalité

La réduction d'impôt Pinel restera souvent le déclencheur de l'achat d'un logement neuf. Le bien doit respecter des critères de performance énergétique (renforcés à compter de 2023). Il sera loué non meublé pendant au moins 6 ans sous condition de ressources du locataire, mais avec un plafond de loyer. Le montant global de l'investissement est plafonné à 300 000 € par an et 5 500 € an/m<sup>2</sup> habitable.

La location meublée non professionnelle (LMNP) permet également de baisser sa facture fiscale. Au forfait, vous serez imposé sur la moitié de vos loyers. Au réel, vous déduirez les charges et les amortissements de vos recettes. À noter que le LMNP n'est pas concerné par le plafonnement des niches fiscales.

Acquérir un bien en mauvais état peut constituer une bonne solution, surtout si vous avez déjà des revenus fonciers. Les loyers sont libres et le prix de revient souvent moins élevé. Les travaux de mise aux normes seront nombreux mais ceux-ci pourront être déduits des loyers et le déficit foncier s'imputera sur vos revenus

## Parlons ici de rentabilité nette

La rentabilité de votre investissement dépendra de ce que celui-ci vous rapporte (loyers et réductions d'impôts attendus) mais aussi de ce qu'il vous coûte (frais de copropriété ou gros travaux non refacturables au locataire, travaux de mise aux normes à venir, taxes foncières et supplément d'impôt sur le revenu...).

Soyez par exemple attentif aux futurs travaux que pourrait nécessiter le bien. Acheter dans du neuf vous garantira une certaine tranquillité pendant de nombreuses années. À l'inverse, dans une copropriété ancienne, étudiez minutieusement les procès-verbaux des années précédentes et recherchez si des travaux ont été régulièrement proposés au vote mais jamais acceptés. Ils ne seront peut-être pas reportés plus longtemps et pourraient devenir coûteux, à moins de rechercher spécifiquement un déficit foncier.



Pour en savoir plus, consultez votre notaire ou rendez-vous sur notre site : [www.notaireetbreton.bzh](http://www.notaireetbreton.bzh)



## L'emplacement reste primordial

La rentabilité va dépendre d'autres facteurs qu'il ne faut pas négliger. Le logement doit présenter une bonne attractivité pour vous garantir une faible vacance locative.

Il est donc primordial que votre bien soit situé dans un endroit où la demande des locataires est importante et la concurrence d'offre modérée. N'achetez pas sans vous être déplacé, promenez-vous dans le quartier et regardez s'il n'y a pas trop de pancartes « à louer ».

L'emplacement sera à privilégier. Portez votre choix sur un quartier recherché ou en devenir comme un endroit où des créations d'entreprises ou d'infrastructures sont par exemple annoncées. Enfin, ne négligez pas la typologie en fonction du locataire ciblé : petite surface pour étudiant ou jeune actifs ou une maison pour accueillir une famille.



Arnaud TABURET  
Notaire

**MON NOTAIRE N'EN A RIEN À CIRER**  
DES DIFFICULTÉS

IL SÉCURISE  
MA TRANSACTION IMMOBILIÈRE

PROCESS BLUE  
www.processblue.com - Photo : Francis Guillard



**NOTAIRE & BRETON**

[NOTAIREETBRETON.BZH]



## MaPrimeRénov' évolue

Depuis le 15 avril, l'aide MaPrimeRénov' augmente de 1000 € pour tout changement de système de chauffage vers un système renouvelable, qui permet de remplacer une chaudière au gaz ou au fioul.

Cette mesure concerne les dossiers de demande déposés entre le 15 avril et le 31 décembre 2022. Elle s'inscrit dans le cadre de la politique de réduction de la dépendance aux énergies fossiles et du plan de Résilience du Gouvernement.



## Revalorisation de la prime d'activité

Dès le 1<sup>er</sup> avril 2022, la prime d'activité – qui a pour objectif d'inciter les travailleurs les plus précaires à travailler ou à reprendre une activité professionnelle – verra son montant augmenter de 1,8% suivant la hausse des prix à la consommation. Le montant forfaitaire pour une personne seule sera de 563,68 € par mois, pour une personne avec un enfant à charge de 845,22 € et de 1 014,62 € pour deux enfants à charge.



## Pension alimentaire : versement automatique

Depuis le 1<sup>er</sup> mars, le Gouvernement a créé un système de garantie de versement des pensions alimentaires à destination des familles monoparentales. Il se fixe trois objectifs : éviter les retards de paiement et les impayés, protéger les familles en situation de précarité, simplifier le quotidien des parents séparés.

Le versement de la pension alimentaire fixée par un juge s'effectuera automatiquement par la CFA ou la MSA.



## Démarchage téléphonique des assurances

La loi relative à la réforme du courtage en assurance, en opérations de banque et en services de paiement vise à mieux encadrer le démarchage téléphonique dans ce secteur. Depuis le 1<sup>er</sup> avril, les démarcheurs téléphoniques ont l'obligation de demander votre accord explicite pour poursuivre la conversation au début de l'appel. Le cas contraire, ils devront mettre fin à la conversation et retirer vos données de leurs listes.



## Mise en place de la remise carburant

Pour faire face à la flambée des prix à la pompe, le Gouvernement a décidé d'appliquer une remise de 15 cts hors taxes par litre sur tous les carburants, pendant quatre mois. Financée par l'État, cette remise mise en place le 1<sup>er</sup> avril, concerne les particuliers et les professionnels. Peuvent notamment bénéficier de cette remise transporteurs routiers, taxis, agriculteurs, acteurs des travaux publics et pêcheurs.



## Retraite : rachat de trimestres

La grille des rachats de trimestres de cotisations de retraite publiée par la Caisse nationale d'assurance vieillesse, n'a pas évolué cette année. Ce barème reste inchangé depuis 2013. Toutefois, les plafonds de ressources, qui impactent directement le coût du rachat, évoluent compte tenu de l'augmentation du Plafond annuel de la Sécurité sociale.

Vous pouvez racheter au maximum 12 trimestres si vous avez entre 20 et 67 ans.

# LOIRE-ATLANTIQUE

PRIX DE VENTE PAR BASSIN  
& ÉVOLUTIONS SUR 1 AN



VOLUME DES VENTES  
dans le département de Loire-Atlantique

## ÉVOLUTION DES VOLUMES

2021/2020

APPARTEMENTS ANCIENS	+13,6 %
APPARTEMENTS NEUFS	-5,4 %
MAISONS ANCIENNES	+10,6 %
TERRAINS À BÂTIR	+18,1 %

CONSTRUCTIONS  
EXTENSIONS  
RENOVATIONS



# Une offre variée de terrains à bâtir pour votre future maison en Loire-Atlantique



Terrains  
viabilisés et  
libres de  
constructeur

Découvrez  
toutes nos  
offres sur :  
[sela-immo.fr](http://sela-immo.fr)

Contactez-nous : **02 40 48 48 00**  
[info-comm@lad-sela.fr](mailto:info-comm@lad-sela.fr)

**Loire-Atlantique  
développement**  
/aménagement et construction



**Le testament international est reconnu dans de nombreux pays.**

## Les précautions à prendre avant de s'expatrier

Vous projetez de vous installer à l'étranger ?

Avant de partir, pensez à votre situation conjugale et à votre succession.

### De votre statut, dépendent vos droits :

Le mariage célébré en France entre deux français sera reconnu dans la plupart des pays. Attention, des époux de même sexe mariés légalement en France peuvent se retrouver en situation délicate dans les pays qui ne reconnaissent pas encore ces mariages.

Quant au PACS, il est reconnu dans certains pays et soumis à des conditions dans d'autres. Il peut être limité aux personnes de sexe différent.

Le concubinage quant à lui est reconnu variablement à l'étranger, il peut être considéré comme un acte illicite et même pénalement réprimé dans certains pays.

Le mariage est donc le statut qui offre la plus grande protection juridique. Votre notaire vous conseillera sur votre régime matrimonial et la, nécessité ou pas, d'établir un contrat de mariage.

En cas de divorce, lorsque l'on a vécu dans plusieurs pays étrangers, le partage des biens entre les époux pourrait être soumis à de multiples régimes matrimoniaux (celui de sa loi nationale, du pays d'accueil, ou des règles de droit international privé). La complexité engendrée ne sera pas là pour apaiser les conflits !

### En cas de décès :

Avant de partir, pensez également à prendre des dispositions en cas de décès pour vous protéger ainsi que vos proches. Le meilleur outil est le testament. C'est le document le plus facilement reconnu à l'international.

Cependant toutes les formes de testament ne sont pas acceptées par tous les pays de la même manière. Il faudra donc s'assurer que le testament réalisé en France, dans la forme française soit accepté dans le pays d'expatriation et le réitérer, si besoin, dans la forme souhaitée par celui-ci afin qu'il soit valide dans les deux pays.

Pour vous assurer les meilleures conditions de transmission, le recours au notaire, dans ce cas, est nécessaire. Il vous conseillera sur les points de vigilance à respecter et pourra même vous proposer le recours au testament international reconnu dans beaucoup de pays.



Emmanuelle  
DEXMIER  
Notaire



La déclaration d'impôt vous permet d'ajuster votre taux d'impôt à la source.

## Déclaration d'impôt – bon à savoir

À compter du 7 avril 2022, les contribuables vont devoir remplir leur déclaration de revenus, pour déterminer le montant exact de leur impôt dû au titre de leurs revenus de 2021.

Au regard du montant dont vous vous êtes déjà acquitté au titre du prélèvement à la source, votre déclaration de revenus va permettre de déterminer si vous allez devoir vous acquitter d'un solde d'impôt qui vous sera prélevé automatiquement en septembre prochain en une seule fois, ou en 4 fois entre septembre et décembre si le solde dû est supérieur à 300 euros.

Votre déclaration va également permettre d'ajuster votre taux d'impôt à la source si nécessaire.

Pour simplifier la procédure de déclaration, l'administration fiscale a mis en place le dispositif de déclaration automatique qui dispense le contribuable de déposer une déclaration, à partir du moment où les informations préremplies sont justes et n'appellent pas d'ajustement. Dans ce cas, la déclaration est validée sans aucune action du contribuable.

Pour les contribuables salariés, pensez à vérifier si vos frais professionnels déductibles (transports, repas) doivent être retenus à la place de la déduction forfaitaire des 10% si leur montant réel est supérieur.

### LE REGARD DU NOTAIRE

#### Optimiser votre déclaration suivant votre situation

Si vous vous êtes mariés ou pacsés en 2021, vous avez le choix pour cette année-là entre faire deux déclarations séparées ou une déclaration commune. Pensez à faire des simulations pour voir la solution qui vous permettra de payer le moins d'impôts.

Si vous vivez en concubinage avec des enfants, vous pouvez choisir où rattacher les enfants. Là aussi, faites les simulations pour opter pour la solution la plus judicieuse.

Par ailleurs, si vous avez des enfants majeurs, vous pouvez choisir s'il est plus intéressant de les garder à votre charge ou de les sortir de votre foyer fiscal.

Vous pourrez déduire une pension si vos enfants ne sont plus rattachés à votre foyer fiscal. Vous pourrez déduire les sommes que vous versez à vos enfants pour leur logement, nourriture, dans la limite de 6042 euros s'ils ne vivent plus chez vous. Si vos enfants majeurs vivent sous votre toit, l'administration fiscale accepte une déduction forfaitaire de 3592 euros.

Enfin, si vous avez des enfants au collège, au lycée ou qui font des études supérieures, vous allez pouvoir bénéficier d'une réduction d'impôt allant de 61 à 183 euros.



Marie DENIS-NOUJAIM  
Notaire

## NANTES

**745 600 €** (DONT HN 25 600 €)



E

GUIST'HAU - BOCCAGE, Un T6 154.50 m<sup>2</sup> Carrez, situé au 5<sup>ème</sup> et dernier étage avec asc. Petite copro offrant : entrée, sal-séj expo sud 45,31 m<sup>2</sup>, terrasse 20m<sup>2</sup>, cuisine, 4 ch dont 2 avec placard, sdb, placards, WC, sde, 2 caves, gge dble avec porte électrique. Chem fonctionnelle, vue dégagée au calme. Prévoir rénovation intérieure. Chauff collectif par le sol. Charges copro : 328€/mois TF : 2408€ Hono. 3.56%.

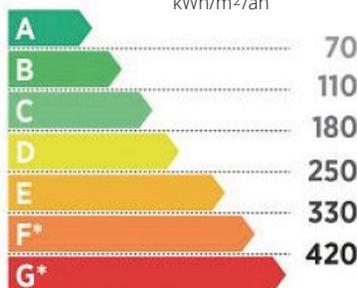


### GMV NOTAIRES

41, rue Jeanne-d'Arc  
BP 61718 – 44017 NANTES Cedex 1  
02 40 35 92 99 – 06 58 22 04 05  
negociation.44002@notaires.fr

## Diagnostic énergie et climat

Logement très performant  
kWh/m<sup>2</sup>/an

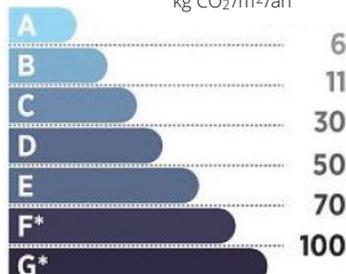


\*Logement extrêmement consommateur d'énergie

Bâtiments dits :  
Basses Consommation

Bâtiments dits :  
Passoires thermiques

Peu d'émissions de CO<sub>2</sub>  
kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an



\*Emissions très importantes

Bâtiments dits :  
Basses Consommation

Bâtiments dits :  
Passoires thermiques

## VALLET

**487 040 €** (DONT HN 17 040 €)



A

A 1,3 km du centre, bâtiment ancien entièrement réhabilité en maison d'habitation de 158,79 m<sup>2</sup> mariant le caractère de la pierre avec la luminosité et les volumes du contemporain. Grande pièce de vie de 74 m<sup>2</sup>, cuisine ouverte a/e, cellier et salle d'eau avec wc. A l'étage: mezzanine, 3 chambres, sdb et wc. Garage attenant avec portail électrique. Terrain clos de murs enduits de 421 m<sup>2</sup>.

## VALLET

**796 040 €** (DONT HN 26 040 €)



Immeuble. Dans le centre de Vallet, ensemble refait à neuf de 5 logements actuellement loués (loyers : 3 860 €). Cuisines aménagées, chambres avec placards, garage en sous-sol et terrasses privatives, en plus pour 3 des 5 habitations: accès à la piscine (avec sanitaires et vestiaires) et jardinet privatifs avec abris.

## NANTES

**1 050 000 €** (DONT HN 39 400 €)



Sainte-Anne – IMMO-INTERACTIF : Loft d'environ 292 m<sup>2</sup>. Entrée, réception, salon, cuisine équipée, bibliothèque, suite parentale, 5 chambres, 3 salle de bains, 4 wc, buanderie, cave à vin, chaufferie, local technique, monte charge et rangements. En annexes : piscine chauffée, garage double, cour, terrasse et jardin de 75 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis, au calme et exposé plein SUD  
Visites sur RDV.



### SAS de L'ESTUAIRE

Immeuble Euréka  
1, mail du Front Populaire  
44203 NANTES  
06 12 31 36 55 - celine.durand.44010@notaires.fr

7, avenue Olivier de Clisson  
44190 CLISSON  
02 40 54 78 27 - negociation.44029@notaires.fr

## NANTES – ZOLA

**259 000 €** (DONT HN 9 000 €)



E

Vente appartement 3 pièces Nantes - Zola / Procé. Entre Zola et Procé, appartement d'env 55m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> : entrée, salle d'eau avec wc, cuisine ouverte sur pièce de vie, 2 chambres, placards et cave. Dans copro de 9 lots. Prévoir charges moy. copro 800€/an Hono. 3.60%.

## NANTES – TALENSAC

**146 720 €** (DONT HN 6 720 €)



G

Dans un immeuble de caractère (1900), niché sous les toits au 4<sup>e</sup> étage, appartement T1 bis d'environ 19 m<sup>2</sup>.  
Entrée, pièce de vie avec coin cuisine, chambre, salle d'eau, wc. Grenier de 4,5 m<sup>2</sup> attenant à l'appartement.  
Prévoir charges moyennes copropriété de 850 €/an. Hono. 6%. Logement à consommation énergétique excessive.

## NANTES CENTRE

**248 640 €** (DONT HN 8 640 €)



E

Place du Commerce, appartement T3 d'environ 54m<sup>2</sup>, situé au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble de caractère offrant une pièce de vie lumineuse (Sud-Ouest) sur parquet en chêne massif, un petit balcon, cuisine, loggia, 2 chambres, salle d'eau avec wc. Un grenier complète ce bien.  
Dans copro de 12 lots. Prévoir charges moy. copro 800€/an. Hono. 3.60%.

## NANTES

**100 700 €** (DONT HN 5 700 €)



D

Appartement dans la Résidence seniors "Les Castalies" : entrée salon avec balcon, cuisine équipée, chambre, salle d'eau, wc. Parking et cave. Charges de copropriété : environ 200 Euros/mois. Charges de la résidence : environ 700 Euros/mois. Hono. 6.00%. Hono. 6.00% Prévoir charges moy. copro 2400€/an.

## SAINT-NAZAIRE

**466 200 €** (DONT HN 16 200 €)



D

Vente immeuble - Saint-Nazaire - Proche centre. Proche de tous les services, immeuble de trois niveaux, libre d'occupation, comprenant un local professionnel d'environ 80 m<sup>2</sup>, de deux appartements de type T2 d'environ 50 m<sup>2</sup> chacun et de combles aménageables (à rénover en totalité), grande terrasse avec cabanon à l'arrière. Le commerce est vendu avec une licence IV. Hono. 3.60%.

## NANTES PROCÉ – MONSELET

**357 420 €** (DONT HN 12 420 €)



D

Parc de Procé, à proximité immédiate des commerces, des écoles et des transports en commun. Dans une résidence de standing, au 2<sup>e</sup> étage avec ascenseur, appartement de trois pièces d'environ 80 m<sup>2</sup>. Entrée, salon-séjour avec balcon (Ouest), cuisine, 2 grandes chambres, salle d'eau, wc, placard et dressing. Une place de parking et une cave en sous-sol complètent ce bien rare sur le secteur. Dans copropriété de 58 lots. Prévoir charges moyennes copropriété 1980 €/an. Hono. 3.60%.



## Étude de Maître Marion THEVENIN

12, rue du Chapeau Rouge  
BP 31 822 – 44018 NANTES cedex 1  
02 40 48 42 41 – marion.thevenin@notaires.fr  
Service Négociation : Franck HERY – 02 40 48 94 14 – hery.franck.44005@notaires.fr

## NANTES ZOLA

**459 600 €** (DONT HN 19 600 €)



Nantes Zola proche toutes commodités, agréable maison 4 ch. à rafraîchir. Au rez-de-chaussée entrée avec placard, salon séjour, cuisine aménagée et équipée, petite pièce, garage avec porte automatique A l'étage 4 chambres, salle de bains, wc, Grenier au dessus. Hono. 4.45 %.



Étude de  
**Mes KUHN COSSIN PICART**

28 Bd Gabriel Guist'au  
44000 NANTES  
02 51 72 93 13  
kpc.nantes@notaires.fr

## NANTES

**261 700 €** (DONT HN 11 700 €)



NANTES – BEAULIEU – Vue Loire. Dans immeuble de 1970 avec gardien, au 10<sup>e</sup> étage, T4 de 76,22 m<sup>2</sup> hab., avec garage et cave. PREVOIR TRAVAUX. cuisine aménagée, salle à manger 9 m<sup>2</sup> ou 3<sup>e</sup> chambre ouvert s/ séjour 20,68 m<sup>2</sup>, accès loggia fermée style véranda donnant s/ balcon s/LOIRE, 2 chambres accès au même balcon, bains.



**ACTORIA NOTAIRES ASSOCIÉS**  
**M<sup>es</sup> RONDEAU BIGEARD & GUILLOU**

6 rue Voltaire – 44000 NANTES  
02 51 84 92 63  
negociationrbg.44014@notaires.fr

## SAINT-HERBLAIN – OXYG'N

**188 900 €** (DONT HN 9 445 €)



Programme d'exception pour habiter ou investir (Loi PINEL)  
Proche de NANTES, à 2 minutes du «Parc de Procé», la résidence «Oxyg'N» est idéalement située. «Oxyg'N» se décline en 30 appartements neufs du T2 au T4 répartis sur 5 étages. Ds copro de 60 lots.

- T2 à partir de 188 900 € TTC
- T3 à partir de 269 900 € TTC
- T4 à partir de 357 900 € TTC



**Office notarial SARL DB ASSOCIÉS**

4, rue Bertrand Geslin  
NANTES  
02 40 73 34 30 – gladys.thersen.44017@notaires.fr

## NANTES SAINT-PASQUIER – ST-FÉLIX

**799 000 €** (DONT HN 29 000 €)



Grande maison familiale de 175 m<sup>2</sup>, située dans un quartier prisé, cette maison à rénover bénéficie d'un fort potentiel, élevée sur 3 niveaux et comprenant: entrée, cuisine, séjour, salon, 4/5 chambres, un bureau, une salle d'eau, une partie atelier en rez-de-jardin aménageable. Un grand garage avec porte électrique. Terrasse et jardin clos. Hono. 3.77 %

## SAINT-NAZAIRE

**450 000 €** (DONT HN 6425 €)



Maison d'habitation indépendante de 2006 sur 1 215 m<sup>2</sup> de terrain, comprenant au rez-de-chaussée: une cuisine aménagée et équipée ouverte sur le séjour, le tout sur 50 m<sup>2</sup>, un salon avec cheminée à insert, deux chambres, salle d'eau, arrière-cuisine, water-closet et deux garages attenants de 35 m<sup>2</sup>. À l'étage: palier, une chambre, grande mezzanine ouverte sur pièce de vie.

Surface habitable: 166 m<sup>2</sup>. Environnement calme et vue dégagée



### SELAS ENTRE LOIRE ET VILAINE Étude de Maître THOMAS

2, avenue des Sports  
BP 6 - 44750 CAMPBON  
02 40 56 76 78  
negociations.44113@notaires.fr

## SAUTRON

**1 356 900 €** (DONT HN 56 900 €)



Sautron, La Joallière, maison de 1968 éditée sur une parcelle de 11 221 m<sup>2</sup>, d'une surf.habit.d'env.337 m<sup>2</sup> (476 m<sup>2</sup> utiles), compr.: Rdc (182 m<sup>2</sup>): entrée, salle à manger, cuisine, bureau, salon, salon TV, 2 chambres, salle de bains, garage double, chaufferie, cave. Étage: 3 chambres, salle de bains, wc, grand grenier. Travaux de modernisation à prévoir. Libre à la vente. Hono. 4,38%. Logement à consommation énergétique excessive: F.



### STRATEIA NOTAIRES

22, rue des Halles et 25, rue de Bel-Air  
44000 NANTES  
02 72 65 64 13  
strateia.nego@notaires.fr

# MON NOTAIRE BORDE MON DOSSIER

## POUR PROTÉGER MES HÉRITIERS

[NOTAIREETBRETON.BZH]



## NANTES

**158 000 €** (DONT HN 8 000 €)



## NANTES-CANCLAUX

**519 000 €** (DONT HN 19 000 €)



## NANTES-ZOLA

**848 600 €** (DONT HN 28 600 €)



**Exclusivité.** Entre Talensac et le pont Saint-Mihiel, à deux pas du lycée Saint-Stanislas. Cet appartement de type 2 situé au 1<sup>er</sup> étage d'une petite copropriété de 27.95 m<sup>2</sup> loi Carrez comprend une pièce de vie avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains avec wc. Bon état général, très lumineux. Appartement libre de toute occupation. Hono. 5.33%.

À deux pas de la place Mellinet, au 1<sup>er</sup> ét. ascenseur, charmant appartement T4 traversant : belle entrée, séjour sur parquet donnant sur un grand balcon sud, cuisine aménagée et équipée avec coin repas sur le balcon, une petite buanderie, chambre ou bureau, dégagement avec placard, 2 chambres avec placard dont une avec sa salle d'eau privative, salle de bains, wc. Cave et garage double. Hono. 3.80%.

Proche place Zola et place Mellinet, coup de cœur pour cette maison qui comprend : salon, cuisine semi-ouverte aménagée et équipée et prolongée par une véranda sur terrasse, un petit bureau, cellier. Au même niveau 3 chambres dont une avec dressing, sdb avec baignoire d'angle, wc et douche. Beau jardin clos avec cabanon. Au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres avec mezzanine, salle d'eau avec wc, garage.



### LDVL NOTAIRES

1, rue Cuvier BP58756  
44187 NANTES CEDEX  
06 59 90 26 34 - karine.volz.44125@notaires.fr

## LA CHAPELLE-HEULIN

**826 280 €** (DONT HN 26 280 €)



Dans le bourg, maison de maître édifiée en 1850, de 280 m<sup>2</sup> implantée dans un parc arboré clos de murs de plus de 1 hectare. Belle pièce de réception traversante, salle à manger, cuisine, 6 chambres, grenier aménageable de 48 m<sup>2</sup>. Maison secondaire de plain-pied de 98 m<sup>2</sup>. Dépendances dont 2 garages de 93 m<sup>2</sup> et 55 m<sup>2</sup>. Quelques rénovations à prévoir.



### Office notarial SCP DEJOIE - FAY - GICQUEL

17 rue de la Garenne - CS 32213  
44122 VERTOU CEDEX  
02 40 80 11 70  
negociation.44044@notaires.fr

## NANTES CENTRE-VILLE

**862 370 €** (DONT HN 32 370 €)



Centre-ville – Décré. Très belles prestations pour cet appartement de 205 m<sup>2</sup> entièrement sur parquet, situé au 2<sup>e</sup> étage sans ascenseur comp : vaste entrée, réceptions salon salle à manger, 3 ch., possibilité 4, avec cheminée. Belles hauteurs sous plafond, parquet point de Hongrie, moulures, rosaces, cheminées, (surface au sol totale : 213,29 m<sup>2</sup>). Annexes : deux greniers, une cave. Logement à consommation énergétique excessive.



### Office des Arts – Notaires associés DEVENYNS, BENASLI et DEXMIER

33, rue Jean Jaurès,  
44000 NANTES  
02 40 47 08 09  
negociation.44012@notaires.fr

## LA MONTAGNE

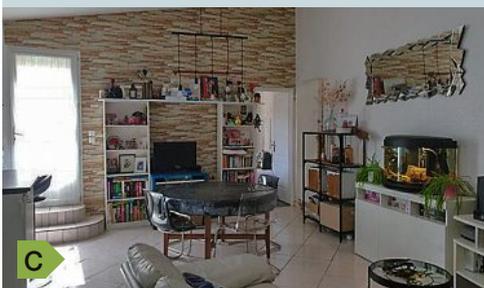
**382 500 €** (DONT HN 12 500 €)



Maison ancienne de 1930 entièrement rénovée et offrant une surface d'environ 134m<sup>2</sup>. Comprenant au rez-de-chaussée, entrée, wc, dégagement, pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée donnant accès au jardin, chambre, salle d'eau, buanderie (arrière cuisine). A l'étage, palier, deux chambres et un bureau. L'ensemble sur terrain clos avec une dépendance, une terrasse en bois et stationnements. Hono. 3.38%.

## LA MONTAGNE

**249 250 €** (DONT HN 9 250 €)



Maison d'habitation offrant une surface habitable d'environ 88m<sup>2</sup> comprenant une pièce de vie avec cuisine ouverte, un bureau, une salle de bains, un wc et trois chambres dont une au rez-de-chaussée. A l'extérieur une terrasse sans vis à vis. Hono. 3.85%.

## LA MONTAGNE

**274 875 €** (DONT HN 9 875 €)



Bourg, maison comprenant au rez-de-chaussée, entrée, séjour, wc, cuisine, sde et 3 ch. Grenier au dessus et sur plancher bois d'une surface au sol d'env. 50m<sup>2</sup>. L'ensemble sur terrain d'environ 450m<sup>2</sup> avec buanderie, dépendance, garage et du stationnement. Ouvertures PVC double vitrage et chauff. gaz de ville. Travaux de rénovation à prévoir. Hono. 3.73%. Logement à consommation énergétique excessive.



### Office Notarial du Pellerin

6, quai du Dr André-Provost  
44640 LE PELLERIN

02 40 04 57 67 – negociation.44080@notaires.fr

## REZÉ

**169 000 €** (DONT HN 7 676 €)



A VENDRE - REZÉ - Mairie - proximité Bus - Dans copropriété de 1969 2<sup>ème</sup> étage - sans ascenseur - Appartement T2 d'env 51.57 m<sup>2</sup>, en Bon état, comprenant : Entrée avec placard, séjour, cuisine aménagée, chambre avec placard, salle d'eau, WC, cave, grenier, parking extérieur. Charges : env 68.35€ par mois / Taxe foncière : 753€ Disponible fin septembre 2022. Hono. 4.76%



**SELARL THOMAS HOUIS GIRARD  
DURAND VILLATTE BREMENT**

3, rue Victor-Hugo  
44400 REZÉ  
02 40 32 45 10  
nego.notaires.reze@notaires.fr

## Le viager, y avez vous pensé ?

Transformez votre bien immobilier en sources de revenus pérennes et sécurisés.



vous accompagne depuis plus de 10 ans !

- Membre fondateur du réseau national VIAG2E -

Pour une étude personnalisée gratuite, sans engagement,

contactez Franck Césari expert viager

au **06 51 14 27 40**

ou **02 52 41 08 17**

[www.alternativeviager.fr](http://www.alternativeviager.fr)

## NANTES CENTRE-VILLE

**794 472 €** (DONT HN 24 472 €)



Très bel appt de 118 m<sup>2</sup>, face Île de Versailles. Traversant et lumineux, il offre calme, vue magnifique, proximité du centre-ville. Côté Erdre séjour de 36 m<sup>2</sup>, vaste cuisine A/E et terrasse. Sur cour, trois chambres sur balcon. Une s.d.b., une s.d.e., 2 WC, placards : vous aurez juste à placer vos meubles. Et rare, 2 garages fermés (prises élect.) et 2 stationnements. Au 3<sup>e</sup> ét., copro de 14 lots.



**Maître Yves-Noël BARDOUL**

2, place Jean-Ligonday  
44610 INDRE  
02 40 86 50 43  
bardoul@notaires.fr

## PONT-SAINT-MARTIN

**229 476 €** (DONT HN 8 826 €)



Maison d'habitation en centre bourg de 86 m<sup>2</sup>, rénovée comprenant : au rez-de-chaussée : entrée, salon, pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée et cheminée, une chambre, WC ; À l'étage : une grande chambre de 20 m<sup>2</sup>, salle d'eau. Pas de jardin ni cour. Deux stationnements et une dépendance. Chauffage gaz. Ouvertures PVC double vitrage, persiennes PVC. Hono. 4.00%



**Étude Laurent BRETECHE**

2, rue du Bigon  
44840 LES SORINIÈRES  
02 28 00 95 93  
negociation.44129@notaires.fr



## LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE

**449 000 €** (DONT HN 20 000 €)

Gergaudière, en impasse, maison non-mitoyenne de PLAIN-PIED construite en 1976, d'une surface habitable d'environ 123 m<sup>2</sup>, comprenant :

Une entrée et dégagement avec placards (15 m<sup>2</sup>), pièce de vie d'environ 45 m<sup>2</sup> avec cheminée, cuisine équipée (15 m<sup>2</sup>), 4 chambres (9,3 m<sup>2</sup> ; 10,2 m<sup>2</sup> ; 11,6 m<sup>2</sup> ; 11,2 m<sup>2</sup>), salle de bains (4,5 m<sup>2</sup>), W.-C. (1,2 m<sup>2</sup>) ;

Garage (non-attaché à la maison), grenier et terrasse.  
Terrain de 829 m<sup>2</sup>.

Chauffage électrique.



**SCP BRETECHER, DERSOIR et BARICHE**

16, boulevard du Massacre  
44 800 SAINT-HERBLAIN  
02 40 16 06 61 - bbd-nego@notaires.fr

## NANTES

**695 510 €** (DONT HN 25 510 €)



D

Quartier Toutes-Aides. Maison familiale belle rénovation avec s/sol de 70 m<sup>2</sup> cave, chaufferie. Rdc : entrée, dégt, salon, cuisine a/e, 1 ch, sde, dressing, wc (PMR ok). 1<sup>er</sup> étage : palier bureau, 1 ch + suite parentale avec sdb et un wc. Proximité immédiate des commerces et transports/ tram ligne 1 à 1 min à pied, place Toutes-Aides à 3 mn. Visite sur rendez-vous 06 58 40 54 59.

## LE CELLIER

**625 266 €** (DONT HN 23 266 €)



D

Une maison d'habitation. Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, wc, suite parentale (salle de bains, dressing), wc, Salon et séjour. Cuisine aménagée et équipée. Lingerie, atelier et une cave. A l'étage : palier, mezzanine bureau, 3 chambres, salle de jeux (possibilité de créer 2 chambres), salle de bains et wc. Auvent. Jardin clos.

## CARQUEFOU

**416 600 €** (DONT HN 16 600 €)



D

Au centre-ville, en impasse, cette maison en plain pied vous permettra d'allier calme et proximité des commerces. Idéal pour une vie de famille avec son salon-séjour sur jardin expo ouest, les 3 chambres, cuisine aménagée et équipée ainsi qu'un wc séparé et une salle d'eau. Le garage permet d'y rentrer une première voiture et également d'en stationner une seconde devant.



### Office Notarial de Carquefou

Avenue du Housseau  
44470 CARQUEFOU  
02 40 18 11 40 - mikael.retiere.44026@notaires.fr

## ORVAULT

**466 366 €** (DONT HN 16 366 €)



E

ORVAULT Petit Chantilly. Avec vue directe sur la Vallée du Cens et proche de toutes les commodités, lumineuse maison des années 50, de 142 m<sup>2</sup>, (166 m<sup>2</sup> utiles) et 467 m<sup>2</sup> de terrain comprenant, 2 entrées (possibilité profession libérale), salon-séjour avec cheminée, cuisine, 5 chambres, 2 pièces d'eau, garage Chauffage gaz - Double vitrage. Hono. 3.64%.



**Sarl Mickaël LAINÉ  
et Hélène CHEVESTRIER**

6, avenue de la Morlière  
44700 ORVAULT  
02 40 63 99 18  
negobauperin@notaires.fr

## SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

**592 640 €** (DONT HN 22 640 €)



C

Au calme, ravissante maison entièrement rénovée et agrandie en 2016 de type 8. Entrée, dressing, réception de 62 m<sup>2</sup> traversante sur terrasse et patio double exposition. 1 chambre salle d'eau, 1 bureau, vaste lingerie possible de fermer. A l'étage : 3 chambres, salle de bains et wc. Combles aménagés en suite parentale avec salle d'eau d'environ 43 m<sup>2</sup> au sol. surface Carrez 162 m<sup>2</sup> surface utile (sol) 202 m<sup>2</sup>. Garage de 22 m<sup>2</sup>. Appentis de m<sup>2</sup>. Jardin de ville sud-ouest.



**Office notarial CDG**

52, boulevard des Pas Enchantés  
44230 SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE  
02 40 340 909  
nego.stseb@notaires.fr

## NANTES

**282 150 €** (DONT HN 12 150 €)



Pont du Cens, T3 de 68,30 m<sup>2</sup> carrez avec ascenseur. Entrée, séjour avec grande terrasse et cuisine ouverte, dégagement, 2 chambres, salle de bains et wc séparé. Un garage et stationnement privatif.

Contact : Madame SIMON Elise - 07 86 75 28 31 - 02 28 01 24 30



**Office Notarial de Maîtres Antoine TEITGEN et Matthieu GENTILS**

4, rue de Sucé  
44 240 La Chapelle-sur-Erdre  
02 28 01 24 30  
office.lachapellesurerdre@notaires.fr

## SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

**519 500 €** (DONT HN 19 500 €)



Maison traditionnelle en brique non mitoyenne de 135 m<sup>2</sup> + Véranda de 18 m<sup>2</sup> sur 681 m<sup>2</sup> de terrain clos. Salon/séjour avec luminosité traversante de 32 m<sup>2</sup> avec poêle à bois (Est-Ouest), une cuisine aménagée de 13 m<sup>2</sup>, une chambre en rch. À l'étage, 3 chambres, salle de bains et douche. Garage de 45 m<sup>2</sup> et grenier complet. Jardin sans vis-à-vis avec eau des maraîchers. Proche ligne 87 et 100 m du C7. Hono. 3.90%.



**Office Notarial Me Évelyne FOUQUEAU DOUGNAC**

2, avenue des Floralies  
44980 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE  
02 40 25 89 60  
nego.sainteluce44@notaires.fr

## NANTES Pont-du-Cens

**127 330 €** (DONT HN 8 330 €)



Dans une copropriété de 1993 bien entretenue de 4 étages, vaste studio de 25 m<sup>2</sup> situé au 1<sup>er</sup> avec ascenseur. Entrée sur kitchenette équipée, une pièce de vie exposée Ouest sans vis-à-vis, une sde avec wc. L'ensemble vient juste d'être rafraîchi. Dernière taxe foncière 504 €, charge de copropriété (eau froide incluse) de 59 €/mois. Local à vélo sécurisé par code. Hono. 7.00%.

## NANTES Pont-du-Cens

**332 800 €** (DONT HN 12 800 €)



Rare sur le secteur de l'hippodrome, appartement T3 de 83 m<sup>2</sup> avec terrasse exposée Sud-Ouest au 2<sup>e</sup> étage (sur 3) avec ascenseur. Transformation pour une troisième chambre très aisée. Vendu avec une place de parking extérieur, une deuxième place boxé et une cave. Charges de copropriété mensuelles 220€ & dernière taxe foncière de 1359 €. Hono. 4.00%.

## BOUGUENAIS

**249 500 €** (DONT HN 9 500 €)



Vous cherchez un appartement sans les contraintes de la copropriété et à quelques mètres de l'ensemble des services proposés par la commune? Cette maison de 58 m<sup>2</sup> dotée d'une suite parentale, sans jardin mais avec terrasse de quasi 10 m<sup>2</sup> équipée d'une pergola bioclimatique motorisée ne manque pas de charme et de prestations haut de gamme. Coup de cœur assuré pour cette maison type 2. Hono. 3.96%.



## GRUPE MONASSIER NANTES NOTAIRES

31, rue de Rennes  
44119 TREILLIÈRES  
arnaud.gilard.44135@notaires.fr

134, rue Paul Bellamy  
44000 NANTES  
06 27 81 61 38

## NORT-SUR-ERDRE

**365 500 €** (DONT HN 15 500 €)



Maison de 2004 au rez-de-chaussée, entrée salon avec poêle à bois, cuisine aménagée et équipée, arrière-cuisine avec buanderie, suite parentale avec dressing et salle d'eau et WC. À l'étage, Mezzanine, dégagement, trois chambres, salle de bains et WC. Terrain de 1 085 m<sup>2</sup> clos, l'assainissement individuel conforme. Hono. 4.43%.



### Office notarial du VAL d'ERDRE

2 rue d'Ancenis – BP 34  
44390 NORT-SUR-ERDRE  
0240295624  
accueil.44066@notaires.fr

## SAVENAY

**445 695 €** (DONT HN 15 695 €)



À 2 kms de la voie rapide, 5 kms du centre et 8 kms de la Colleray, maison de plus de 150 m<sup>2</sup> proposant au RDC : entrée, séjour de 49 m<sup>2</sup>, cuisine américaine aménagée, 2 chambres, salle d'eau, wc et lingerie. À l'étage, bureau en mezzanine, 2 chambres et wc. Cave, garage indépendant accessible depuis le sous sol de la maison et grand garage attenant. Le tout sur une parcelle de 1043 m<sup>2</sup>. Hono. 3.65%.



### Office notarial Gérard-Morel & Blin

19, avenue du Parc des Sports  
44260 SAVENAY  
02 40 56 90 17  
renaud.liman.44111@notaires.fr

## HÉRIC

**269 750 €** (DONT HN 9 750 €)



Maison ancienne rénovée d'une surface de 110 m<sup>2</sup> env. comprenant : entrée, cuisine aménagée, salon séjour avec cheminée à foyer ouvert, salle d'eau, chambre. Cellier, cave. À l'étage: mezzanine, deux chambres, bureau. Attenant : garage de 52 m<sup>2</sup> env., préau à bois. Le tout sur 2 300 m<sup>2</sup> env. Prévoir quelques travaux de rafraîchissement. Maison raccordée uniquement à l'eau du puits. Hono. 3.75%.



### SCP BARQ & DEBIERRE Notaires associés

1, rue du Pré-Clos, ZA de la Madeleine  
44130 FAY-DE-BRETAGNE  
0240878313  
immobilier.44093@notaires

## VARADES

**231 000 €** (DONT HN 11 000 €)



Proche des services et commodités sur la commune de Varades. Maison de plain-pied sur un grand terrain entièrement clos de 1 990 m<sup>2</sup>. Elle offre : entrée, cuisine aménagée et équipée, séjour, avec cheminée, salon, 3 chambres, salle de bains, wc, buanderie et véranda. Garage et diverses dépendances. Honoraires : 5%.



### Yannick THEBAULT & Jérôme ARRONDEL

195, rue du Parc – Varades  
44370 LOIREAUXENCE  
06 15 41 71 94  
sophie.poilane.44054@notaires.fr

## PANNECÉ

**48 600 €** (DONT HN 3 600 €)



Idéalement situé au calme, agréable étang d'environ 1 800 m<sup>2</sup> d'eau sur parcelle arborée de 9 670 m<sup>2</sup>. Terrain de pétanque, barbecue et tables pour profiter du moment au milieu de la nature.



**SCP A. MICHEL ET M. MANCHEC**

6, rue des Chênes – ZA Les Fuseaux  
44440 RIAILLÉ  
02 40 97 36 10  
negociation.44051@notaires.fr

## LE LOROUX-BOTTEREAU

**351 000 €** (DONT HN 11 000 €)



Maison Plain-Pied, de 1975, offrant pour la première maison, une surface de 105 m<sup>2</sup>. Dans la continuité, un garage de 20 m<sup>2</sup> et ensuite, un deuxième logement de 41 m<sup>2</sup>. A l'extérieur : un chalet, le tout sur un terrain de 1 310 m<sup>2</sup>. Prix net vendeur : 340 000 € + Emoluments de négociation de 11 000 € à la charge de l'acquéreur. Logement à consommation énergétique excessive. Hono. 3.24%



**SELARL MINIER-MARTIN & RICORDEL**

2 Rue du Jeu de Paume  
44430 LE LOROUX BOTTEREAU  
02 40 03 72 87  
negociation.44034@notaires.fr

## JOUÉ-SUR-ERDRE

**157 350 €** (DONT HN 7 350 €)



Maison en pierre, très proche du lac de Vioreau, en hameau, non isolée, comprenant de plain-pied, une entrée sur salle à manger, kitchenette et cuisine d'été, salle d'eau, 2 chambres, une pièce sans fenêtre, un débarras, cave. Terrasse. Terrain attenant. Grenier à emménager. Logement à consommation énergétique excessive. PREVOIR TRAVAUX Hono. 4.90%

Logement à consommation énergétique excessive : classe G

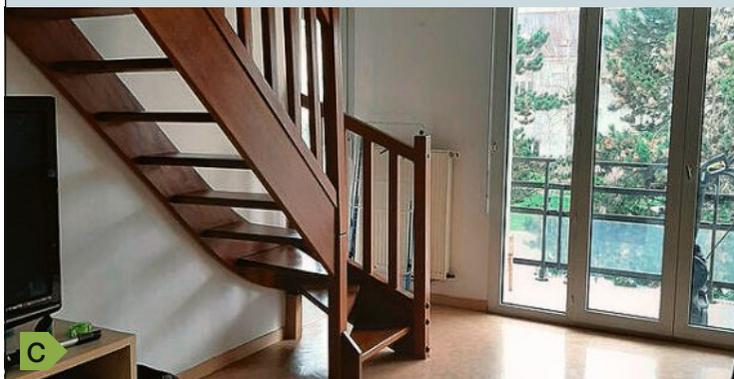


**SCP GASCHIGNARD Erwan**

22, rue de la République  
44810 HERIC  
02 40 57 97 00  
nego.gaschignard@notaires.fr

## NANTES

**225 225 €** (DONT HN 10 725 €)



Route de Saint-Joseph-de-Porterie dans résidence au calme, proche de tous les commerces de proximité, appartement de Type 3 en duplex. Entrée, séjour sur balcon avec vue sur parc arboré, cuisine aménagée, wc. A l'étage : 2 chambres, dont une avec placard, salle de bains. Chauffage individuel gaz. Parking en sous-sol.



**Notaires & Conseils Transactions**

3, rue Pierre-Dautel,  
44 150 Ancenis-Saint-Géréon  
02 40 93 43 30  
isabelle.duclois.44046@notaires.fr

## VIGNEUX-DE-BRETAGNE

**258 750 €** (DONT HN 8 750 €)



D

Maison ancienne en pierre 93 m<sup>2</sup> hab. poss. 100 m<sup>2</sup> hab. suppl. Greniers aménageables sur très beau terrain de 1 710 m<sup>2</sup> avec nombreuses dépendances. RDC : entrée directe dans séjour cuisine de 17 m<sup>2</sup> avec cheminée, salon de 15 m<sup>2</sup>, 3 ch. : 13,70 m<sup>2</sup>, 16,82 m<sup>2</sup> et 9,60 m<sup>2</sup>. Sde et WC. 1<sup>er</sup> étage : 2 greniers. Grandes dépendances : un garage de 32 m<sup>2</sup>, un atelier de 18 m<sup>2</sup>, une cave de 20 m<sup>2</sup>, le tout en pierre et attenant à la maison. Très beau bâtiment en pierre avec fort potentiel.



**SCP GUEDE et MOAT-POTET**

11, rue de Choizeau  
44360 Vigneux-de-Bretagne  
02 28 02 02 02  
negociation.44106@notaires.fr

## LEGÉ

**295 740 €** (DONT HN 10 740 €)



E

Maison de plain-pied se composant de cinq chambres, une salle de bains, une salle d'eau avec wc, cuisine (21 m<sup>2</sup>), un salon-séjour (45 m<sup>2</sup>) avec cheminée et exposé sud, wc. Atelier et cave. Préau et terrasse couverte. Jardin de 3 459 m<sup>2</sup> avec puits et situé en zone constructible. Chauffage fuel. Travaux à prévoir. Hono. 3,77%.



**Office notarial  
Maître DAVODEAU**

2, rue Jean-Claude-Grassineau  
44650 LEGE  
02 40 26 37 37 – 06 72 70 38 46  
celine.davodeau.44031@notaires.fr

## LE COUDRAY

**99 900 €** (DONT HN 4 900 €)



LE COUDRAY centre ville, maison à rénover en intégralité située sur un terrain de 422m<sup>2</sup> comprenant une pièce de vie avec cheminée, couloir desservant deux chambres, salle d'eau avec WC, grand garage de 130 m<sup>2</sup>, chaufferie et grenier - Prix Hon. dont 5,16%.

## NANTES

**349 000 €** (DONT HN 12 776 €)



C

Doulon Bottière, pièce de vie sur son patio, cuisine. Deux chs. SDE et WC. A l'étage, suite parentale avec S.D.E et WC. Buanderie et gge. Classe climat : D - Prix Hon. Négo Inclus : 363 300,00 € dont 3,80% Hon. Négo

## NOZAY

**89 900 €** (DONT HN 4 900 €)



Sortie de ville dans environnement très agréable, beau terrain de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface utile en second rideau supportant un petit bâtiment. prévoir un assainissement individuel - Prix Hon. Négo Inclus : 89 900,00 € dont 5,76% Hon. Négo.



**ÉTUDE RUAUD BRIFFAULT  
BALLEREAU BORGARD**

54, bis rte de Nozay  
44130 BLAIN  
02 40 79 06 19 - negociation.44119@notaires.fr

## MACHECOUL-Saint-Même

**94 674 €** (DONT HN 4 674 €)



A Saint-Même-le-Tenu, maison mitoyenne d'environ 43 m<sup>2</sup> à rénover.

Entrée sur pièce de vie, coin cuisine, chambre, salle de bains et wc. Véranda. Jardin. Débaras non attenant. Budget travaux à prévoir.

Logement à consommation énergétique excessive: G.

## Paulx

**311 226 €** (DONT HN 11 226 €)



A 5 km du centre de Machecoul, maison atypique d'env. 140 m<sup>2</sup> en campagne de Paulx. Au rdc: pièce de vie ouverte sur cuisine A/E, bureau/chambre avec placard, salle de bains, buanderie, salon donnant accès à l'étage. A l'étage: palier, 4 chambres, wc et dégagements avec placard. Terrasse. Dépendance d'env. 90 m<sup>2</sup> (garage/atelier). Jardin. Cour. Parcelle close d'env. 950 m<sup>2</sup>.

## MACHECOUL-Saint-Même

**367 942 €** (DONT HN 12 942 €)



Bourg Machecoul. Proche toutes commodités, bâtiment récent d'une surface au sol d'env. 110 m<sup>2</sup> construit sur 2 niveaux. A l'étage: palier, séjour ouvert sur cuisine A/E donnant sur terrasse, trois pièces, salle de bains, wc et dégagement. Au rez-de-chaussée: pièce, atelier/garage, wc handicapé et espace douche. L'ensemble sur une parcelle totale d'env. 340 m<sup>2</sup>.



### Office notarial MARCHAND-CANDIA-FREUCHET

ZI La Seiglerie 2 - 1, rue Clément Ader, Machecoul  
44270 MACHECOUL-SAINT-MEME

02 40 31 40 60 - contact.44038@notaires.fr

## BASSE-GOULAINÉ

**1 293 872 €** (DONT HN 43 872 €)



Maison 2009 de 267 m<sup>2</sup> terrain de 1931 m<sup>2</sup>. RDC entrée salon (39 m<sup>2</sup> environ) communiquant sur SAM (23 m<sup>2</sup> environ), ouvert sur Cuis A et E (21 m<sup>2</sup> environ) arrière-cuisine wc suite parentale 31 m<sup>2</sup> environ, une ch. et SDE 1er palier de 13 m<sup>2</sup> environ wc 3 ch.s (24 m<sup>2</sup>, 13m<sup>2</sup>, 21m<sup>2</sup>). Garage d'environ 60 m<sup>2</sup> Jardin terrasse piscine chauffée la propriété est protégée par une alarme avec abonnement.



### SCP BODIGUEL ET CHAMPENOIS

2, rue du Lac  
44830 BOUAYE  
02 51 70 58 13  
nego.bodiguel.bouaye@notaires.fr

## CLISSON

**362 250 €** (DONT HN 12 252 €)



En village de CLISSON, coup de cœur pour cette maison à étage, en pierres, pleine de charme, d'env. 135m<sup>2</sup> hab comprenant : entrée sur cuisine aménagée et équipée, lingerie, wc, bureau, salle d'eau et pièce de vie lumineuse. Étage : 4 chambres, salle de bains (baignoire et douche) et wc. Terrasse donnant sur jardin clos avec cabanon. Le tout sur une parcelle de 224m<sup>2</sup>. Honos : 3.50%.



### Office Notarial Menanteau Brevet Pedron

73, rue du Docteur Boutin  
44190 CLISSON  
02 40 54 75 83  
nego.clisson@notaires.fr

## LA BAULE-ESCOUBLAC CENTRE-BENOÎT

**1 196 000 €** (DONT HN 46 000 €)



LA BAULE, au coeur des commerces villa de 1920 entièrement refaite à neuf en 2019 : RDC : Belle pièce de vie de 52 m<sup>2</sup> avec cuisine A/E accès jardin clos, 5 chambres chacune avec s. d'eau privative et wc, un dortoir dans les combles. Studio indépendant. Une cuisine d'été extérieure. Hono. 4.00%



**SCP Pierre-André TREILLARD  
et Marie VINET-TREILLARD**

27 Avenue Olivier Guichard  
44500 LA BAULE ESCOUBLAC  
02 40 24 53 63  
nego.treillard@notaires.fr

## LA BAULE-ESCOUBLAC CENTRE-BENOÎT

**220 000 €** (DONT HN 10 000 €)



LA BAULE-arrière mer, a deux pas av. De Gaulle et du marché, dans résidence de standing avec ascenseur, appartement de 27 m<sup>2</sup> au 1er ét. : entrée avec placards, pièce de vie avec coin cuisine aménagée, SDE et wc. Travaux à prévoir : non. Prix 220 000 € hon. de négociation inclus à la charge de l'acquéreur soit 210 000 € hors honoraires Copro. de 46 lots principaux. Charges courantes 120 €/ trimestre.



**Notaires presqu'île Associés**

20, avenue Jean-de-Neyman  
44505 LA BAULE  
02 40 11 25 53  
emmanuelle.kaszuba.44117@notaires.fr

## PORNICHET PLACE DU MARCHÉ

**466 200 €** (DONT HN 16 200 €)



### SUPERBE T3 MEUBLÉ

Au pied du marché de Pornichet, à 60 m de la mer, très bel appartement meublé au 3<sup>e</sup> étage, belles prestations, excellent état, comprenant : entrée, salon-séjour, cuisine équipée, salle d'au et wc indépendants, deux chambres. Terrasse avec vue mer. Garage fermé en sous-sol. Emplacement numéro 1. Produit rare.



## PORNICHET

**331 520 €** (DONT HN 11 520 €)



Dans résidence face mer, proche du Casino, au calme, appartement de type 2 rénové, exposition Sud/Est avec belle vue latérale mer, comprenant : entrée, séjour sur balcon avec cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau et wc indépendant. Cave. Place de parking dans garage fermé. Local à vélos. Emplacement recherché.

## Me ATTIAS PATRICIA

12, avenue Louis BARTHOU –  
Place du Marché 44380 PORNICHET  
02 28 55 09 17 - immobilier@notaire-pornichet.fr

## LA BAULE

**1 015 000 €** (DONT HN 35 000 €)



Calme et résidentiel, maison lumineuse de plain-pied, belles prestations de 155 m<sup>2</sup>. Expo. sud de 1 010 m<sup>2</sup>, piscinable terrasse bois de 40 m<sup>2</sup>, SPA avec entrée, vaste salon/séjour lumineux, cuis., cellier, 3 ch. (suite parentale de 34 m<sup>2</sup> avec wc séparé, sde), 2 gdes ch., placards, sde avec wc Garage fermé avec porte auto. télécommandée, places de parking. Chauff. au sol aérothermie. Plain pied tres rare a la vente!

## SAINT-BRÉVIN-L'OcéAN

**569 000 €** (DONT HN 19 000 €)



Située dans le triangle d'Or, proche de la mer et des commerces. Maison de 2011, en parfait état avec une mitoyenneté par le garage. Elle offre au rez-de-chaussée : salon-séjour-cuisine aménagée et équipée, chambre, salle d'eau, wc. A l'étage : palier, 2 chambres. Auquel s'ajoute un garage avec bagagerie. Chalet en bois en fond de parcelle. L'ensemble est édifié sur un terrain clos de 534 m<sup>2</sup>.



Étude de Me **Nathalie GUILLET**

15, rue Joseph-Rousse  
44770 LA PLAINE-SUR-MER  
06 11 15 86 43  
negociation.44152@notaires.fr

## MARZAN

**310 950 €** (DONT HN 10 950 €)



Maison sur sous-sol entièrement rénovée offrant environ 143 m<sup>2</sup> habitables Elle se compose au rez-de-chaussée : entrée, séjour/salon, cuisine aménagée et équipée, véranda. A l'étage : palier, 3 chambres, wc, salle de bains avec douche. Grenier. Au sous-sol : cuisine été, buanderie avec douche et wc, atelier/cellier/lingerie, cave, garage. Le tout sur terrain arboré de 1 723 m<sup>2</sup>.



Maître **Arnaud PEREZ**

32, rue de Villeneuve  
44780 MISSILLAC  
02 40 88 30 37  
negociation.44108@notaires.fr

## GUÉRANDE

**546 000 €** (DONT HN 21 000 €)



Au calme d'un hameau, à 5 min des remparts, belle chaumière avec piscine vous offrant une vie de plain-pied : entrée, séjour-salon d'environ 39 m<sup>2</sup> avec cheminée donnant sur la terrasse et la piscine, cuisine A/E avec également accès terrasse, une chambre avec sde, buanderie, wc. A l'étage : mezzanine, 3 chambres, sdb avec baignoire et douche, wc. Une annexe. Le tout sur un jardin d'environ 889 m<sup>2</sup>.



BOHUON-BOISVIEUX

2, rue du Pavé de Beaulieu  
4450 GUÉRANDE  
02 40 62 18 59  
negociation.44128@notaires.fr

## SAINT-NAZAIRE Porcé

**488 800 €** (DONT HN 18 800 €)



Sur terrain de 410 m<sup>2</sup>, maison de 170 m<sup>2</sup> avec vue MER, prox. mer 100m env., secteur KERLEDE : entrée, wc, cuis, A/E, sde, 1 ch. salon/séj. donnant sur une terrasse exposée sud. Étage : palier, 4 ch. avec lavabos, wc. sous-sol avec chaufferie, wc, bureau, cellier, garage. Entièrement à rénover. Hono. 4.00%.



OFFICE NOTARIAL  
OCÉANIS SAINT-NAZAIRE

50, boulevard de l'Université  
44600 SAINT-NAZAIRE  
02 40 22 77 47  
cgl-immo-etude-oceanis@notaires.fr

## PORNIC

**299 700 €** (DONT HN 11 700 €)



E

Centre historique de Pornic, rue calme, cette maison, avec son jardin suspendu, offre sur 43 m<sup>2</sup> environ, une cuisine aménagée et équipée, un séjour avec cheminée, une chambre et une salle d'eau avec WC. Terrasse. En rez-de-rue deux pièces à rénover (25 m<sup>2</sup>). Abri de jardin. Garage à vélo. Située en zone Uaa du PLU. Estimation de la consommation d'énergie 793 € par an Hono. 4.06%. Réf. 44083-1482.



**SELARL THIERRY KERAVEC**

28, rue de Verdun  
44210 PORNIC  
02 51 74 00 71  
negociation.44083@notaires.fr

## FROSSAY

**198 200 €** (DONT HN 8 200 €)



F

Centre-ville, maison à rénover. Au rdc : entrée, 4 pièces, coin cuisine (évier), toilettes. À l'étage : grenier de 3 pièces aménageables. Cours, abri, cave et appentis. Beau potentiel, beaux volumes. Estimation conso énergie annuel entre 1 691 euros et 2 287 euros. Logement à consommation énergétique excessive. Hono. 8 200 euros maxi.



**OFFICE NOTARIAL  
ROLAND GUILLO**

21, rue de la Gare  
44320 SAINT-PÈRE-EN-RETZ  
02 40 21 88 50  
etude.guillo.nego@notaires.fr

## PONTCHÂTEAU

**228 030 €** (DONT HN 8 030 €)



D

Maison proche de l'hyper centre. Au rez-de-chaussée : pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée d'environ 39 m<sup>2</sup> (possibilité chambre), salle d'eau, wc et buanderie. À l'étage : 3 chambres et salle d'eau avec wc.

Sur l'arrière jardin avec terrasse et sur l'avant stationnement. Tout à l'égout, gaz de ville, ouvertures PVC double vitrage. Proche de toutes commodités. Hono. 3.65%.



**Étude de Maître E. XAVIER MERY**

30, route de Vannes  
44160 PONTCHÂTEAU  
02 40 45 66 44  
nego.mery@notaires.fr

## PORNIC

**484 540 €** (DONT HN 16 540 €)



F

Quartier Gourmalon, proche plages et commodités, située au calme, sur un terrain de 514 m<sup>2</sup>, d'une surface habitable d'environ 78 m<sup>2</sup> offrant au rez-de-chaussée : une entrée, salon/séjour, une cuisine aménagée, salle d'eau, couloir, wc, 1 chambre, 1 buanderie. À l'étage : palier et chambre mansardée. Un jardin clos avec appentis et abri de jardin. Prévoir travaux d'amélioration. Idéalement situé, beau jardin. Logement à consommation énergétique excessive : F.

**Notaires LOIRE OCÉAN**



Le campus, route de St-Michel Ste-Marie,  
44210 PORNIC  
02 40 82 19 22  
negociation.44121@notaires.fr

## NANTES

**602 620 €** (DONT HN 22 620 €)



D

Bel immeuble ravalé, au 2<sup>e</sup> étage, très bel appartement de caractère à rénover, composé d'une grande entrée, cuisine séparée, double réception, 4 chambres, une salle de bains. Ce bien bénéficie d'un grenier. Faibles charges. Syndic de copropriété bénévole. Honoraires : 3,90%.

## NANTES - GAUDINIÈRE

**549 631 €** (DONT HN 20 631 €)



F

Gaudinière – Belle maison nantaise à rafraîchir, offrant de très beaux volumes. Cette maison est composée de 4 chambres, grand salon séjour et belle cuisine donnant sur le jardin. Buanderie, grand garage et des combles aménageables offrent un fort potentiel à cette maison. (huisseries, volets roulants électriques récents). Jardin clos et arboré. Honoraires : 3,90%. Logement à consommation énergétique excessive : F.

## NANTES - TOUR DE BRETAGNE

**179 000 €** (DONT HN 6 719 €)



E

Quartier Tour de Bretagne – Appartement Type 2 d'une surface de 41,63 m<sup>2</sup>. Au 3<sup>e</sup> et dernier étage, comprenant une pièce de vie avec cuisine ouverte, grande chambre de 18 m<sup>2</sup>, salle d'eau et un wc séparé. Deux greniers. Fenêtres double vitrage, chauffage électrique. Honoraires : 3,90%.

## NANTES - ERDRE

**883 150 €** (DONT HN 33 150 €)



D

Très beau T0 dans petite copropriété au calme, au dernier étage avec terrasse, composé d'une entrée traversante, grande cuisine équipée et aménagée, suite parentale avec salle de bains, 3 chambres, 2 salles d'eau, grand salon séjour salle à manger sur terrasse au sud. Ce bien de qualité bénéficie de 2 garages et 1 cave. Honoraires : 3,90%.

## NANTES

**763 665 €** (DONT HN 28 665 €)



B

Aristide-Briand, appartement de 4p., situé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble de standing de 2021 avec ascenseur. Il a une surface totale de 96,25 m<sup>2</sup>. Entrée, salon-séjour aux volumes généreux s'ouvrant sur un jardin d'hiver de près de 24 m<sup>2</sup> orienté Sud. Salle à manger, cuisine aménagée et équipée, 2 chambres (possible 3), sdb, sde, buanderie, wc séparé. Cave, stationnement ouvert et garage boxé. Éléments de confort : double vitrage, chauffage au sol individuel, visiophone. Honoraires : 3,90%.

## NANTES

**895 000 €** (DONT HN 33 595 €)



E

Quartier Américains, maison lumineuse aux volumes généreux. Rez-de-chaussée : entrée séparé, salon-séjour traversant, chambre, salle de bains avec wc, cuisine et arrière-cuisine. Au 1<sup>er</sup> étage : dégagement, 4 chambres, 2 dressings, toilettes. Le tout sur un sous-sol total d'environ 100 m<sup>2</sup>. Parcelle de 368 m<sup>2</sup> orientée à l'Ouest. Chauffage gaz de ville. Prévoir travaux. Honoraires : 3,90%.



## Office du Dôme

4 bis, place du Sanitat – 44000 NANTES

0671 38 50 37 et 0240734175

negociation.44009@notaires.fr et nego.mitry@notaires.fr

# Vous allez être heureux en Depreux.



©credit Adobe Stock - création Mackenzie



Constructeur en  
Loire-Atlantique, Morbihan, Vendée  
**02 40 59 78 78**

[depreux-construction.com](http://depreux-construction.com)