

# Biens<sup>®</sup>



NOTAIRE  
& BRETON



Notaires  
de France

Magazine d'informations juridiques et d'annonces immobilières

**LOIRE-ATLANTIQUE**

## IMMOBILIER : comment calculer sa plus-value ?



**FAMILLE**

Rendez-vous le 8 octobre

**RETRAITE**

Comment l'améliorer ?

**ENTREPRISE**

Quel statut choisir ?

# Vous allez être heureux en Depreux.



**NOUVELLE AGENCE**  
à PORNIC prochainement

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



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



2 000 consultations  
téléphoniques réalisées  
lors de l'édition 2021 !

## La Journée de la famille revient en 2022 !

Le Conseil régional des notaires de la cour d'appel de Rennes organise le samedi 8 octobre 2022 la quatrième édition de sa Journée de la famille, dans un format digital.

À cette occasion, 200 notaires seront mobilisés pour répondre à vos interrogations et vous apporter conseils. Familles recomposées, mariage, transmission de son patrimoine, achat immobilier, décès prématuré... sont autant de situations qui peuvent avoir des conséquences juridiques si elles n'ont pas été anticipées. Les notaires le constatent chaque jour dans leurs bureaux : si les Français sont parfaitement informés sur leurs droits en tant que consommateurs, ils le sont trop peu sur leurs droits en tant que personne. Les notaires par les conseils qu'ils prodiguent, les actes qu'ils reçoivent, aident leurs clients à sécuriser leur situation, leur avenir et à protéger leurs proches.

Fort du succès rencontré lors de la précédente édition organisée à distance, les notaires pérennisent le format en vous donnant à nouveau l'opportunité de bénéficier de conseils en matière de droit de la famille, depuis votre canapé ! De 9h à 13h, vous pourrez bénéficier de

consultations gratuites et anonymes par téléphone ou sur un chat en ligne accessible sur une plateforme dédiée : [www.journeedelafamille.fr](http://www.journeedelafamille.fr)

Dans le même temps, cinq mini-conférences de 30 minutes seront données par des notaires et diffusées en direct sur cette même plateforme. Chaque conférence abordera un thème différent : grand âge, adoption, droit à l'oubli numérique, héritage et rénovation énergétique.

Réservez vite votre consultation téléphonique sur [www.journeedelafamille.fr](http://www.journeedelafamille.fr) !

Olivier ARENS,  
Notaire

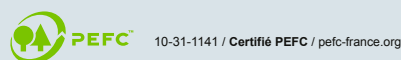


Mensuel n° 100 – Septembre 2022

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](http://www.notaireetbreton.bzh) – Représentant légal : Olivier ARENS – Rédacteur en chef : Arnaud TABURET – Comité de rédaction : Christophe LEVARD, Pierre-Olivier ROGEON, Antoine TEITGEN, Arnaud TABURET, Nolwenn HENAFF-TATIBOUET, 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 : novembre 2010 – Régie publicitaire : Precom, SARL au capital de 1 032 580 €, RCS Rennes 338883315 – 16, avenue Henri- Fréville, 35200 Rennes. Contact : Christophe Camus ouestfrance-immo – 10, rue du Breil, 35000 Rennes 09 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



# Comment calculer sa plus-value ?

La vente d'un bien immobilier peut générer une plus-value et donc un impôt qui sera reversé à l'administration fiscale juste après la signature de l'acte. Si la vente de la résidence principale est exonérée d'impôt, le gain réalisé lors de la cession d'un appartement locatif, d'un terrain, d'une résidence secondaire..., est soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

## Déterminer le gain imposable

L'impôt est dû sur la différence entre le prix de vente du bien et le prix de revient, après déduction de la commission d'agence et du coût des diagnostics payés par le vendeur.

Le prix de revient se compose principalement du prix d'acquisition. Si le bien a été reçu par donation ou succession, la valeur à retenir est la valeur vénale du bien indiquée dans la donation ou dans la déclaration de succession.

À cette valeur d'entrée dans le patrimoine se rajoutent les frais d'actes supportés par le vendeur à l'époque. Pour une vente, les frais sont retenus soit forfaitairement pour 7,5% du prix d'achat, soit pour leur montant réel payé auquel on ajoute dans ce cas la commission d'agence. Pour un bien reçu par donation ou succession, seul le montant réel des frais payés peut être retenu, s'ils ont réellement été payés par le donataire ou l'héritier.

Le coût des travaux payés par le vendeur majore le prix d'acquisition s'il s'agit de dépenses de construction, agran-



dissement, amélioration, à condition qu'ils aient été effectués par des entreprises et non le vendeur lui-même, et qu'il s'agisse d'éléments de confort nouveaux. Le prix des matériaux posés par le vendeur ne peut donc venir majorer le prix d'achat. De simples travaux d'embellissement ne sont pas pris en compte. Pour un terrain à bâtir, c'est le coût de la viabilisation supporté par le vendeur qui augmente le prix de revient.

Sauf pour un terrain, si le vendeur est propriétaire depuis plus de cinq ans, il peut préférer déduire un forfait travaux de 15% du prix d'achat, sans avoir à apporter la preuve des travaux.

**Exemple :** en février 2015, une personne acquiert une maison moyennant le prix de 200 000€. Le bien est vendu en mars 2022 pour un prix de 300 000€.

Le prix de revient retenu sera de 245 000€ (après ajout de 15 000€ au titre du forfait de 7,5% pour les frais d'acte, et de 30 000€ pour les 15% forfait travaux).

La plus-value brute s'élève à 55 000€ (300 000€ - 245 000€).



## Déterminer l'impôt dû après application des abattements

Quand le vendeur est propriétaire du bien depuis plus de cinq ans, un abattement progressif pour durée de détention est appliqué sur la plus-value brute. La progressivité est différente pour l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux.

Le taux d'abattement au titre de l'impôt sur le revenu est de 6% par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année jusqu'à la 21<sup>e</sup> et de 4% pour la 22<sup>e</sup> année.

Au bout de 22 ans de détention, le vendeur est exonéré du seul impôt sur le revenu.

Le taux de l'abattement au titre des prélèvements sociaux est de 1,65% de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année, puis de 1,60% la 22<sup>e</sup> année, et de 9% de la 23<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année.



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



**Un propriétaire est donc totalement exonéré d'impôt sur la plus-value s'il est propriétaire depuis plus de 30 ans.**

Dans notre exemple : le vendeur est propriétaire depuis sept ans lors de la vente, il profite d'un abattement de 12% au titre de l'impôt sur le revenu (6% x 2 au titre de la 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> année); la plus-value taxable est de 48 400 € (55 000 € – 12%);

Au titre des prélèvements sociaux, l'abattement est de 3,30% ; la plus-value taxable de 53 185 € (55 000 € – 1 815 €).

Le taux de l'impôt exigible s'élève à 36,20%, se décomposant comme suit : 19% au titre de l'impôt sur le revenu, et 17,2% au titre des prélèvements sociaux.

Dans notre exemple : la plus-value est de 9 196 € au titre de l'impôt sur le revenu et de 9 148 € au titre des prélèvements sociaux, soit un impôt total sur la plus-value de 18 344 €.

Votre notaire doit retenir cette somme sur le prix de vente pour la payer à l'administration fiscale.



Marie DENIS-NOUJAIM,  
Notaire

# ADENOV

ARCHITECTURE & CONSTRUCTION

HABITAT
RENOVATION
TERTIAIRE
ARCHITECTURE

Votre spécialiste de la rénovation et de l'extension.

44115 Haute\_Goulaine  
02 40 04 48 68 - [www.adenov.net](http://www.adenov.net)



## Livret A : le taux passe à 2%

Le taux du Livret A est passé à 2% le 1<sup>er</sup> août 2022. En début d'année, son plancher était de 0,5%. Il a doublé une première fois au 1<sup>er</sup> février et a doublé à nouveau le 1<sup>er</sup> août. Ce mouvement de hausse devrait se poursuivre au 1<sup>er</sup> février de l'année prochaine en raison du niveau de l'inflation. La rémunération du Livret d'épargne populaire (LEP) est passée à 4,6% au 1<sup>er</sup> août (réservé aux ménages pas ou peu imposables).



## Un audit énergétique obligatoire

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre, les propriétaires de biens immobiliers classés F et G au DPE doivent réaliser un audit énergétique avant la mise en vente. Il doit comprendre un état des lieux général du bien, une estimation de sa performance et des propositions de travaux visant l'amélioration. Il devra s'accompagner d'une estimation des économies d'énergie, du montant des travaux, et mentionner les aides financières existantes.



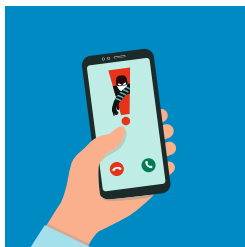
## Modernisation du livret de famille

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022, un nouveau modèle du livret de famille est diffusé. Il prend en compte les nouvelles dispositions concernant la procréation médicalement assistée (PMA), la nouvelle règle du choix du nom de famille, l'identité par nom et prénom des enfants nés sans vie, et l'acte de décès des enfants majeurs. Les communes pourront toutefois continuer à délivrer les anciens livrets jusqu'à épuisement de leur stock.



## Des aides pour accéder au haut débit

Si vous habitez dans une zone encore non-éligible à la fibre optique et dont l'accès à Internet en haut débit implique une connexion sans fil coûteuse, vous pouvez bénéficier d'une subvention. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022, cette aide est modulée en fonction du débit choisi. Le montant est compris entre 150€ et 600€, selon vos ressources. La liste des zones concernées est disponible sur [www.aménagement-numerique.gouv.fr](http://www.aménagement-numerique.gouv.fr)



## Gare aux fraudes au compte personnel de formation (CPF)

«Récupérez votre solde CPF en cash!» «Une tablette tactile offerte avec la formation gratuite payée par l'État»... Les arnaques au CPF, le compte personnel de formation, sont nombreuses, que ce soit par appels, SMS, pubs sur Facebook ou Tik Tok. Pour éviter toute fraude, en cas d'appel à ce sujet, raccrochez immédiatement, ne cliquez pas sur les liens envoyés par SMS et ne communiquez jamais vos données personnelles.



## Piscines non déclarées et contrôles fiscaux

La direction générale des Finances publiques recourt désormais à l'intelligence artificielle pour comparer les photos satellites aux déclarations fiscales afin de traquer les piscines, garages et vérandas non déclarés. L'objectif est de récupérer toutes les sommes dues et à venir pour les impôts locaux, taxes foncières et d'habitation. En 2021, 12 000 piscines illégales ont été découvertes dans les Bouches-du-Rhône et le Var.

Votre *bien être,*  
Votre *projet de vie...*



- ◇ Une maison qui vous correspond
- ◇ Un suivi de chantier **personnalisé**
- ◇ Une équipe attentionnée



Ceux qui en parlent le mieux ce sont

*nos clients*

# Améliorez votre retraite

À la retraite, vos revenus peuvent être inférieurs à ce que vous touchiez pendant votre vie active. Pour les améliorer, la solution réside souvent dans l'anticipation.



Vous pouvez racheter des trimestres, ou encore envisager de travailler plus longtemps. Côté épargne, vous pouvez souscrire individuellement des placements d'épargne retraite ou d'assurance-vie. En devenant propriétaire de votre résidence principale bien en amont, vous vous éviterez une dépense mensuelle. Si vous pouvez investir dans un bien immobilier et le louer ensuite, les loyers viendront compléter votre retraite.

Une fois à la retraite, des solutions peuvent améliorer votre quotidien comme cumuler un emploi avec sa retraite à condition de respecter certaines règles. Pour vous dégager de la trésorerie, vous pouvez vendre votre logement en viager (la rente mensuelle versée par l'acheteur viendra compléter votre retraite tout en continuant à habiter votre maison), ou encore transformer un contrat d'assurance-vie en rente régulière (plutôt que sous la forme d'un capital versé en une seule fois). Les retraités les plus modestes bénéficient notamment de l'allocation de solidarité aux personnes âgées destinée à assurer un minimum de revenus.

## LE REGARD DU NOTAIRE



Le viager est le plus vieux système de retraite au monde.

Emmanuelle  
DEXMIER,  
Notaire

L'acheteur (débirentier) acquiert la propriété d'un bien immobilier, en contrepartie du versement au vendeur (crédirentier) d'un capital (le bouquet) et d'une rente mensuelle jusqu'au décès de ce dernier.

Le viager permettra au vendeur de rester chez lui (viager occupé) tout en profitant de son vivant de son patrimoine, par la perception du « bouquet » le jour de la signature de l'acte authentique et d'une rente mensuelle garantie à vie. Son pouvoir d'achat est maintenu par la revalorisation de la rente chaque année. Le conjoint est protégé avec une rente réversible.

Très souvent la vente en viager est utilisée par les retraités sans enfant, mais pas exclusivement. Les ressources qui seront dégagées de la vente permettront bien souvent aux parents de garder leur autonomie, sans avoir à solliciter l'aide alimentaire de leurs enfants.



## LE VIAGER, VOUS Y PENSEZ ?

Le viager vous permet de percevoir  
**UNE RENTE À VIE**  
TOUT EN RESTANT CHEZ VOUS !

ÉTUDE  
GRATUITE  
ET SANS  
ENGAGEMENT !

Ghislaine BAIZIDI  
06 62 13 94 41  
g.baizidi@drhouse.immo

Anne CHARNAY  
07 82 48 80 53  
a.charnay@drhouse.immo



**DR HOUSE-IMMO**  
SPÉCIALISTE IMMOBILIER





## Créez votre entreprise, mais choisissez le bon statut !

Deux types de créations peuvent être envisagées : l'entreprise individuelle ou la société.

### L'Entreprise individuelle : simple mais risquée

Les démarches administratives et fiscales sont moins compliquées qu'en société. Mais aucune distinction n'est faite entre patrimoine privé et patrimoine professionnel. Les bénéficiaires sont toujours taxés en qualité de revenus de l'entrepreneur, même s'ils sont réinvestis dans l'activité. Les créanciers professionnels peuvent saisir le patrimoine privé.

Si la résidence principale de l'entrepreneur individuel est protégée par la loi, il faudra penser déclaration d'insaisissabilité pour les autres biens immobiliers. Vous devrez aussi penser à protéger le patrimoine de votre conjoint. Marié sans contrat, il sera fortement conseillé d'adopter un régime de séparation de biens.

### La forme sociétaire peut offrir une meilleure protection

Créer une société donne naissance à une « personne morale » distincte des associés. EURL, SA, SARL, SAS, SNC, SCP... : le choix sera déterminant quant à la responsabilité financière des associés. Dans une SARL, par exemple,

au moins deux associés partagent un risque, limité à hauteur de leurs apports respectifs. Sauf faute de gestion, votre patrimoine personnel sera protégé des créanciers.

### De nombreux critères peuvent dicter votre choix

Situation patrimoniale et matrimoniale, domaine d'activité, création à plusieurs ou non, conséquences fiscales et sociales, ou envisager une future transmission, sont autant de données à prendre en compte. À noter que seule l'exploitation en société permet d'être imposé à l'impôt sur les sociétés. Le critère familial ne devra pas être délaissé. Même si le conjoint n'est pas associé dans la société créée, il aura droit à la moitié de la valeur de parts en cas de divorce si vous êtes mariés sans contrat !

Spécialiste du droit et du patrimoine des familles, votre notaire, en lien avec votre expert-comptable, saura vous accompagner pour choisir le régime le plus adapté à votre situation.



Arnaud  
TABURET,  
Notaire

## SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

**1 142 900€** (DONT HN 42 900€)



F

F

Belle propriété familiale au cœur de Sainte-Luce, bénéficiant d'une superficie de plus de 360m<sup>2</sup> sur un parc arboré de plus de 6000m<sup>2</sup>. Cette maison bénéficie de très beaux volumes, parquets et tomettes. Elle se compose d'une très belle entrée avec son escalier du XV<sup>e</sup>, triple réception avec cheminée, cuisine, arrière-cuisine et une ch au RDC avec sa s.d.e. Au 1<sup>er</sup> étage : 3 ch et 2 s.d.b., w.c. Au 2<sup>e</sup> étage : 3 ch et 2 s.d.b., w.c. Salon secondaire, atelier, buanderie, cave, dépendances et serre. Hono. : 3,90%. Logement à consommation énergétique et à émission de CO2 excessive.

## QUIMPER

**914 320€** (DONT HN 34 320€)



D

E

Privilegié sur les hauteurs du quartier résidentiel de Kernoter et sur la route des plages. Maison d'architecte contemporaine de 2008 sur 2 niveaux, baignée de lumière, offrant de très beaux volumes, 4 grandes chambres avec chacune leur salle d'eau privative dont une avec baignoire, patio, jardin clos et arboré. Ce bien de qualité non mitoyen bénéficie d'une piscine, d'un garage de plus de 100m<sup>2</sup> et d'une vue dégagée sur l'Odet ! Honoraires : 3,90%.

## NANTES

**135 850€** (DONT HN 5 850€)



E

B

Entre Procé et Saint-Félix, au calme. Dans une petite copropriété rue Octave-Feuillet, appartement type 2 de 32m<sup>2</sup> au sol, au 3<sup>e</sup> et dernier étage sans ascenseur. Surface carrée : 17,42m<sup>2</sup>. Chauffage électrique, fenêtres double vitrage. Charges de copropriété : 93€/trimestre. Taxe foncière : 562€. Honoraires : 4,50%.

## NANTES

**1 454 600€** (DONT HN 54 600€)



D

E

Vue imprenable, maison au bord de l'Érdre sans vis-à-vis sur un parc arboré de plus de 4 300m<sup>2</sup>. Ce bien sur deux niveaux habitables, comprend au RDC : une entrée, une pièce principale de plus de 50m<sup>2</sup>, cuisine, toilettes — Au 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres et une salle de bains, toilettes. Sous-sol, dépendances. Ouvertures double vitrage et chauffage gaz. Ponton privatif sur l'Érdre. Rafraîchissement à prévoir. 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

## NANTES

**549 900 €** (DONT HN 19 900 €)



D

A

SAINT-MIHIEL-TALENSAC : vue ERDRE, T5 110.18 m<sup>2</sup> Carrez, situé au 2<sup>ème</sup> étage sur 6 avec asc. Copro de 1988 offrant : Entrée, sal-séj 44m<sup>2</sup>, petit balcon avec vue sur l'Erdre, cuisine, 3 ch dont 1 avec sdb privative, sde, WC, placard ; cave, gge. Ch copro : 156 euros/mois. Taxe foncière : 1655 Euros. Prévoir rafraîchissement. Emplacement privilégié.



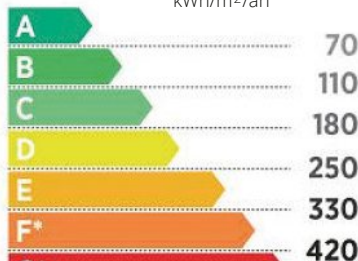
### GMV NOTAIRES

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

**198 640 €** (DONT HN 8 640 €)



F

F

Immeuble de rapport composé de 2 logements : T2 à l'étage sous bail locatif (400 € / ms) : salon, salle d'eau, wc, cuisine, chambre et un garage non-attenant ; T3 en rdc vacant (anc. loyer: 502 €) : entrée, salon, cuisine, salle d'eau, wc, chambre, bureau, un grd garage attenant (46 m<sup>2</sup>) et un jardin. Un bat de stockage non-attenant (30 m<sup>2</sup>) et une parcelle (73m<sup>2</sup>) complètent ce bien. Logement à consommation énergétique et à émission de CO<sub>2</sub> excessives.



### SAS de L'ESTUAIRE

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

## NANTES

**214 090 €** (DONT HN 9 090 €)



D

B

A deux pas du Bd J-Verne, dans une copro, T3 au 7<sup>e</sup> et dernier étage avec ascenseur : entrée, salon-séjour exposé SO, cuisine A/E, séchoir, 2 ch, salle d'eau, wc, cave et 1 parking aérien. Ouvertures PVC/DV oscillo-battant. Chauffage urbain collectif, voisinage calme (2 appartements/palier). Charges trimestrielles : 529,48 € (eau et chauffage compris).

## NANTES

**262 500 €** (DONT HN 16 650 €)



C

C

Perray – Appartement de T3 d'environ 62,5 m<sup>2</sup>. Entrée avec placards, salon avec cuisine ouverte donnant sur son balcon, 2 chambres avec placards, une salle de bain avec vasque et baignoire, un wc séparés. En annexe, une place de stationnement couverte et un local vélo commun. A deux pas des commodités, dans un cadre agréable et verdoyant.

## NANTES

**141 750 €** (DONT HN 6 750 €)



G  
F

VENTE APPARTEMENT 2 PIECES - NANTES - TALENSAC A proximité immédiate des transports en commun (bus et tramway), des commerces et du marché de Talensac, situé au 4<sup>ème</sup> et dernier étage, appartement d'environ 24 m<sup>2</sup> exposé sud-ouest, offrant : une pièce de vie avec son coin cuisine, une salle d'eau avec lavabo et WC et une chambre.

Logement à consommation énergétique et à émission de CO<sub>2</sub> excessive.

## NANTES

**131 250 €** (DONT HN 6 250 €)

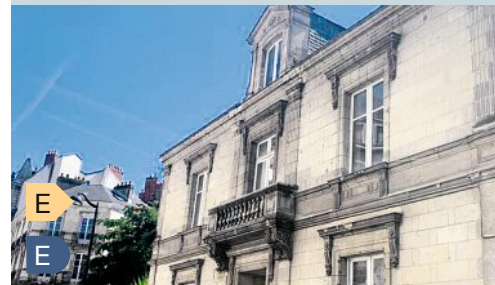


E  
E

Nantes - proche du pont de la Tortière, à proximité des bus 10 et 23 et des commerces. Situé rez-de-chaussée, studio d'environ 30 m<sup>2</sup> comprenant une entrée, une pièce de vie avec cuisine et placard, une salle d'eau avec WC. Un place de parking et une cave en sous-sol complètent ce bien. Appartement vendu avec locataire en place (début du bail 02/2011 / loyer mensuel de 355 euros + 65 euros de charges). Ds copro de 380 lots Prév charges moy copro 1300€/an.

## NANTES

**1 957 000 €** (DONT HN 57 000 €)



E  
E

HOTEL PARTICULIER DU XIX<sup>ème</sup> - NANTES AU COEUR DU TRIANGLE D'OR Sur plus de 300 m<sup>2</sup> à restaurer. Erigé sur trois niveaux offrant 11 pièces à réaménager (étude de réhabilitation déjà menée par un architecte - dossier sur demande). Le dernier niveau bénéficie d'un accès à un toit terrasse de 150 m<sup>2</sup> permettant la construction d'une extension de 94 m<sup>2</sup> avec jardin suspendu et roof top (permis de construire obtenu). Cave et garage.

## NANTES PROCÉ - MONSELET

**338 000 €** (DONT HN 13 000 €)



D  
D

Nantes parc de Procé, à proximité immédiate des commerces, des écoles et des transports en commun. Dans une résidence de standing, au deuxième étage avec ascenseur, appartement de trois pièces d'environ 80 m<sup>2</sup> offrant : entrée, salon-séjour avec balcon (Ouest), cuisine, deux 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. Ds copro de 58 lots Prév charges moy copro 1980€/an.

## NANTES - ZOLA

**249 600 €** (DONT HN 9 600 €)



E  
E

VENTE APPARTEMENT 3 PIECES NANTES - ZOLA / PROCE Entre Zola et Procé, appartement d'env 55 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> : entrée, salle d'eau avec WC, cuisine ouverte sur pièce de vie, 2 chambres, placards et cave. Ds copro de 9 lots Prév charges moy copro 800€/an.

## NANTES ZOLA

**390 000 €** (DONT HN 15 000 €)



E  
B

VENTE MAISON - 5 PIECES - NANTES - ZOLA PROCE Maison d'env. 120 m<sup>2</sup> au RDC : entrée, cuisine ouverte sur salon-séjour, véranda, bureau, salle de bains avec WC. Entresol : 3 chambres, sdb, WC. Combles aménagés en chambre, cour intérieure, lingerie, cave, garage. Disponibilité du bien en avril 2022.

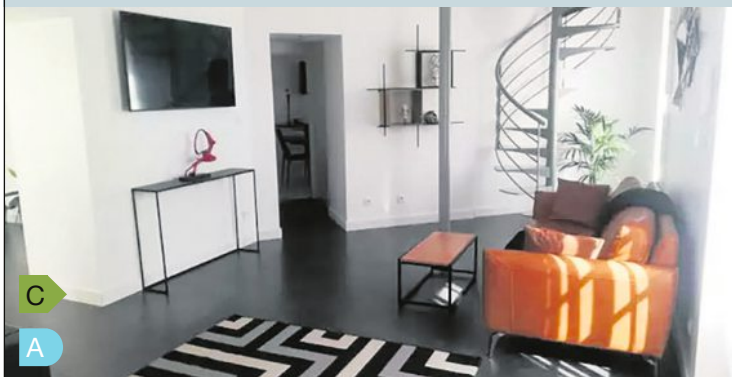


## Étude de Maître Marion THEVENIN

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

**750 800 €** (DONT HN 30 800 €)



C

A

Maison, proche Zola, entièrement renovée d'environ 140m<sup>2</sup>, 3 chambres, 2 garages. — Au R.D.C. : entrée dans salon d'hiver, grande cuisine aménagée et équipée, salon d'été donnant sur le jardin, chambre avec placards, salle de bains, wc. — À l'étage : deux chambres, salle de bains, cabinet de toilette, bureau. Deux garages indépendants. Jardin. Hono. : 4,28%.



Étude de  
**Mes KUHN COSSIN PICART**

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

## SAINT-HERBLAIN

**560 400 €** (DONT HN 20 400 €)



E

E

SAINT HERBLAIN - BOUVARDIERE : Au calme Maison de 1972 d'env. 160 m<sup>2</sup> hab s/terrain S/E de 455 m<sup>2</sup>. Séjour 29 m<sup>2</sup> accès véranda chauffée 18 m<sup>2</sup> s/jardin, cuisine A/E accès jardin, chambre, bains. A l'étage : 3 belles chambres 15, 89-16, 22-13, 20 m<sup>2</sup> s/parquet avec placard, salle d'eau garage. Cave enterrée. Grenier Chauffage gaz.



**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 €)



D

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%

## GUENROUËT

**238 395 €** (DONT HN 8 395 €)



Maison à usage d'habitation comprenant une pièce de vie avec cuisine A/E, salon, buanderie, sde et WC. A l'étage : trois chambres et un espace pour un futur dressing ou une sde. Dans le jardin, avec arbres fruitiers et châtaigner, un double garage avec un atelier et une vraie cave d'une superficie d'environ 52 m<sup>2</sup>. Cette maison d'environ 100 m<sup>2</sup> habitable, sur une parcelle de 1980 m<sup>2</sup>, est située dans un hameau au calme et à 14 minutes de Pontchâteau. Honoraires 3,65% DPE F



**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

## LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

**278 430 €** (DONT HN 13 430 €)



La Chapelle sur Erdre, centre bourg à 200 m de l'église, au calme, dans une rés. de 2001, appart T3 de 68 m<sup>2</sup> situé au 1<sup>er</sup> ét av asc. Entrée 7 m<sup>2</sup> av placard, séj 21 m<sup>2</sup> séparé de la cuis (11 m<sup>2</sup>) par une cloison, donnant sur balcon terrasse exposée Sud-Est (11 m<sup>2</sup>), 2 chs de 11 et 12 m<sup>2</sup>, salle d'eau, wc séparé. Au sous-sol : gar sécurisé.



**STRATEIA NOTAIRES**

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

**378 000 €** (DONT HN 18 000 €)



Nantes Hippodrome, appartement de Type 5 au 1<sup>er</sup> étage. Entrée, salon séjour de 28 m<sup>2</sup> sur parquet exposé Sud avec terrasse de 6 m<sup>2</sup>, vue sur verdure, cuisine aménagé et équipé de 11 m<sup>2</sup>, 3 chambres, salle d'eau avec douche italienne, buanderie, wc, placards.



**Office notarial**  
**Me Rodolphe MALCUIT**

3, rue Dugommier  
44000 NANTES  
02 40 48 78 06  
negociation.44019@notaires.fr

## NANTES

**281 585 €** (DONT HN 12 085 €)



Pour investisseur, proche marché de Talensac. En copro rue Paul-Bellamy, T3 au 2<sup>e</sup> étage 74,78m<sup>2</sup>. Entrée, salon sur parquet + cheminée, cuisine, 2 chambres, sdb, wc, + caveau, ancien wc, grenier. Bien loué 669 € + 51 € de charges. Fin de bail 13/01/2024.

Deux autres appartement dans l'immeuble sont disponibles à la vente (l'un deux est libre de toute occupation).



## LDVL NOTAIRES

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

## NANTES PROCÉ - MONSELET

**549 900 €** (DONT HN 19 900 €)



Appartement traversant 3<sup>e</sup> étage de 125,93 m<sup>2</sup>. Salon de 38 m<sup>2</sup> sur terrasse orientée sud, cuisine et arrière-cuisine sur terrasse, 3 chambres sur balcon, sdb et salle d'eau, placards, wc, + grenier, chambre de service (pouvant aussi servir de bureau), cave, débarras et garage fermé.

Beau potentiel pour ce bien lumineux, à proximité des écoles et des transports.

## NANTES CANCLAUX - MELLINET

**1 209 100 €** (DONT HN 39 100 €)



Belle maison début XX<sup>e</sup> en bon état, aux beaux volumes. Entrée, salon avec cheminée prolongé par un bureau ou salle à manger donnant sur une terrasse et le jardin orienté sud-ouest, cuisine aménagée et équipée sur terrasse, wc.

Au 1<sup>er</sup> étage: salon TV, 3 chambres, dégagement, sdb avec wc. Au 2<sup>e</sup> étage: 3 chambres sous combles, salle d'eau avec wc. Garage, cave, buanderie.

## VERTOU

**373 080 €** (DONT HN 13 080 €)



Vertou bourg, au calme et accès commerces à pieds, maison de 2006 en très bon état, composée d'une pièce de vie de 40 m<sup>2</sup> donnant sur une cour de 20 m<sup>2</sup> exposée ouest et une chambre avec salle d'eau, à l'étage : deux chambres salle d'eau. Cellier. Stationnement.

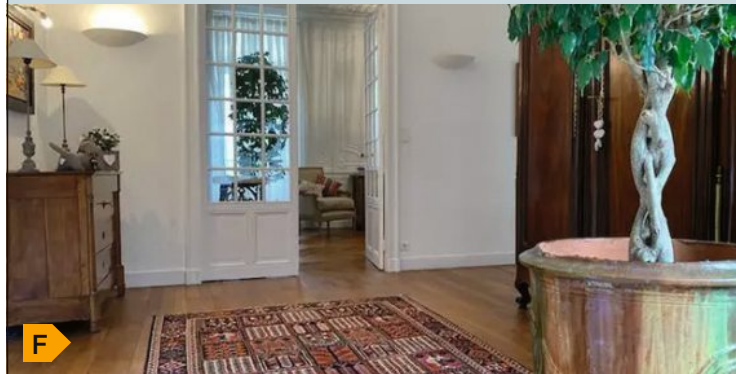


Office notarial  
SCP DEJOIE - FAY - GICQUEL

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 – Decré. 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

## NANTES

**172375 €** (DONT HN 7375 €)



Hippodrome, Appartement de Type 2 situé au 1<sup>er</sup> étage et offrant une superficie de 38,99 m<sup>2</sup> comprenant une entrée, un wc, une chambre, une salle d'eau, une pièce de vie avec espace cuisine et ouvrant sur un balcon de 4,51 m<sup>2</sup>. Parking privatif couvert.

## CHEIX-EN-RETZ

**392750 €** (DONT HN 12750 €)



En village à 5 minutes du Pellerin, maison de 1983 offrant une surface habitable d'environ 124 m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée: entrée, salon-séjour, cuisine AE, 2 chs dont une avec sde privative, sdb avec baignoire et douche et un bureau. A l'étage: 1 ch. Attenant à la maison buanderie, cellier et garage d'environ 46 m<sup>2</sup> avec grenier au-dessus. Sur terrain d'environ 1400 m<sup>2</sup> avec terrasse exposée sud.

## LA BAULE-ESCOUBLAC

**541375 €** (DONT HN 16375 €)



A 100 m de la plage, un ensemble de deux appartements situés en rez-de-chaussée, sur le même palier.

**Appartement T3** d'une surface habitable d'environ 54,18 m<sup>2</sup>.

**Studio** d'une surface d'environ 15 m<sup>2</sup>.

Une cave et une place de parking à l'arrière de la copropriété.



### Office notarial du Pellerin

6, quai du Dr André-Provost  
44640 LE PELLERIN  
02 40 04 57 67 – negociation.44080@notaires.fr

## LE LOROUX-BOTTEREAU

**779400 €** (DONT HN 29400 €)



Centre. Maison de maître d'env. 289,67 m<sup>2</sup> hab. sur un parc arboré d'env. 1838 m<sup>2</sup>. RDC: entrée, salon, séjour, dégagement, cuisine A/E, salon, dégagement avec lave-mains, wc, bureau, sde. 1<sup>er</sup> étage palier, 4 chambres, sdb, chambre avec sdb et wc. 2<sup>e</sup> étage: palier, chambre et cabinet de toilette. Greniers. Deux dépendances d'env. 260 m<sup>2</sup>. Honoraires: 3,92%.



### SELARL THOMAS HOUIS GIRARD DURAND VILLATTE BREMENT

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

**ET ILS VÉCURENT HEUREUX  
GRÂCE À LEUR NOTAIRE**



**MARIAGE, PACS, UNION LIBRE**  
CHOISISSEZ L'UNION QUI VOUS RESSEMBLE

RENSEIGNEZ-VOUS DÈS MAINTENANT  
SUR [WWW.NOTAIREETBRETON.BZH](http://WWW.NOTAIREETBRETON.BZH)





## SAUTRON

**423 672 €** (DONT HN 13 672 €)



E  
E

Maison située dans une rue très calme, à 5 min. à pied de toutes les commodités.

Rez-de-chaussée : entrée, cuisine A/E, belle pièce de vie avec cheminée, prolongée par une véranda confortable, 1 chambre. À l'étage : 2 chambres de belle taille.

Jardin de 150 m<sup>2</sup> derrière la maison, jardin d'accueil devant. Garage, buanderie, grenier et atelier complètent ce bien.



**Maître Yves-Noël BARDOUL**

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

## LEGÉ

**244 400 €** (DONT HN 9 400 €)



D  
B

Maison ancienne en pierres, comprenant : au rez-de-chaussée : entrée dans pièce de vie (65 m<sup>2</sup>), arrière-cuisine, wc. À l'étage : palier, trois chambres sous combles, dressing, salle d'eau avec wc. Grand jardin sur l'arrière avec dépendance en fond de parcelle. Chauffage électrique + poêle à granulés. Ouvertures bois, double vitrage. Persiennes bois. Assainissement autonome.



**Étude Laurent BRETECHE**

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



E

## 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

## CARQUEFOU

**685 180 €** (DONT HN 25 180 €)



Maison rénovée de 178m<sup>2</sup>, sur 900 m<sup>2</sup>. En impasse, dans le Housseau. Composée entrée, d'un salon-séjour avec cheminée (50m<sup>2</sup>), cuisine A/E 1 cellier et 1 wc. A l'étage, le palier SDE avec wc, 4 ch, dont 1 suite avec SDB/wc/dressing. Au 2nd étage 2 ch. Beau jardin, terrasse et préau aménagés, en annexe 1 grand garage et 1 carport. Système eau grise, pour arrosage, wc et lave linge. Chaudière au gaz



## CARQUEFOU

**467 700 €** (DONT HN 17 700 €)



Maison 4 ch de 140 m<sup>2</sup> habitable - 195 m<sup>2</sup> au sol - sur terrain 1 500 m<sup>2</sup> non divisible A 5 minutes du centre ville et à 2 minutes des axes routiers A11 et A811 Composée d'1 salon, d'1 séjour, d'1 cuisine et arrière-cuisine. 1 véranda. La partie nuit comprend 1 SDE, 2 ch, 1 bureau et 1 wc. A l'étage, palier et 3 ch (dont 1 en enfilade). En annexe garage et des dépendances. Puits et eau des maraichers.

## Office Notarial de Carquefou

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

## NANTES

**788 480 €** (DONT HN 28 480 €)



NANTES quartier Perverie - Maison de 1920 de 4 ch 149m<sup>2</sup> type Nantaise sur 300 m<sup>2</sup>. RDC entrée, wc, d'1 garage + débarras. Au 1<sup>er</sup> palier, 1 S/S avec cheminée, 1 cuisine A/E et 1 bureau. Au 2<sup>nd</sup> palier, 3 ch, 1 SDB, 1 wc et grenier et également, d'1 partie indépendante avec buanderie, 1 cuisine, d'1 salon/1 ch avec SDE. Belle terrasse sur jardin clos - cabanon. Possibilité d'une activité libérale.

## LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

**414 766 €** (DONT HN 14 766 €)



Au calme, dans quartier résidentiel proche de toutes les commodités. Maison d'environ 117 m<sup>2</sup> habitables. Entrée, séjour/cuisine, deux chambres, chaufferie/salle d'eau, wc.  
Étage: dégagement, salon-séjour, avec cheminée et donnant sur terrasse de 11 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée et équipée, deux chambres avec placards, salle de bains et wc.  
Chauffage gaz. Double vitrage.

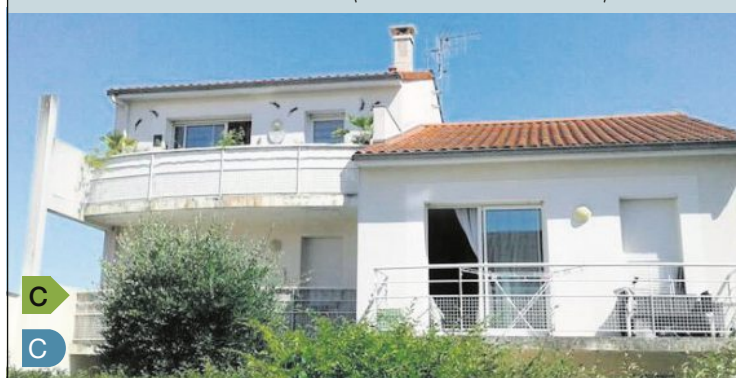


**Sarl Mickaël LAINÉ  
et Hélène CHEVESTRIER**

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

## SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

**297 660 €** (DONT HN 12 660 €)



Rare dernier étage, appartement en bon état assorti d'un double garage et d'un parking privé. Entrée couloir, salon séjour, cuisine ouverte le tout sur terrasse sud calme, assure vue dégagée. Coté nuit deux chambres sur balcon salle bains et wc confort gaz bonne qualité de construction.

**CDG NOTAIRES**  
CASSIENNE - DROGOU - GLAUD - REY

**Office notarial CDG**

52, boulevard des Pas Enchantés  
44230 SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE  
02 40 34 80 54  
nego.stseb@notaires.fr

## LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

**499 200 €** (DONT HN 19 200 €)



E

B

Maison comprenant: grande pièce de vie, cuisine aménagée, dégagement, chambre, salle d'eau et wc. Au 1<sup>er</sup>, dégagement, mezzanine, deux chambres, bureau, labo photo, salle de bains et wc. Potentiel d'évolution. Garage double, cave. Terrain 503m<sup>2</sup>.



**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

**171 435 €** (DONT HN 6 435 €)



Proche des commodités, beaucoup de charme pour cette bâtisse à aménager à votre goût sur une parcelle de 289 m<sup>2</sup>. Elle offre deux pièces de 30m<sup>2</sup>, une hauteur de 6m pour une, raccordement viabilisation devant la parcelle. Jardin sur l'arrière. Nous consulter. Non soumis au DPE. Zone Umd 1, patrimoine bâti. Normes R.E.2020.



**Office notarial Me Évelyne FOUQUEAU DOUGNAC**

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

## ORVAULT

**204 750 €** (DONT HN 9 750 €)



D

D

Vds T4 80 m<sup>2</sup> entre Beauséjour, Ferrière & Petit-Chantilly dans rés. calme. Prox directe de ltes commod (TRAM). Au 1<sup>er</sup> ét l'entrée donne sur dégagement distribuant cuis non équipée + arrière-cuis, salon-séj (+ spacieux balc exposé sud-ouest), 3 chs (dt une sur balc), SDB & WC. Cave 10 m<sup>2</sup> en sous-sol avec élect. Nombreux stationnements aériens. Local vélo à dispo. chauffe collectif par le sol. Fibre OK.



## NANTES PONT DU CENS - PETIT PORT

**117 700 €** (DONT HN 7 700 €)



E

B

Quartier Jonelière proche facultés vend dans copropriété de 1993 entretenue un appartement T1 de 25 m<sup>2</sup> situé au 1<sup>er</sup> avec ascenseur. Entrée sur kitchenette équipée, 1 pièce de vie exposée Ouest sans vis-à-vis, 1 SDE + WC. Récemment rafraîchi. Huisserie PVC double vitrage. Tout électrique. Dernière taxe foncière 504€, charge de copro (eau froide incluse) 59 € / mois. Local à vélo sécurisé par code.

## NANTES PONT DU CENS - PETIT PORT

**292 000 €** (DONT HN 12 000 €)



D

D

Rare secteur hippodrome dans copropriété de 1992 entretenue, appartement T3 de 83m<sup>2</sup> avec terrasse Sud-Ouest au 2<sup>ème</sup> étage (sur 3) avec ascenseur. Entrée sur salon-séjour traversant, cuisine équipée, SDB (avec douche & baignoire), WC et 2 chambres. 3<sup>ème</sup> chambre possible. Chauffage et eau chaude au gaz de ville. Cet appartement dispose d'une cave, d'un stationnement extérieur et d'un box fermé.

## GROUPE 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

## LES TOUCHES

**272 350 €** (DONT HN 12 350 €)



E

E

Maison de plain-pied dans bourg de LES TOUCHES: salon-salle à manger, cuisine aménagée et équipée, 3 chambres, salle d'eau, wc, entrée et dégagement. Avec garage, grenier et garage non attenant. Alimentée en eau par le puits. Terrain de 1953m<sup>2</sup> en zone constructible. Possibilité détacher terrain à bâtir avec l'accord des services compétents. Estimation des coûts annuels: entre 1 630€ et 2 230€ par an. Hono. 4,75%.



### Office notarial du VAL d'ERDRE

2 rue d'Ancenis – BP 34  
44390 NORT-SUR-ERDRE  
06 74 95 66 85  
negociation.44066@notaires.fr

## DONGES

**196 935 €** (DONT HN 6 935 €)



E

E

CENTRE VILLE - A 400 m de ttes commod, maison de 1953, de 110 m<sup>2</sup> comp entrée, salon / salle à manger, cuisine, arrière cuisine, dégagement av placards, 2 chambres, une salle d'eau et wc. A l'ét, un palier, 2 chambres, placard et grenier. Garage indépendant, annexes et une serre. Le tout sur une parcelle de 598 m. Prévoir travaux (Rafraichissement, électricité, cuisine, chauffage).



### Office notarial Gérard-Morel & Blin

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

## FAY-DE-BRETAGNE

**474 750 €** (DONT HN 14 750 €)



C

C

À 30 min. de St Herblain et 35 de Nantes, ancienne maison rénovée de 156 m<sup>2</sup> env comprenant: vaste salon-séjour avec cheminée ouvert sur cuisine E/A (d'env 26 m<sup>2</sup>), buanderie, wc, dég. av placards, bureau et suite parentale, palier, wc, salle d'eau, 3 chambres. Dépendance de 50 m<sup>2</sup> env. Préau Atelier. Terrasse au nord-ouest, piscine, carport. Le tout sur parcelle avec terrain arboré d'env 3000 m<sup>2</sup>.



### SCP BARQ & DEBIERRE Notaires associés

1, rue du Pré-Clos, ZA de la Madeleine  
44130 FAY-DE-BRETAGNE  
02 40 87 83 13  
immobilier.44093@notaires

## VARADES

**241 040 €** (DONT HN 11 040 €)



F

C

Sur la commune de Varades en campagne, venez visiter cette maison avec son environnement privilégié. Elle dispose: au rez-de-chaussée, véranda, séjour, cuisine, wc, salle de bain avec douche et baignoire, une chambre, dégagement, cellier, buanderie. À l'étage: mezzanine, deux chambres, dégagement, salle d'eau avec wc. Terrain de 1927m<sup>2</sup> avec une dépendance. Sophie POILANE 06.15.41.71.94 Logement à consommation énergétique excessive.



### Yannick THEBAULT & Jérôme ARRONDEL

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

## SAINT-MARS-LA-JAILLE

**202950 €** (DONT HN 7950 €)



Proche commodités, agréable maison comprenant au rez-de-chaussée, un hall d'entrée, un bureau, une chambre, wc. À l'étage, une cuisine, un salon/salle à manger, trois chambres, une salle de bains, wc. Au-dessus, un grand grenier. Chauffage, cuisine d'été, cave, garage et atelier de 30m<sup>2</sup>. Jardin clos de 2001 m<sup>2</sup>. Nouveauté ! Hono. 4.08%. Logement à consommation énergétique et à émission de CO2 excessive.



**SCP A. MICHEL et M. MANCHEC**

6, rue des Chênes – ZA Les Fuseaux  
44440 RIAILLÉ  
0240973610  
negociation.44051@notaires.fr

## LA CHAPELLE BASSE MER

**118 000 €** (DONT HN 6000 €)



LA CHAPELLE BASSE MER - DIVATTE SUR LOIRE, Terrain à bâtir viabilisé de 400 m<sup>2</sup> en lotissement. Libre de constructeur.



**SELARL MINIER-MARTIN & RICORDEL**

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

## GRANDCHAMPS-DES-FONTAINES

**188 820 €** (DONT HN 8 820 €)



Bâtisse en pierre de 119 m<sup>2</sup> à rénover entièrement sur terrain de 1285 m<sup>2</sup>. Dépendance en parpaings de 85 m<sup>2</sup>. Située en zone A (agricole) du PLUi d'Erdre et Gesvres. Certificat d'urbanisme positif pour un changement de destination en habitation et démolition hangar.



**SCP GASCHIGNARD Erwan**

22, rue de la République  
44810 HERIC  
0240579700  
nego.gaschignard@notaires.fr

## BASSE-GOULAINÉ

**435 750 €** (DONT HN 20750 €)



Au calme dans son lotissement, agréable maison T6, très lumineuse, comprenant une entrée, vaste séjour salon sur terrasse et jardin arboré et clos, cuisine aménagée, une chambre, wc, garage. À l'étage, 3 chambres dont une avec salle de bains privative, wc Chauffage individuel gaz Travaux de rafraîchissement à prévoir.



**Notaires & Conseils Transactions**

3, rue Pierre-Dautel,  
44150 Ancenis-Saint-Géréon  
0240934330  
isabelle.duclois.44046@notaires.fr

## LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

**357 000 €** (DONT HN 12 000 €)



A 1 km de la 2x2 voies Nantes-Vannes/Saint-Nazaire mais sans aucune nuisance, dans un état impeccable, maison à usage d'habitation, à étage. Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine aménagée et équipée, salon, wc, buanderie. A l'étage : un palier/dégagement, 4 chambres, 1 salle d'eau avec wc. Le tout sur terrain clos sans vis-à-vis d'environ 1 000 m<sup>2</sup>, avec garage attenant, dépendance fermée, cave.



**SCP GUEDE et MOAT-POTET**

11, rue de Choizeau  
44360 VIGNEUX-DE-BRETAGNE  
02 28 02 02 02  
negociation.44106@notaires.fr

## LEGÉ

**188 220 €** (DONT HN 8 220 €)



Centre de Legé, proche des services et commerces, maison comprenant au rez-de-chaussée : une entrée, un salon avec cheminée (17 M<sup>2</sup>), une salle à manger (28 M<sup>2</sup>), une cuisine (15 M<sup>2</sup>), un débarras et un garage ; à l'étage : quatre grandes chambres (14 M<sup>2</sup>), une salle d'eau et un wc. Ouvertures double vitrage PVC, chauffage fuel. Jardin avec puits. Prévoir budget travaux.



**Office notarial  
Maître DAVODEAU**

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

## SAINT-HERBLAIN

**228 360 €** (DONT HN 8 360 €)



TILLAY, T3 de 73 m<sup>2</sup> comp pce de vie lumineuse av cuis ouverte A/E, balcon, 2 ch, buanderie, SDB et WC séparés. Gge box au sous sol. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 780 € à 1 100 € (base 2021). Honoraires : 3,80%. Réf : 119/1847.

## NANTES

**310 000 €** (DONT HN 10 000 €)



Bd Meusnier de Querlon, appartement lumineux traversant du 2<sup>e</sup> avec ascenseur compr. : entrée placard, pce de vie, cuisine aménagée, 3 ch., SDB et WC, chaufferie. Cave et box fermé. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie : 1 210 € à 1 700 € (base 2021). Honoraires : 3,33%. Réf : 119/1846

## NANTES

**435 960 €** (DONT HN 15 960 €)



Familiale en partie rénovée : salon, séjour, cuisine séparée, buanderie, WC et véranda. À l'étage : 2 ch., bureau avec accès au 2<sup>e</sup>, salle de bains et WC. Au dernier étage : 2 ch. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie : 1 260 € à 1 760 € (base 2021). Honoraires : 3,80%. Réf : 119/1834.



**Étude RUAUD BRIFFAULT  
BALLEREAU BORGARD**

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



PAULX

**311 226 €** (DONT HN 11 226 €)

En campagne de Paulx, maison atypique d'env. 140m<sup>2</sup> comprenant au rez-de-chaussée: pièce de vie ouverte sur cuisine A/E, bureau/ chambre avec placard, sdb, wc, buanderie, salon donnant accès à l'étage.

À l'étage: palier, 4 chambres, wc et dégagements avec placard. Terrasse. Dépendance d'env. 90m<sup>2</sup> (garage/atelier). Jardin. Cour. Parcelle close d'env. 950m<sup>2</sup>. Honoraires: 3,74%.



**Office notarial  
MARCHAND-CANDIA-FREUCHET**

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

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

BOUAYE

**603 772 €** (DONT HN 23 772 €)



Hyper-centre BOUAYE maison 1983 de 138m<sup>2</sup> sur ter de 1093m<sup>2</sup>, comp : RDC entrée desservant, l'arrière-cuisine, le salon salle à manger av chem suspendue, suite parentale 1<sup>er</sup> palier desservant 3 chs, s.d.b bureau pce/dressing (potentielle ch) wc grenier donnant sur la pce de vie terrasse d'env 80m<sup>2</sup> jard paysagé ( Sud) av fontaine et puits. gar ensemble de dépendances car port.



**SCP BODIGUEL ET CHAMPENOIS**

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

CLISSON

**312 000 €** (DONT HN 12 000 €)



Face Sèvre, situation exceptionnelle pour cette maison à rénover, d'env. 108 m<sup>2</sup> habitables sur terrain de 240 m<sup>2</sup>, comprenant au RDC : entrée, salle à manger, salon avec chem. et salle d'eau avec WC 4,6 m<sup>2</sup>. Étage: palier, 3 grandes chambres, salle d'eau avec WC et bureau-dressing. Lingerie, chaufferie avec WC. Garage avec atelier et cave en sous-sol. Terrasses. Prévoir travaux. Honoraires : 4,00%. Logement à émission de CO2 excessive.



**Office Notarial Menanteau Brevet Pedron**

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

## LA BAULE-ESCOUBLAC

**700 000 €** (DONT HN 30 000 €)



La Baule centre et marché, à 350 m de la plage, villa ancienne sur une parcelle de 393 m<sup>2</sup> comprenant : RDC : salon séjour, cuisine ouverte aménagée, chambre, salle de bains, une autre chambre accès jardin. Étage : séjour avec balcon, chambre et salle d'eau. Une cave. Deux appartements séparés pouvant être réunis. Travaux à prévoir. Hono. 4.48%.



**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

## LE POULIGUEN

**544 960 €** (DONT HN 24 960 €)



F

C

Appart T4 dans ancienne bâtisse de caractère au 2<sup>ème</sup> et dernier ét. comprenant : entrée, séjour/balcon vue mer, 2 chambres face mer balcon, cuisine équipée et aménagée, espace repas, salle de bains & douche, wc indépendant, 2 greniers (dortoir et lingerie), local vélos extérieur. 3 Copropriétaires. Logement à consommation énergétique excessive.



**Notaires presqu'île Associés**

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

## LA BAULE LES PINS

**362 552 €** (DONT HN 12 552 €)



T3, idéalement situé secteur Lajarrige, à proximité immédiate des commerces, de la gare de la Baule Les Pins et de la baie de La Baule, bel appartement comprenant séjour double donnant sur balcon de 14 m<sup>2</sup>, cuisine équipée, une chambre (potentiel de 2 chambres à l'origine), dressing, salle d'eau et wc indépendant. Une cave, usage d'une place de parking. Local à vélo. Emplacement très recherché.



## LA BAULE GUEZY

**341 880 €** (DONT HN 11 880 €)



D

B

T3 proche commodités (transports, collège,...) et bourg, au calme, au rez-de-chaussée, appartement type 3 bon état, comprenant : entrée avec rangement, pièce de vie avec cuisine aménagée, 2 chambres, salle de bains, wc indépendants. Jardin de 20 m<sup>2</sup> et terrasses. Place de parking extérieure. Petite copropriété située à moins de 2 kms de la gare de Pornichet.

**Me ATTIAS PATRICIA**

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

## GUERANDE

**485 000 €** (DONT HN 15 000 €)



D

B

HAUTEURS DE LA BAULE - A 2KMS DU CENTRE DE LA BAULE - MAISON T5 secteur Kerquessaud calme et résidentiel, maison lumineuse (année 1983) à rafraîchir, comprenant : entrée, pièce de vie de 50 m<sup>2</sup> environ poêle à bois, véranda 14 m<sup>2</sup>, cuisine équipée, salle d'eau et wc indépendants avec lave-mains. A l'étage : 3 chambres, salle de bains et wc indépendants. Grenier. Garage. Parcelle de 638 m<sup>2</sup>.



## PRÉFAILLES

**469 500 €** (DONT HN 19 500 €)



À moins de 800 m de la mer, dans un quartier résidentiel, maison de plain-pied offrant sur 102 m<sup>2</sup> environ : entrée, cuisine aménagée et équipée, séjour avec cheminée insert, trois chambres, salle d'eau, WC. Auquel s'ajoute deux terrasses et un abri de jardin. Le tout sur une belle parcelle arborée de 767 m<sup>2</sup>. À découvrir sans tarder ! Hono. 4.30%.

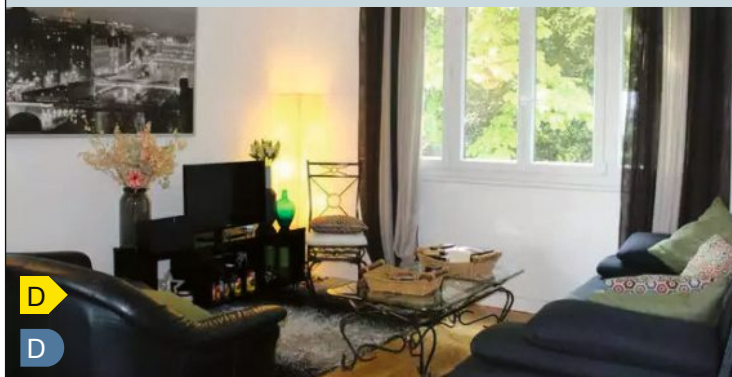


Étude de Me **Nathalie GUILLET**

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

## SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

**228 030 €** (DONT HN 8 030 €)



Au calme, face à La Loire, appartement F3 entièrement rénové avec goût situé dans une résidence au 1<sup>er</sup> étage s/a offrant 52,09 m<sup>2</sup> hab. Il se compose : entrée, cuisine aménagée, séjour/salon, wc, salle d'eau, 2 chambres, séchoir. Balcon vue Loire. Cave. Extérieur : place de stationnement avec barrière sécurisée. Charges de copropriété : 264 €/trimestre. Bel environnement. À découvrir !



Maître **Arnaud PEREZ**

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

## LA BAULE-ESCOUBLAC LE GUÉZY

**556 400 €** (DONT HN 21 400 €)



À 1,5km de la gare de Pornichet, maison de 4 chambres sur un terrain d'environ 556m<sup>2</sup>: entrée, séjour-salon avec un poêle à bois donnant sur la véranda, cuisine aménagée et équipée (four, hotte, plaque induction), une salle d'eau avec wc, buanderie avec douche. À l'étage 4 chambres, salle de bains, wc. La maison dispose également d'un garage avec grenier et d'un cellier.



**BOHUON-BOISVIEUX**

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

## PORNICHET BONNE SOURCE - ST-SÉBASTIEN

**707 200 €** (DONT HN 27 200 €)



Secteur Bonne Source, maison avec piscine située à 400m de la plage, comprenant : entrée ouverte sur salon/séj. d'env. 50m<sup>2</sup>, cuisine A/E, 1 ch., 1 s.d.b. + douche et un wc séparé. À l'étage: une mezzanine desservant 1 s.d.e. + wc et 2 ch. Piscine chauffée avec terrasse en bois, ensoleillée. Garage en sous-sol. Au calme. Honoaires :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

## SAINTE-MARIE

**415 060 €** (DONT HN 15 060 €)



À proximité du centre de Sainte-Marie-sur-Mer. Maison d'habitation 118 m<sup>2</sup> éditée sur deux niveaux et comprenant: Au RDC: entrée, séjour, cuisine, une chambre, WC. À l'étage: palier, une chambre avec salle d'eau, deux autres chambres, une salle de bains, WC. Garage avec bagagerie et jardin privatif. Sous le régime de la copropriété horizontale. Honoraires: 3,77%.



**SELARL THIERRY KERAVEC**

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

## SAINT-BRÉVIN-LES-PINS

**362 500 €** (DONT HN 12 500 €)



Plage et commerces à pied, maison brévineoise à rénover sur deux niveaux. Elle offre en rez-de-jardin semi enterré: cuisine, deux chambres, salle d'eau. À l'étage: perron, cuisine, salon-séjour, deux chambres dont une avec WC. S'y ajoutent un garage et une cave. Belle parcelle de plus de 700 m<sup>2</sup>. Maison à découvrir. Honoraires: 3,57%.



**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

**176 630 €** (DONT HN 6 630 €)



PLEIN CENTRE, (ancien locatif) MAISON de VILLE à rafraichir OF-FRANT: - Au rdc: PIECE DE VIE, CUISINE et wc avec lave mains, - Au 1<sup>er</sup> étage: 2 CHAMBRES, bureau palier et salle d'eau avec wc, - Au 2<sup>ème</sup> étage: CHAMBRE et petite pièce (possibilité dressing) 3 GARAGES Tout à l'égout, gaz de ville (chaudière neuve), ouvertures PVC double vitrage,...



**Étude de Maître E. XAVIER MERY**

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

## CHAUVÉ

**363 000 €** (DONT HN 1 3000 €)



Maison située en campagne entre le centre bourg de CHAUVÉ et LE CLION-SUR-MER/PORNIC. Composition: une entrée, un salon/séjour - chem. insert, une cuisine aménagée et équipée, un bureau, et un cellier + une salle d'eau et wc. À l'étage: 4 chambres, une salle d'eau récente et un wc. Belle propriété. Hono.3,71%



**Notaires LOIRE Océan**

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



Marignan

**ORVAULT**  
**NÉO-IMPULSION,**  
**UN CADRE DE VIE**  
**OÙ LA NATURE**  
**S'ÉVEILLE**

**LIVRAISON IMMÉDIATE**



Pistes  
cyclables



Jardins  
paysagers



Cheminements  
piétonniers

PROFITEZ DES **DERNIÈRES OPPORTUNITÉS**

Votre 2 pièces à partir de **232 000€\***

Votre 4 pièces à partir de **351 000€\***

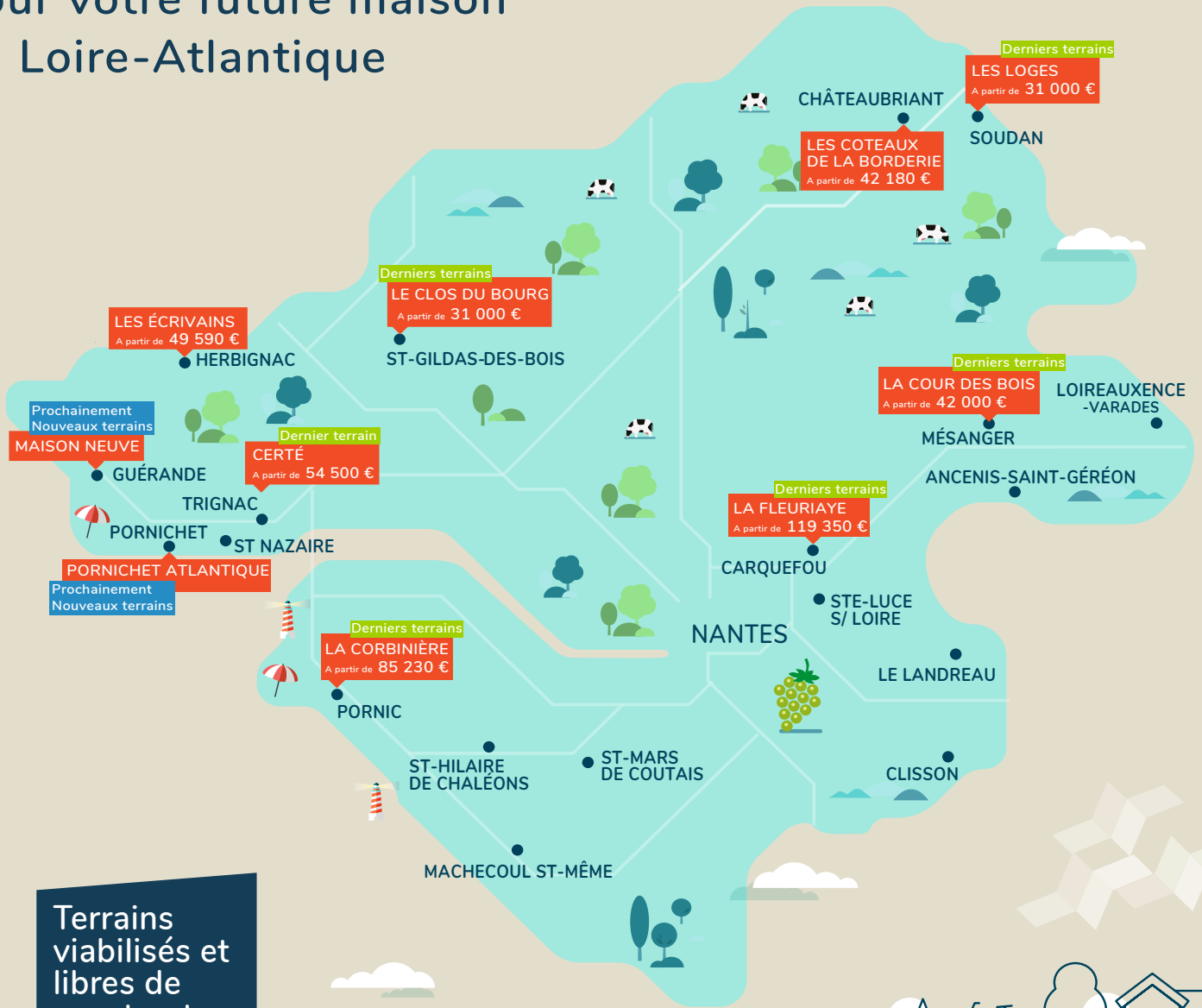
Votre 5 pièces à partir de **428 000€\***

**ESPACE DE VENTE**

35 boulevard Gabriel Guist'Hau  
à Nantes

 **09 71 05 15 15**  
marignan.immo

# 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