



Les Comptoirs du Patrimoine

MALRAUX



DÉFICIT FONCIER



LA ROCHELLE

présentent

LES DOSSIERS

des Comptoirs



**Les critères qui influencent
la valeur de votre investissement immobilier**

Les critères qui influencent la valeur de votre investissement immobilier

La bonne adresse :



« L'emplacement, l'emplacement, l'emplacement » reste le secret de la réussite pour un bon investissement immobilier, la bonne rue, le bon quartier, la bonne ville. Un bien sera toujours plus facile à vendre ou à louer si son adresse est bonne et recherchée. Avant d'acheter il est important de se renseigner auprès des notaires, des agents immobiliers, des commerçants.



L'environnement et la proximité de certains commerces :

Au delà de l'adresse, l'environnement peut s'avérer être un plus ; (un parc, des écoles, des commerces) ou un moins. Une chambre qui donne sur une cour de lycée et adieux les grasses matinées ou les siestes du petit dernier. En revanche, une épicerie ouverte 7 jours sur 7 dans la rue voisine est un atout.

L'état de la maison, de l'immeuble, des parties communes :

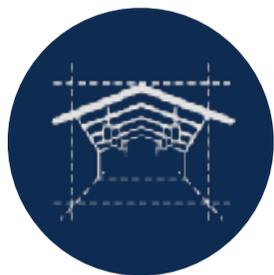


Le premier contact avec un bien est son extérieur, un mauvais ravalement, une cage d'escalier en mauvais état, peut fortement influencer sur la valeur de votre bien. Trois acheteurs sur quatre préfèrent réaliser un investissement qui ne va pas nécessiter de travaux. Un appartement en parfait état se vendra toujours mieux et plus cher.

La situation dans les étages, l'existence de terrasse ou balcon :



Aujourd'hui avec l'évolution des besoins des seniors, il existe une clientèle très motivée pour les situations en rez-de-chaussée, surtout dans les immeubles sans ascenseur. Les variations de prix au mètres carré, en fonction de l'étage, sont de moins en moins vérifiées. Par contre la présence d'une terrasse ou d'un balcon continuent d'influencer positivement le prix d'un bien immobilier.

Le plan de distribution intérieur :

Un mauvais plan de distribution peut largement influencer la valeur d'un bien, car il engendrera forcément des travaux, notamment pour limiter une perte de surface liée aux zones de circulation. Une chambre donnant sur un environnement calme est un atout pour un emplacement animé, la salle de bains proche ou en communication avec la chambre aussi.

**L'exposition :**

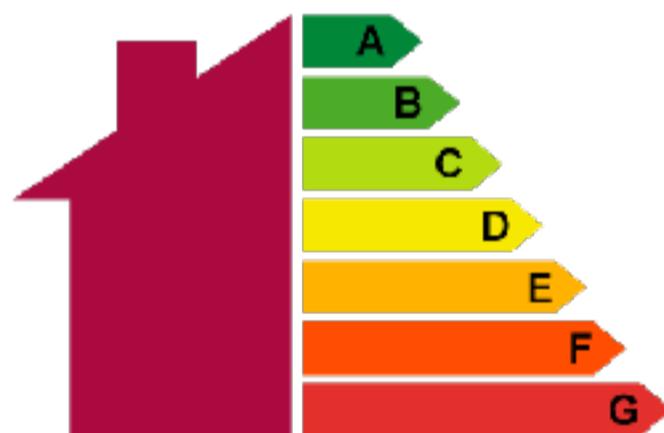
Avoir « une vue » montagne, mer ou monument historique augmente toujours le prix. L'absence de vis à vis est aussi un critère important pour de nombreux acheteurs, notamment lorsqu'il existe une terrasse, un jardin ou une piscine. Une pièce de vie recevant le soleil est toujours un atout.

**Les charges de copropriétés :**

Il faut bien comprendre que des charges élevées de copropriétés peuvent influencer des acheteurs qui verraient ainsi leur pouvoir d'achat diminuer, cela peut s'avérer être un frein au moment de l'acquisition.

Les performances énergétiques :

Le DPE (diagnostic de performance énergétique) bien qu'il soit relativement nouveau est obligatoire et il doit maintenant figurer sur toutes les annonces immobilières. Il est important de prendre connaissance du coût prévisionnel annuel pour la consommation du chauffage et de l'eau chaude. Pour deux biens immobiliers similaires au même prix, les acheteurs vont privilégier celui qui proposera les meilleurs résultats au diagnostic de performance.



La Rochelle
Île de Ré

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Agence immobilière charme et prestige

La Rochelle - Île de Ré

Sotheby's International Realty

9, rue Saint Yon - 17 000 La Rochelle, France - + 33(0) 5 46 51 96 88

www.larochelleiledere-sothebysrealty.com