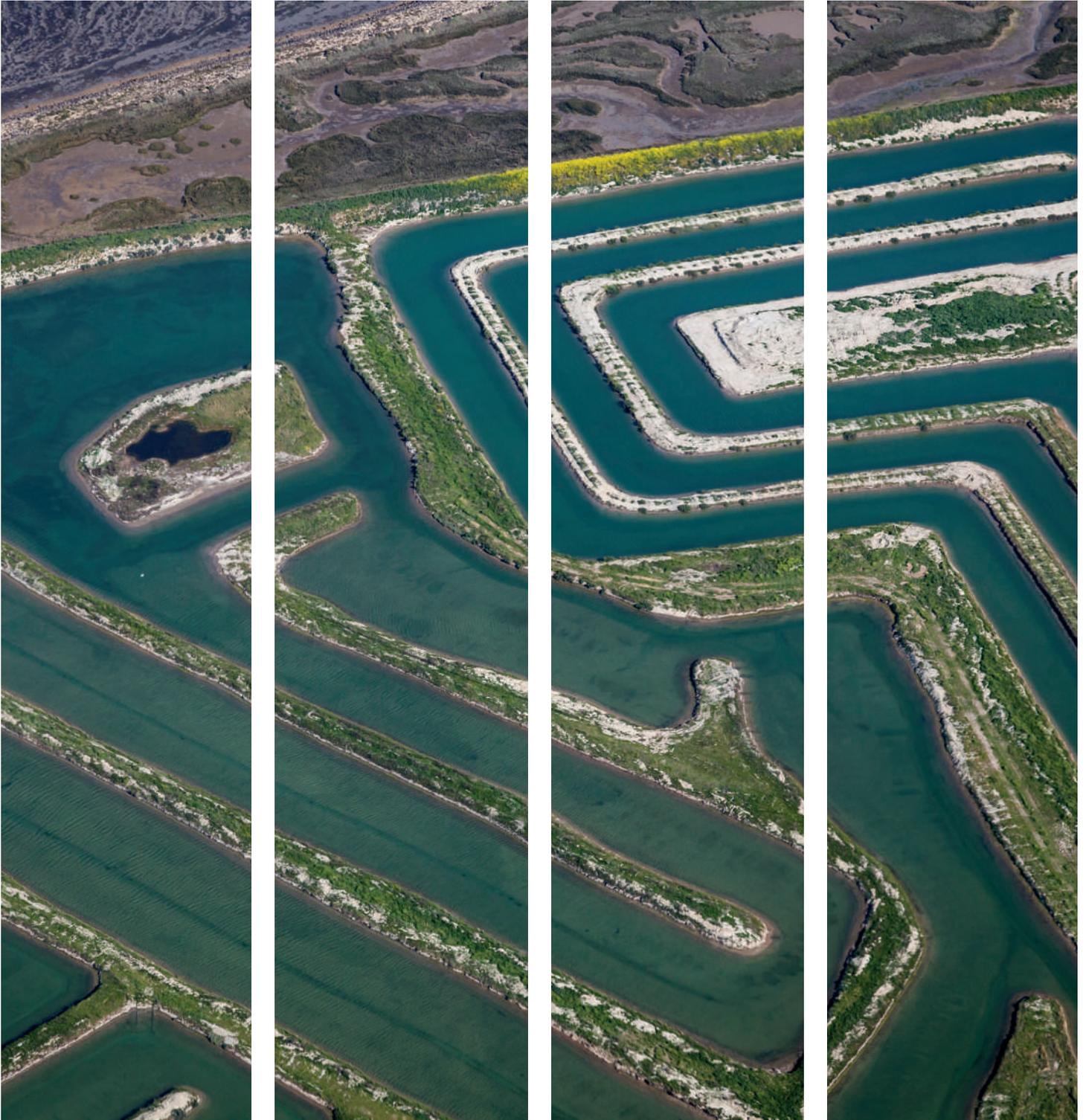


île de Ré immobilier



Ars en Ré

La Flotte



Agence de l'Abbaye

2 Métiers, 2 Passions, 2 Adresses

–
Immobilier

Transactions - Estimations - Conseils

&

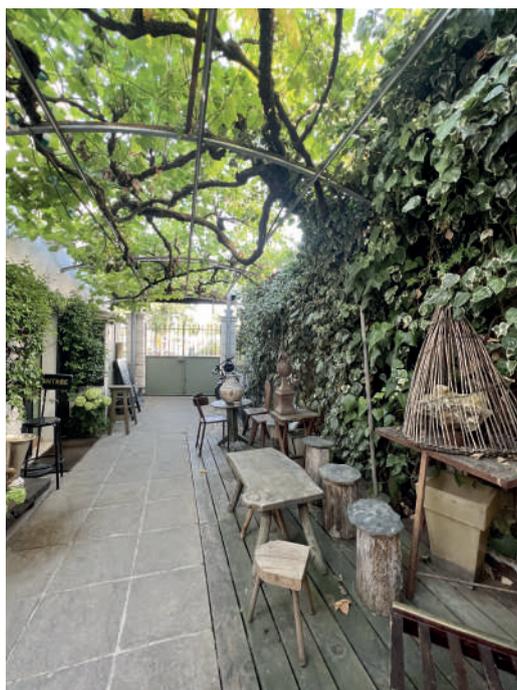
Antiquités

Objets de Cœur et d'Intérieurs

–
Cyrille Drouin

Agent immobilier indépendant

depuis 1998



AGENCE DE L'ABBAYE
9 BIS RUE JEAN HENRY-LAINÉ - 17630 LA FLOTTE
4 QUAI DE LA PRÉE - 17590 ARS EN RÉ
05 46 69 27 55 - agencedelabbaye@orange.fr
www.agencedelabbaye.com





Nouvelle agence

L'Agence de l'Abbaye installée depuis 2012 sur le village de La Flotte, développe ses activités et a le plaisir de vous annoncer l'ouverture de sa nouvelle agence immobilière sur Le Port d'Ars en Ré. Nous complétons ainsi notre offre de service sur le Nord du territoire Rhétais.

En effet l'opportunité de reprendre les locaux de Laurent MOHN, Antiquaire bien connu de l'île de Ré, s'est offerte à nous.

Partageant avec Laurent la même passion du bel objet, nous avons décidé tout naturellement de continuer cette activité au sein de nos agences immobilières et vous offrir ainsi un lieu où vous pourrez retrouver l'ensemble de nos services immobiliers (Transactions, Estimations, Conseils...) et la possibilité d'y acquérir des « Objets de Cœur et d'Intérieurs ».

Retrouvez-nous sur les Ports de La Flotte et d'Ars-en-Ré.



LA FLOTTE



Maison + Commerce

1 995 000 €

Maison de village d'environ 160 m² restaurée avec goût au cœur de La Flotte + murs commerciaux d'environ 30 m² libre tous commerces emplacement n°1 dans une rue piétonne. La maison est composée d'une spacieuse cuisine aménagée et équipée donnant sur la cour exposée plein Sud, une chaleureuse et grande pièce de vie avec poêle, 5 chambres dont 3 avec salle d'eau privative. Local vélos et plus de 20 m² de dépendance aménageable. Un vrai coup de cœur. dont 5 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur. DPE : D

Réf : 20.524

LA FLOTTE



Maison

1 260 000 €

Chaleureuse maison contemporaine, composée d'une belle pièce de vie avec cheminée, d'une cuisine, d'une salle à manger, de 4 chambres et d'un bureau. En plus, une mezzanine d'environ 65 m². Deux jardins exposés Nord et Sud. dont 5.00 % hono TTC à charge acquéreur. DPE : D

Réf : 20.519

LA FLOTTE



Maison

462 000 €

Maison de village à deux pas du port et des commerces au calme des ruelles. Agréable pièce de vie donnant sur petite cour plein sud, 1 grande chambre, 1 salle d'eau. surface habitable environ 43 m², une cour de 8 m². dont 5.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur. DPE : E

Réf : 20.521



Agence de L'Abbaye

9 Bis rue Jean-Henry Lainé - 17 630 La FLOTTE

Tél : **05 46 69 27 55** - Por : **06 99 07 61 82**

@ : agencedelabbaye@orange.fr

Site : www.agencedelabbaye.com



LA FLOTTE



Maison

1 323 000 €

La Flotte, dans un quartier calme du village, sur une jolie parcelle de plus de 1150 m² arborée entièrement clos de murs, maison contemporaine de plain-pied d'environ 130 m². Possibilité d'extension et piscinable, stationnements pour plusieurs véhicules sur la parcelle. Notre coup de cœur de la rentrée, à visiter rapidement. dont 5.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur. DPE : E

Réf : 20.531

ST MARTIN DE RE

RIVEDOUX PLAGE



Maison

1 591 200 €

Maison lumineuse rénovée avec cuisine, 4 chambres avec salle d'eau privative dont 1 indépendante. Vue mer du séjour et d'une chambre ainsi qu'une belle vue dégagée à l'étage. Cour sans vis-à-vis exposée plein Sud, stationnement sur la parcelle. Frais 5% TTC charge acquéreur. DPE : D

Réf : 20.523



Maison

998 130 €

En plein cœur du village proche plage, port, commerces, maison à rénover composée de 5 chambres, de 4 salles d'eau, de 2 cuisines et 1 salle à manger. A l'extérieur, 2 cours dont 1 couverte, un garage et 2 dépendances. dont 5.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur. DPE : E

Réf : 20.525



Agence de L'Abbaye

9 Bis rue Jean-Henry Lainé - 17 630 La FLOTTE

Tél : 05 46 69 27 55 - Por : 06 99 07 61 82

@ : agencedelabbaye@orange.fr

Site : www.agencedelabbaye.com





Maison

735 000 €

Maison contemporaine lumineuse d'environ 77 m² composée d'une chaleureuse pièce de vie avec cheminée, d'une cuisine aménagée et équipée, à l'étage 3 chambres et une salle d'eau. Jolie cour verdoyante exposée plein sud + 2 places de stationnement. Maison parfaitement entretenue pouvant convenir comme résidence principale ou secondaire. Frais 5% TTC charge acquéreur. DPE : B

Réf : 20.532

LA FLOTTE LA COUARDE-SUR-MER

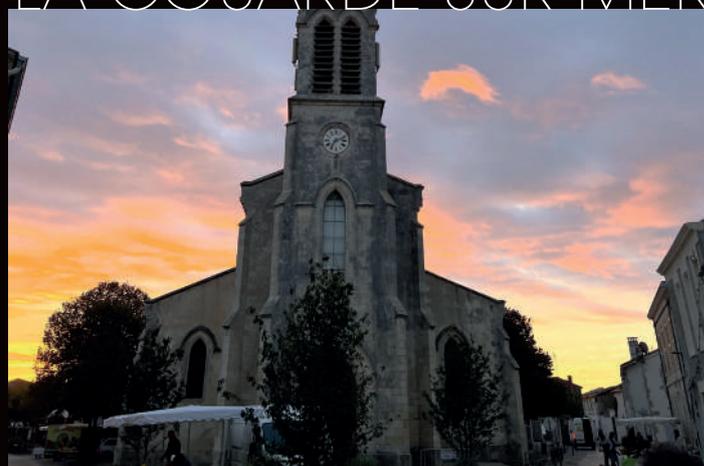


Maison

346 500 €

En plein coeur de La Flotte, authentique maison de village de plain-pied d'environ 40 m². Composée d'une pièce de vie avec cuisine, une chambre et une salle d'eau. dont 5.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur. DPE : G

Réf : 20.516



Maison de Village

630 000 €

Au cœur du village, adorable maison offrant une jolie pièce de vie lumineuse avec cheminée, une cuisine US, 3 chambres, une jolie cour sans vis-à-vis. Pas de travaux. Coup de cœur à prévoir. Frais 5% TTC charge acquéreur. DPE : NC

Réf : 20.533



Agence de l'Abbaye

9 Bis rue Jean-Henry Lainé - 17 630 La FLOTTE

Tél : 05 46 69 27 55 - Por : 06 99 07 61 82

@ : agencedelabbaye@orange.fr

Site : www.agencedelabbaye.com



V O L V O

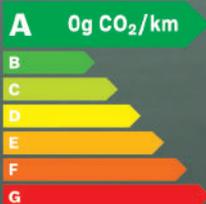
NOUVEAU VOLVO XC40 RECHARGE

100% ÉLECTRIQUE



AUTONOMIE JUSQU'À

420KM**



*Google et Google Maps sont des marques déposées Google LLC.

**Cycle mixte WLTP : Consommation électrique (kWh/100 km) : 18.7 - 25.
Autonomie électrique (km) : 400 - 422. Données en cours d'homologation.

VOLVOCARS.FR

Pensez à Covoiturer. #SeDéplacerMoinsPolluer



VOLVO LA ROCHELLE
9 IMPASSE DE POLOGNE
17138 PUILBOREAU
05 46 31 11 11

VOLVO SAINTES
5 RUE DE L'ÉCHALAS
17100 SAINTES
05 46 92 15 70



www.groupebarbier.fr

Voyage

An aerial photograph of a coastal landscape. The water is a vibrant turquoise color, contrasting with the dark, rocky shorelines and the lush green vegetation of the islands and peninsulas. The terrain is rugged and appears to be a natural, possibly volcanic, formation. The word 'Voyage' is written in a white, cursive font in the top left corner.





L'AGENCE IMMOBILIÈRE DE LOIX



CAPOUEST Transactions est une Agence Immobilière créée il y a 15 ans à Loix.

L'Agence propose les prestations suivantes :

- **Ventes Immobilières** (maisons, vieux chais, propriétés d'exception, terrains, appartements)
- Immobilier d'Entreprise (Fonds de commerce, locaux professionnels, entreprises)

Les estimations avant mise en vente sont gratuites.

CAPOUEST Transactions c'est une expertise acquise au fil des années !

Notre secteur géographique : **Notre village de LOIX et toute l'Île de Ré** (Au Bois Plage notre Agent Commercial Mr J Guitton) **et la Rochelle.**

Agence Immobilière Indépendante et à taille humaine, les relations avec la clientèle sont privilégiées pour rechercher le bien qui correspond le mieux à vos attentes.

« Prioritairement nous écoutons nos clients. Nous recherchons des relations basées sur une confiance réciproque. Notre métier se doit de véhiculer une réelle éthique. C'est un véritable engagement ».

Valerie et Louise Franchet

Adresse

Place du Marché
17111 Loix - Île de Ré
05 46 31 33 40

agence.capouest@gmail.com
 capouest-transactions
www.capouest-transactions.com

**TRANSACTIONS
ESTIMATIONS
CONSEILS**

LOIX



Nouveauté

Maison de village

1 291 500 €

Maison 160 m², au rdc, cuisine, salle à manger, salon (cheminée), 2 chambres, 1 sde avec WC. A l'étage 1 chambre avec sa sdb et son WC et 2 autres chambres avec une sde et un WC. Chambre indépendante dans la cour avec douche et WC. Lingerie buanderie. Très jolie cour extérieur, porche. Charme ! DPE : F

Réf : 030722

LOIX



Maison

1 785 000 €

Loix, maisons 230 m². Dans la maison principale au rdc, séjour (cheminée), cuisine, cellier, chambre et sde avec wc. A l'étage, bureau, chambre, sdb avec wc. Dans la 2^{ème} maison séjour (poêle), cuisine, chambre au rdc, sdb et wc. A l'étage un dortoir avec sde et wc. Spa, jardin, préaux. Garage. DPE : NC

Réf : 020822

LOIX



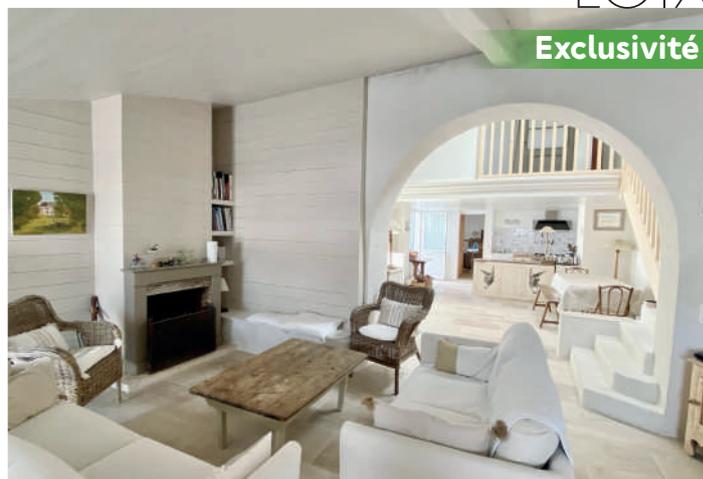
Maison

1 399 000 €

Maisons de village à rénover, projet de 195 m² avec piscine, auvent, terrasses, garage, cave. Terrain de 480 m² en zone UA. Jardins clos de murs. Le charme des vieilles pierres. Travaux à la charge de l'acquéreur. PC en cours d'obtention. Dossier à consulter à l'agence. DPE : NC

Réf : 010622

LOIX



Exclusivité

Maison de village

847 350 €

Maison de village 162 m², au rdc séjour avec cuisine ouverte, salon avec cheminée, 3 chambres, 1 salle de jeux, 2 salles d'eau, 2 WC. A l'étage, 2 chambres avec 1 salle de bain et 1 WC. Cour extérieure. Charme de l'ancien. Très bien située ! DPE : E

Réf : 020921



Une Parenthèse....

Chambre d'Hôtes

C'est sur cette maison de vigneron, située au cœur de La Noue, à Sainte-Marie de Ré, qu'Anne et Emmanuel ont jeté leur dévolu il y a près de quatre ans. Abimée et délaissée depuis des décennies, le temps s'y était comme arrêté. Un long processus de réflexion s'est alors engagé pour lui redonner vie, en respectant son histoire et ses matériaux d'origine, tout en l'adaptant à un usage actuel. Tout au long de cette réhabilitation un seul crédo : que la sobriété mette en valeur les matériaux anciens et les belles matières.



Après deux ans et demi de travaux, l'étage de l'ancienne maison du vigneron accueille désormais trois chambres d'Hôtes tandis que le séchoir réhabilité accueille la quatrième. La famille a, quant à elle, investi l'ancien chai et le reste des annexes agricoles. La cour centrale, qui accueillait autrefois poules et cochons, a été repensée pour devenir une pièce de vie à part entière, de sorte que l'on ne sait plus très bien si l'on est encore dedans ou déjà dehors.

En rentrant dans ce lieu insolite, vous sentirez l'âme d'une maison réconciliée avec le temps, où il fait bon se poser quelle que soit la saison, où luxe et confort riment avec simplicité.

Une Parenthèse....
... Hors du Temps

CHAMBRE D'HÔTES ouverte à l'année
BOUTIQUE de Sainte-Marie :

Pâques à mi-septembre : 7j/7 de 11h à 13h
Mi-septembre à Pâques : 10H45-12h45 les samedis et dimanches.
En dehors de ces jours et heures sur rdv, si vous me passez un petit coup de fil,
je vous ouvrirais bien volontiers si je suis là ! 06 13 80 17 58



Vous pouvez aussi nous retrouver à boutique de La Rochelle au 33
Rue Saint Nicolas du mardi au samedi toute l'année.

17 rue de la Cailletière, 17740 Sainte-Marie de Ré,
+33 6 13 80 17 58

contact@uneparenthesehorsdutemps.com
www.uneparenthesehorsdutemps.com

... Hors du Temps.

Boutique déco / linge de maison

Au fil de l'avancement du projet, est venu l'envie d'offrir la possibilité aux Hôtes de pouvoir acquérir le linge de maison en satin de lin ou lin lavé, en chanvre et en gaze de coton qu'Anne avait rigoureusement sélectionné pour eux, les objets anciens venus de contrées lointaines qu'elle avait minutieusement choisis, les réalisations d'artisans et de créateurs -comme elle- dont elle aime promouvoir le travail et l'histoire. Puis il s'est imposé l'évidence que ce lieu devait pouvoir s'ouvrir à tous et c'est ainsi que le concept de la boutique a trouvé tout naturellement sa place au rez-de-chaussée de la maison du vigneron.



Que ce soit pour équiper la maison ou pour faire un petit cadeau, il lui tient à cœur de n'y proposer que des produits issus d'un artisanat respectueux de l'environnement et des



artisans, n'employant que des matières nobles, naturelles ou recyclées. En rentrant dans cette boutique, vous ressentirez le bien-être et l'émotion que suscitent tous ces objets qui, associés les uns aux autres, créent un univers s'affranchissant du temps et des clichés de son corolaire, la mode. C'est dans cet état d'esprit qu'Anne vous assistera dans la conception de votre canapé haute couture sur mesure Bérangère Leroy, indoor ou outdoor, qu'elle vous fera caresser les différentes étoffes pour mieux choisir celles dans lesquelles passer vos nuits ou enrober votre corps en sortant du bain... et vous aidera à trouver le présent adapté à la personne que vous avez envie de chérir.

Un grand remerciement à Be Home, Bérangères Leroy, Brun de Vian Tiran, Claire Mazurelle, Couleurs Chanvre, Lissoy, Maison d'Été, Mu, Nya Nordiska, Papier à Etres, Sans Arcidet, Sharing, Sophie Masson, Spago et bien d'autres encore...qui lui ont fait confiance et ont accepté d'établir un partenariat privilégié avec elle dans l'île de Ré.

Une Parenthèse....
... Hors du Temps

CHAMBRE D'HÔTES ouverte à l'année
BOUTIQUE de Sainte-Marie :

Pâques à mi-septembre : 7j/7 de 11h à 13h

Mi-septembre à Pâques : 10h45-12h45 les samedis et dimanches.

En dehors de ces jours et heures sur rdv, si vous me passez un petit coup de fil, je vous ouvrirais bien volontiers si je suis là ! 06 13 80 17 58



Vous pouvez aussi nous retrouver à boutique de La Rochelle au 33
Rue Saint Nicolas du mardi au samedi toute l'année.

17 rue de la Cailletière, 17740 Sainte-Marie de Ré,
+33 6 13 80 17 58

contact@uneparenthesehorsdutemps.com
www.uneparenthesehorsdutemps.com



DOSSIER

immobilier neuf



SEPTEMBRE 2022

TOUS NOS CONSEILS POUR UN PROJET IMMOBILIER RÉUSSI

- Pinel : peut-on louer à sa famille ?
- Pinel vs. super Pinel : quelles différences à venir ?



**+ DE 200 PROGRAMMES
SÉLECTIONNÉS DANS
VOTRE RÉGION ,
DÉCOUVREZ-LES !**

Pinel : peut-on louer à sa famille ?



Vous désirez investir dans un bien immobilier neuf en loi Pinel et vous vous demandez s'il est possible de louer le logement à un membre de votre famille ? **La réponse est oui.**

Vous êtes **libre de signer un bail de location** avec un membre ascendant ou descendant de votre famille. Il faut toutefois respecter plusieurs conditions :

- le membre de votre famille ne doit pas faire partie de votre foyer fiscal ;
- vous devez pouvoir attester du versement des loyers à chaque moment de la période de location.

Il est donc interdit par la loi de conclure un contrat de bail avec un membre de son foyer fiscal pour toute la durée de l'engagement locatif, conjoint(e) compris(e). Hormis ces conditions, vous pouvez louer à votre fils, votre fille, vos parents, vos frères et sœurs, etc. **Il n'existe aucune restriction vis-à-vis des liens de parenté.**

En revanche, la loi Pinel **interdit de louer le logement à un enfant mineur**. Le locataire doit également payer un loyer (entre 8,93 et 17,17 euros par mètre carré en fonction de la zone où se trouve le logement) et **il n'est pas question de loger gratuitement.**

Pour vos **projets immobiliers dans le neuf, contactez-nous** ! Notre équipe est à votre disposition pour vous aiguiller et vous conseiller.

Pinel vs Super Pinel : Quelles différences à venir ?

Vous le savez peut-être, le dispositif Pinel, permettant entre autres de **profiter d'avantages fiscaux** en investissant dans l'immobilier locatif neuf, va arriver à **échéance fin 2024**. Cela ne signifie pas pour autant la fin des avantages fiscaux liés à ce type d'investissement, puisque le **dispositif devrait être remplacé par le Pinel+, ou Super Pinel !**

Concrètement, **à partir de début 2023**, les taux de réduction d'impôts prévus par le dispositif Pinel vont progressivement baisser. **2022 est donc la dernière année pour bénéficier des réductions d'impôts à taux plein, sans conditions.**

"Sans conditions", car **dès 2023**, il sera possible de continuer à bénéficier de **réductions d'impôts à taux plein**, à condition de remplir certaines conditions, qui viendront s'ajouter **aux conditions classiques d'un investissement Pinel**. Ces nouveaux critères sont principalement de deux types :

- **Des critères environnementaux** : les bâtiments devront **répondre à des normes plus élevées**, comme la norme **RE2020** par exemple. L'enjeu étant d'accélérer la transition écologique du parc immobilier.
- **Des critères de confort** : à la fois en termes de **surface minimale habitable** (avec des minimums par typologie d'appartement), **d'espaces extérieurs** (présence et surface de balcons ou terrasse), **et d'exposition** (double exposition obligatoire à partir du T3).

Cette transition aura des conséquences à prendre en compte sur les **investissements des mois à venir** : pour l'anticiper et l'accompagner, **notre équipe se tient à votre disposition. N'hésitez pas à nous contacter !**



RETROUVEZ NOTRE SÉLECTION **DANS**
VOTRE RÉGION ! 

RÉSIDENCE PRINCIPALE

PTZ : jusqu'à 138 000€ emprunté à taux 0%

INVESTISSEMENT LOCATIF

PINEL : jusqu'à 63 000€ de crédit d'impôt

NOTRE SÉLECTION IMMO NEUF

LOIRE ATLANTIQUE



LES VILLAS GARANCE - SAINT-HERBLAIN

Atouts programme :

- Résidence moderne en plein **centre-ville** & **proche de toutes les commodités**
- **Transports** : à 10 minutes en voiture de la gare et à seulement 11 minutes de l'aéroport
- Appartements avec de **beaux espaces extérieurs** (balcons, terrasses, jardins)

Prix par typologie :

T3 à partir de 279 900 €

T4 à partir de 329 900 €

T5 à partir de 389 900 €

CARRÉ DES SENS - NANTES

Atouts programme :

- Programme immobilier à **9 minutes à pied du centre historique**
- Une **vie quotidienne agréable** aux coeurs du nouveau quartier République
- Appartements donnant sur de **spacieux prolongements extérieurs**

Prix par typologie :

T3 à partir de 328 000 €

T4 à partir de 439 000 €



ESPACES & NATURE - BOUGENAI

Atouts programme :

- Programme immobilier au porte de Nantes, dans **un élégant quartier résidentiel**
- **Proche des transports** : quelques lignes de bus et à 4 minutes à pied du tramway 3
- **Vastes extérieurs** pour votre bien-être quotidien

Prix par typologie :

T2 à partir de 258 000 €

T3 à partir de 330 000 €



NOTRE SÉLECTION IMMO NEUF

PAYS DE LA LOIRE



GREEN LATITUDE - MONTOIR-DE-BRETAGNE

Atouts programme :

- **Résidence contemporaine** proche d'espaces verts idéal pour les familles
- Des **établissements scolaires** pour vos enfants vous **seront proches**
- Appartement **prolongés par de beaux espaces** privatifs extérieurs

Prix par typologie :

T2 à partir de 200 500 €

T3 à partir de 267 000 €

EDEN CAPE - PORNICHE

Atouts programme :

- Une adresse d'exception à seulement **10 minutes de la plage**
- Proche de toutes les commodités : **commerces, écoles et supermarchés**
- **Beaux espaces extérieurs** (balcons, terrasses) avec vues dégagées

Prix par typologie :

T2 à partir de 295 000 €

T3 à partir de 371 000 €



CARDINAL SUD - REZÉ

Atouts programme :

- Programme immobilier **proche de tout** : écoles, commerces et services à quelques minutes
- **Facile d'accès** : bus en pied d'immeuble et périphérique à proximité
- Le **jardin de la résidence sera aménagé** par un paysagiste

Prix par typologie :

T3 à partir de 308 000 €

T4 à partir de 455 000 €



NOTRE SÉLECTION IMMO NEUF

CHARENTE MARITIME



LE DOMAINE DE MAILLEZAIS - NIEUL-SUR-MER

Atouts programme :

- À **10 minutes en voiture de La Rochelle** et des commerces
- **Idéal pour les familles** : supermarché à 2 minutes et des petits restaurants à 8 minutes
- **Appartements d'exception** avec grandes terrasses aux derniers étages.

Prix par typologie :

T3 à partir de **307 000 €**

T5 à partir de **570 000 €**

TAMARIS - LA ROCHELLE

Atouts programme :

- Programme immobilier situé dans un **quartier calme et prisé**
- À **proximité des transports** : à 7 minutes de la gare TGV et à 8 minutes du Vieux-Port de La Rochelle
- Appartements spacieux donnant sur un **grand jardin commun paysager**

Prix par typologie :

T3 à partir de **351 000 €**

T4 à partir de **449 000 €**



STRATA - AYTRÉ

Atouts programme :

- **Architecture moderne** avec des toitures végétalisées à 2 minutes de La Rochelle
- **Transports** : à quelques minutes de la gare SNCF et un arrêt de bus à 50 mètres
- Des **espaces verts aménagés en cœur d'îlot** pour un esprit de partage et convivialité

Prix par typologie :

T2 à partir de **266 000 €**

T3 à partir de **324 800 €**

T4 à partir de **460 400 €**



NOTRE SÉLECTION IMMO NEUF

GIRONDE



ICONIC - TALENCE

Atouts programme :

- **Belle résidence contemporaine** en lisière d'un écrin de verdure
- **Très bonne accessibilité** : à 10 minutes de la gare TGV / TER / LGV de Bordeaux Saint-Jean
- Appartements avec de **beaux et généreux prolongements extérieurs** (jardins et balcons)

Prix par typologie :

T2 à partir de 265 140 €

T3 à partir de 353 720 €

WOODSTONE - BORDEAUX

Atouts programme :

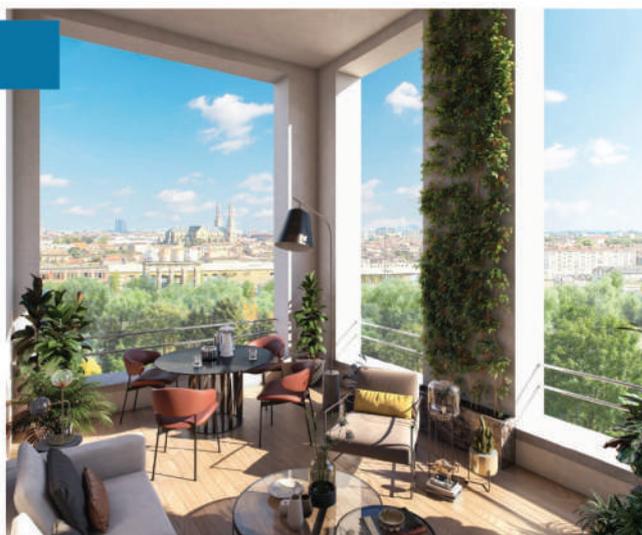
- **Belle résidence** située dans un quartier redessiné et embelli
- **Proche de tout** : commerces, équipements sportifs, écoles
- **Appartements familiaux** avec de beaux extérieurs (balcons, terrasses)

Prix par typologie :

T2 à partir de 310 000 €

T3 à partir de 365 000 €

T4 à partir de 385 000 €



EPIKUR - PAREMPUYRE

Atouts programme :

- Résidence à taille humaine entourée de **nombreux espaces verts au alentour**
- **Proche des commodités** (commerces, services, centre hospitalier, écoles)
- **Belles exposition** de jardin et grandes terrasses de minimum 14 m²

Prix par typologie :

T2 à partir de 230 000 €

T3 à partir de 290 000 €

T4 à partir de 345 000 €



Maison

1 680 000 €

Proche place d'Antioche – Maison entièrement rénovée – Environ 167 m² habitables – 4 chambres – Beaux matériaux – Beau jardin sans vis à vis. Honoraires à la charge du vendeur.
Tél : 05.46.30.22.30 - DPE : D

Réf : PV3137



HENault
l'immobilier d'exception

SAINTE-MARIE-DE-RÉ
17740
4, rue Montamer
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 30 22 30

RIVEDOUX-PLAGE
17940
29, rue Edouard Herriot
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 66 52 37

LA COUARDE-SUR-MER
17670
2 Avenue d'antioche
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 30 24 25



www.henaultimmo.com

LE BOIS PLAGE EN RÉ



Maison

1 312 500 €

Double accès – Joli jardin sans vis-à-vis – Environ 145 m² habitables – 4 chambres – Grand garage. Honoraires à la charge du vendeur.
Tél : 05.46.30.22.30 - DPE : E

Réf : PV3136

SAINTE-MARIE-DE-RÉ



Maison

1 113 000 €

Proche place des Tilleuls – Maison coup de cœur – Environ 142 m² habitables – 4 chambres – Très belles prestations. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.22.30 - DPE : D

Réf : PV3138



HENault
l'immobilier d'exception

SAINTE-MARIE-DE-RÉ
17740
4, rue Montamer
agence@henaultimmo.com
Tél : **05 46 30 22 30**

RIVEDOUX-PLAGE
17940
29, rue Edouard Herriot
agence@henaultimmo.com
Tél : **05 46 66 52 37**

LA COUARDE-SUR-MER
17670
2 Avenue d'antioche
agence@henaultimmo.com
Tél : **05 46 30 24 25**



www.henaultimmo.com

RIVEDOUX PLAGE



Maison

678 000 €

Proximité plage Sud et centre - Maison de plain-pied - Garage - Agrandissement possible. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.66.52.37 - DPE : NC

Réf : DH3154

SAINT-MARTIN-DE-RÉ



Local commercial

399 000 €

Murs commerciaux - proximité du Port. Idéal pour activité bar, café concert ou investisseur - Copropriété de 4 lots - Charges annuelles : 300.00 euros. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.66.52.37 - DPE : NC

Réf : SR3129

LA FLOTTE



Maison

903 000 €

Emplacement idéal - quartier calme - belle superficie de parcelle. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.66.52.37 - DPE : NC

Réf : DH3156

RIVEDOUX PLAGE



Maison

811 000 €

Maison neuve - Proximité plage et commerces - 4 chambres - Environ 112 m². Frais de notaires réduits. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.66.52.37 - DPE : NC

Réf : DH3099



HEN AULT
L'immobilière de Ré

SAINTE-MARIE-DE-RÉ
17740
4, rue Montamer
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 30 22 30

RIVEDOUX-PLAGE
17940
29, rue Edouard Herriot
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 66 52 37

LA COUARDE-SUR-MER
17670
2 Avenue d'antioche
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 30 24 25



www.henaultimmo.com

LA COUARDE-SUR-MER



Nouveauté

Maison

1 365 000 €

Proche de la plage et du marché - Belles pièces de vie - 6 chambres - 2 espaces de jardin - stationnement sur une cour d'accueil. Honoraires à la charge du vendeur.
Tél : 05.46.30.24.25 - DPE : NC

Réf : IH3158

RIVEDOUX PLAGE



Maison

1 149 000 €

Proche plage - Maison construite en 2019 - Prestations contemporaines - 4 chambres - Stationnements sur la parcelle. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.22.30 - DPE : NC

Réf : PV3143

SAINTE-MARIE-DE-RÉ



Nouveauté

Maison

690 000 €

Au calme - Maison bien entretenue - Environ 110 m² habitables - 2 chambres et mezzanine - Jardin et séjour exposés Sud. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.22.30 - DPE : D

Réf : PV3149

LA COUARDE-SUR-MER



Nouveauté

Garages

787 500 €

RARE en centre village ensemble de 6 garages autour d'une belle cour. Plusieurs accès. Honoraires à la charge vendeur. Tél : 05.46.30.24.25 - DPE : NC

Réf : IH3153



HENAUT
L'immobilière de Ré

SAINTE-MARIE-DE-RÉ
17740
4, rue Montamer
agence@henaultimmo.com
Tél : **05 46 30 22 30**

RIVEDOUX-PLAGE
17940
29, rue Edouard Herriot
agence@henaultimmo.com
Tél : **05 46 66 52 37**

LA COUARDE-SUR-MER
17670
2 Avenue d'antioche
agence@henaultimmo.com
Tél : **05 46 30 24 25**



www.henaultimmo.com

LES PORTES-EN-RÉ



Maison de village

1 186 000 €

Au calme, au coeur du village, maison composée d'une pièce de vie lumineuse avec cheminée, salle à manger, cuisine ouverte. A l'étage: 3 chambres, 2 salles d'eau/bains. En annexe : une chambre avec salle d'eau. 2 cours ensoleillées. DPE : D

Réf : A2343

SAINT-MARTIN-DE-RÉ

RIVEDOUX-PLAGE



Maison familiale

1 395 000 €

Saint-Martin de Ré, à 200 m de l'océan. Très jolie et grande maison comprenant un vaste salon/séjour avec cuisine ouverte (90 m²), 5 chambres, pièce avec jacuzzi... Jardin au Sud et cour d'accueil pouvant recevoir 2 véhicules. Beaux volumes, parfait état, a voir très vite. DPE : D

Réf : A2331



Maison récente

1 545 000 €

Idéalement située dans le village, maison lumineuse : entrée, cuisine ouverte sur salle à manger, salon, une suite avec salle de bains et dressing; à l'étage: 3 chambres et 2 salles d'eau/bains. Cellier, garage. Cour d'accueil, patio et jardin au Sud avec piscine chauffée. DPE : A

Réf : A2329

abaca
IMMOBILIER

www.abaca-iledere.com

2, avenue de la Plage - 17580 LE BOIS PLAGE EN RÉ
Tél : 05 46 68 44 60 - agence.boisplage@abaca-immo.com

11 place de la liberté 17880 LES PORTES EN RÉ
Tél : 05 46 07 27 33 - lesportes@abaca-immo.com



SAINTE-MARIE-DE-RÉ

LA FLOTTE



Maison de village 1 399 200 €

Chai rénové 784 400 €

Au cœur du village de Sainte Marie de Ré, superbe maison de bourg rénovée en 2021 d'une superficie habitable de 180 m² environ. Magnifiques volumes pour cette maison 4 chambres avec matériaux de qualité. jardin à l'abri des regards, stationnement, préau, elle a tout pour vous séduire. DPE : D

En exclusivité, Au cœur du village de La Flotte en Ré, ancien chai rénové comp belle pièce de vie exposée SUD avec cuisine aménagée équipée, 1 chambre, salle de douche italienne, wc séparé. Une annexe 2 Ch avec salle de douche et wc. Grande cour avec stationnement et patio. Le charme de la pierre. DPE : E

Réf : A2347

Réf : A2349

LA COUARDE-SUR-MER

LE BOIS-PLAGE-EN-RÉ



Maison de charme 731 400 €

Maison rétaise 1 325 000 €

Charmante maison neuve de 2017 aux normes RT 2012, en parfait état, avec cour au sud sans vis à vis : entrée, belle pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte, wc, buanderie. A l'étage : espace détente solarium, 2 chambres, salle de bains, wc. Proche du centre village, et pistes cyclables. DPE : D

Dans un environnement boisé et ensoleillé, très belle maison rétaise neuve de plain-pied avec bassin de nage. Jolie pièce de vie au Sud, 4 chambres, 2 salles de douches et local vélos. Stationnement pour 2 véhicules. A voir rapidement en exclusivité chez Abaca Immobilier DPE : D

Réf : A2348

Réf : A2336

abaca
IMMOBILIER

www.abaca-iledere.com

2, avenue de la Plage - 17580 LE BOIS PLAGE EN RÉ
Tél : **05 46 68 44 60** - agence.boisplage@abaca-immo.com

11 place de la liberté 17880 LES PORTES EN RÉ
Tél : **05 46 07 27 33** - lesportes@abaca-immo.com





Propriété vue mer

5 720 000 €

Depuis un chemin boisé, Propriété d'exception édifée au milieu d'un magnifique jardin paysagé, 314 m² habitables, vaste pièce de réception sur terrasses, Suite principale avec sdb, 4 ch, 4 sde, possibilité d'am. 70 m² en salle de cinéma ou chambres complémentaires. Un apt ind de type 2 complète la partie habitable. L'ensemble est agrémenté d'une grande piscine chauffée, cachée dans un jardin naturel luxuriant donnant sur une terrasse avec une vue mer unique, tennis terre battue, garage et stationnements. DPE : E

Réf : A2351

abaca
IMMOBILIER

www.abaca-iledere.com

2, avenue de la Plage - 17580 LE BOIS PLAGE EN RÉ
Tél : **05 46 68 44 60** - agence.boisplage@abaca-immo.com

11 place de la liberté 17880 LES PORTES EN RÉ
Tél : **05 46 07 27 33** - lesportes@abaca-immo.com





Ensemble immobilier

2 289 000 €

Rare - Proche de la Plage et des commerces, bel ensemble immobilier d'env. 300 m² habitables comprenant trois maisons, agrémenté d'un magnifique jardin arboré, piscine à fond mobile, jacuzzi, hammam. N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir plus de détails et découvrir ce bien. DPE : NC

Réf : A2345

abaca
IMMOBILIER

www.abaca-iledere.com

2, avenue de la Plage - 17580 LE BOIS PLAGE EN RÉ
Tél : **05 46 68 44 60** - agence.boisplage@abaca-immo.com

11 place de la liberté 17880 LES PORTES EN RÉ
Tél : **05 46 07 27 33** - lesportes@abaca-immo.com



ESPACES
ATYPIQUES

QUI SE RESSEMBLE S'ASSEMBLE

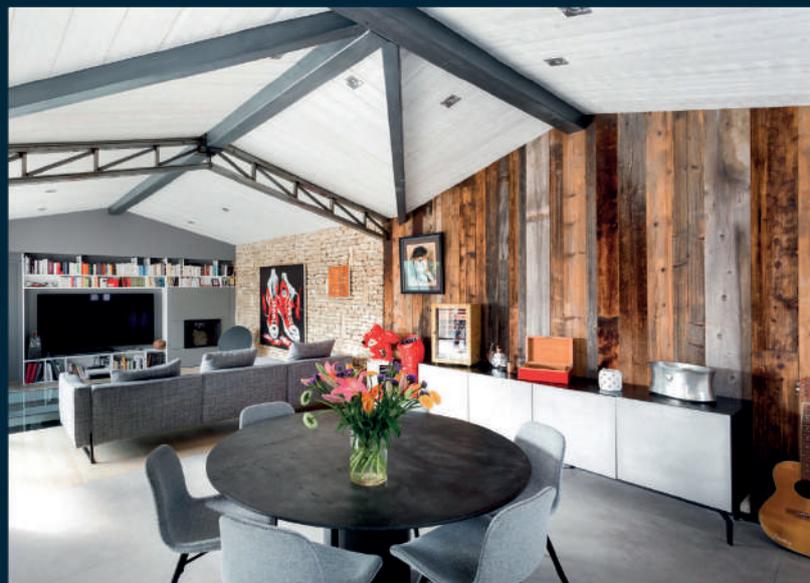


ESTIMATION | ACHAT | VENTE | LOCATION

RÉTAISE CONTEMPORAINE, RÉNOVATION D'ARCHITECTE,
MAISON DE CARACTÈRE, SURFACE À RÉNOVER, VUE MER.

BIENS D'EXPRESSION

en vente sur espaces-atypiques.com



ESPACES ATYPIQUES ILE DE RÉ

2 place Anatole France, 17410 Saint Martin de Ré
T.+33 5 46 35 37 44 - iledere@espaces-atypiques.com

ESPACES ATYPIQUES CHARENTE-MARITIME

2 rue de Dompierre, 17000 La Rochelle
T.+33 5 46 35 37 44 - charentemaritime@espaces-atypiques.com

ESPACES ATYPIQUES ILE D'OLÉRON

13 avenue de Bel Air, 17310 Saint Pierre d'Oléron
T.+33 5 46 35 37 44 - iledoleron@espaces-atypiques.com

Découverte de l'île de Ré





Découverte de l'île de Ré







**Des femmes et des hommes
pour votre bien**

L'Agence **Saint Yves Orpi** Recrute
un ou une collaborateur / collaboratrice
en transaction.

Fort de ses **5 points de vente**
sur **l'île de Ré**, venez **nous rencontrer**.



“ Vous avez
le gout du service,
vous êtes autonome
et savez vous
adapter alors
contactez
nous ”



SAINT-YVES

AGENCE IMMOBILIÈRE



06 09 93 08 93



b.frigiere@orpi.com



C.C.P.S. ¹⁷

Des solutions adaptées à vos besoins, pour vos projets neufs ou de rénovation

CCPS 17 est une société qui a acquis un savoir-faire dans les énergies destinées aux particuliers et aux professionnels.

Située en Charente-Maritime près du chef-lieu, l'entreprise intervient aussi sur les départements limitrophes (la Gironde, les Deux-Sèvres, la Charente). Avec son équipe de 50 collaborateurs professionnels et dynamiques, CCPS 17 met tout en oeuvre pour vous satisfaire.

Le service, l'écoute, le conseil, la disponibilité, la réactivité et surtout la satisfaction de la clientèle sont ses priorités.



RETROUVEZ-NOUS DANS NOS LOCAUX

 **Rochefort**
73 Rue Jean Jaurès – 17300 Rochefort

 **Aytré**
3 rue le Verrier – ZAC de Belle Air- 17440 Aytré

 **Île de Ré "Nouvelle Agence"**
Rue Gros Peux – 17940 Rivedoux-plage

 **Royan**
17 Bis Rue Jean Delay – 17200 Royan

 05 46 31 00 10

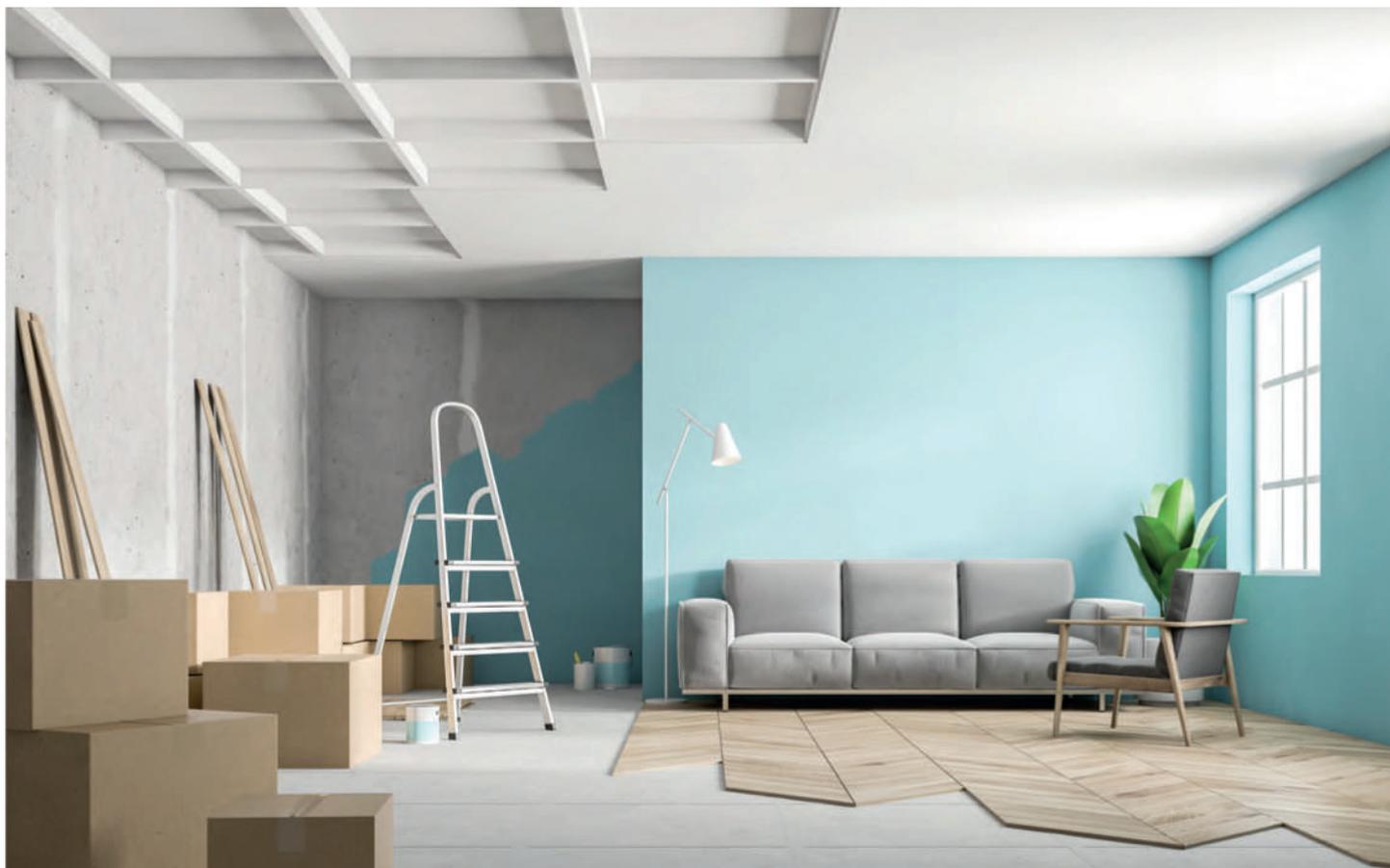
 06 60 70 53 19

 ccps17.contact@gmail.com

 www.ccps17.fr

Quels travaux entreprendre avant une vente ?

Pour se vendre rapidement, votre logement doit être le plus attractif possible. La liste des interventions susceptibles de mettre votre bien en valeur et des dépenses non rentables.



Pour se vendre vite et bien, votre logement doit être au « top ». C'est-à-dire se présenter sous son meilleur jour aux candidats acquéreurs. Aussi ne faut-il pas lésiner sur les dépenses vous garantissant un bon retour sur investissement. Certains professionnels conseillent toutefois de les limiter à 2 ou 3 % du prix de vente. Zoom sur cinq postes phares.

1. Mise en beauté : gagnant à coup sûr

La toute première étape passe par un grand ménage afin d'offrir la vision d'un habitat entretenu. Ensuite, désencombrez pour agrandir l'espace et neutralisez la décoration pour permettre aux acquéreurs de se projeter. N'oubliez pas également de faire la chasse aux menus dysfonctionnements accumulés au fil des années. C'est l'occasion idéale pour réparer la porte de la salle de bains qui ferme mal, changer l'interrupteur défectueux de la chambre à coucher ou encore remplacer la latte de parquet

abîmée en plein milieu du salon. Enfin, pistez les éventuelles fissures et les fuites pour respectivement les colmater et les réparer, avant de passer un bon coup de peinture.

Autre solution clefs en main, utile pour ceux qui manquent de temps : le « homestaging ». Grâce à quelques interventions ponctuelles sur le mobilier (moins de meubles, nouvel agencement) et/ou à la réalisation de petits travaux (rafraîchissement de peintures, nouveau revêtement de sol), le « homestager » redonne une seconde jeunesse à un bien vieillissant ou trop daté. Tablez sur un budget de 2 000 euros pour un 2 ou 3-pièces. Mais pas question de trop dépenser.

Car ces aménagements ne seront pas tous récupérables au moment du déménagement. Au mieux, vous repartirez avec le nouveau luminaire, le tapis et les coussins !

Budget à prévoir : de 100 à 3 000 €

Retour sur investissement : excellent

2. Cuisine et salle de bains : un investissement payant

La cuisine et la salle de bains, deux vraies pièces de vie et de bien-être, occupent une place stratégique dans un logement. À ce titre, elles méritent d'être chouchoutées. Pour engranger des « points gagnants » lors de la visite, elles doivent offrir un agencement fonctionnel, un équipement moderne et une décoration soignée. Résultat, si ces espaces sont sous-équipés, voire vétustes, il peut être judicieux de leur donner un coup de peps. Attention ! Ici, on ne parle pas de tout refaire, mais seulement de rafraîchir à moindres frais. Comment ? Il suffit parfois de remplacer des éléments de rangement, de changer le bac de douche, la façade des placards, le lavabo ou l'évier, de poser un nouveau plan de travail, d'investir dans un frigo ou d'installer de nouveaux robinets pour donner à la pièce un air propre et neuf. Pensez-y ! Les enseignes de bricolage et de meubles en kit proposent des ensembles prêts à poser à petits prix. Le jeu peut en valoir la chandelle !

Budget à prévoir : de 500 à 10 000 €

Retour sur investissement : excellent, mais négatif en cas de rénovation lourde

3. Diagnostics immobiliers : un chantier à réserver aux futurs acquéreurs

Tout propriétaire doit communiquer aux acheteurs potentiels la liste des diagnostics immobiliers obligatoires dès la mise en vente de son logement. Or pour des habitations anciennes, il arrive que ces contrôles pointent des défaillances ou des problèmes. Ils peuvent signaler un mauvais état de l'installation de gaz ou électrique ; détecter la présence de plomb et d'amiante ou encore celle de termites ou de mères.

Que faire dans ce cas ? La loi ne vous oblige pas à réaliser des travaux. Vous pouvez donc vendre en l'état, toutefois les dépenses de remise aux normes pourront être un sujet de discussion avec l'acheteur et entraîner une baisse de prix s'il existe d'importantes anomalies (désamiantage, électricité à refaire...). Autre stratégie : effectuer avant la vente des interventions ciblées si vous jugez qu'elles faciliteront la transaction et/ou distingueront votre bien de la concurrence. Tout l'art consiste à doser ces dépenses, qui ne seront souvent pas répercutables à 100 % sur le prix de vente. Au mieux, améliorer les résultats de tel ou tel diagnostic vous permettra de rester « ferme » durant la phase de discussion.

Budget à prévoir : de 1 000 à 12 000 € et plus, pour une opération de désamiantage notamment

Retour sur investissement : le plus souvent négatif

4. Rénovation énergétique : un savant calcul

Une température agréable et uniforme partout dans la maison, une bonne isolation, une chaudière neuve ou récente, le tout avec des factures de chauffage modérées. Tels sont les atouts gagnants d'un bien économe en énergie, de plus en plus appréciés des acheteurs. A contrario, si votre logement affiche les pires étiquettes du diagnostic de performance énergétique (F ou G), cette contre-performance pèsera sur le prix de vente. Alors, quelle parade adopter ? Pour améliorer l'étiquette du DPE, il n'existe pas d'autre solution que d'isoler les murs et la toiture ; changer les fenêtres ou encore remplacer la chaudière. Efficaces, ces interventions auront des résultats quasi immédiats. Reste que ces rénovations énergétiques sont onéreuses pour un propriétaire sur le départ. Comptez respectivement 900 € et 1 200 € pour une fenêtre à double et triple vitrage ; de 3 000 à 7 000 € pour une nouvelle chaudière individuelle ; 250 € par mètre carré pour isoler les combles et 300 € par mètre carré pour isoler les murs extérieurs. Certes, pour ce type de travaux, il existe des aides financières et des crédits d'impôt, mais faites bien vos comptes ! Car si une maison écope d'une mauvaise note au DPE (classée F ou G), le risque qu'elle subisse une forte décote – surtout dans certains marchés immobiliers détendus, c'est-à-dire là où l'offre excède la demande – sera majoré. En revanche, l'impact négatif du DPE sera atténué pour les appartements en zone tendue, en Île-de-France notamment.

Budget à prévoir : de 3 000 à 30 000 €

Retour sur investissement : à étudier au cas par cas

5. Extérieurs : un incontournable

Selon une étude américaine* cela fait toute la différence pour une maison. Mieux vaut présenter des extérieurs irréprochables avec un terrain bien entretenu, une façade ravalée ainsi que des dépendances

(appentis, grange, etc.) rangées et en bon état. Ce n'est pas le cas ? Sortez la tondeuse ou appelez le jardinier et mettez de l'ordre dans les annexes. Et si la porte d'entrée, du portail ou du garage laisse à désirer, aucune hésitation à avoir : réparez ou remplacez. Ne négligez pas non plus la clôture ni la terrasse ou la piscine.

Budget à prévoir : de 500 à 10 000 €

Retour sur investissement : excellent. ■

* Étude menée par Remodling Magazine en 2015





CRÉATEUR DE BIEN-ÊTRE

LR Spa & Piscine s'installe à La Flotte

Inauguration et Ouverture

week-end de Pâques

du **15** au **18 avril 2022**

Acteur implanté à Aytré depuis 10 ans, **LR Spa & Piscine** a le plaisir d'ouvrir un second magasin à La Croix Michaud 17630 La Flotte en Ré à partir du **15 avril prochain**, pour être plus proche de ses clients.

Un nouveau show-room de 400 m² sera dédié aux spas, saunas, hammams, analyses d'eau, produits piscine et bien sûr mobiliers de jardin.

Toute l'équipe de LR Spa & Piscine sera mobilisée pour vous accueillir et vous conseiller lors de ce grand week-end de Pâques avec une **offre promotionnelle** sur les spas et mobiliers de jardin.



LR SPA & PISCINE

ZAC La Croix Michaud – 2 rue des Caillotières – 17630 LA FLOTTE EN RE
05 46 09 53 92 – www.lrspa.fr



LE BOIS PLAGE EN RÉ



Centre village

575 000 €

Cœur de village, maison de 124 m² + garage 25 m² + cave 60 m² + Toit terrasse 20 m². Découvrez rapidement cette maison en prenant rendez-vous avec votre agence Guy Hoquet ILE DE RE. DPE : F

Réf : 2461

SAINT MARTIN DE RÉ



Centre historique

281 900 €

Centre historique de Saint Martin, dans une résidence verdoyante aux activités diverses, cet appartement T2, (possibilité 4 couchages) aménagé avec goût dans un pur style réthais, vous séduira sans aucun doute !!! A visiter sans plus attendre. DPE : NC

Réf : 2434

LES PORTES EN RÉ



Prestige

3 199 000 €

Nichée au milieu d'un joli parc arboré, magnifique villa aux prestations haut de gamme, de 226 m² habitables et annexes vous séduira sans aucun doute ! Piscine chauffée au fond mobile et nage à contre courant, sauna, pool house, accès privé à la piste cyclable. DPE : D

Réf : 2446



LA FLOTTE
05 46 01 75 94

10 Cours Félix Faure - 17630 La Flotte
laflotteenre@guyhoquet.com

**GUY
HOQUET**

ARS EN RÉ
05 46 29 34 24

17, rue Thiers - 17590 ARS EN RÉ
laflotteenre@guyhoquet.com



www.guyhoquet-immobilier-la-flotte.com

SAINT MARTIN DE RÉ



Vue mer

1 591 000 €

Visite virtuelle sur demande ! Maison entièrement rénovée avec de belles prestations. Dans sa pièce de vie lumineuse, assis sur votre canapé vous pourrez admirer la mer, cuisine semi-ouverte entièrement équipée, 3 chambres avec salle d'eau, annexes, préau. A voir absolument DPE : D

Réf : 2466

SAINTE MARIE DE RÉ



Maison

1 170 000 €

Entre commerces et plage cette maison de 187 m² composée d'une vaste pièce de vie, cuisine aménagée ouverte, cinq chambres dont une en mezzanie, cave, jardin arboré, terrasses, est idéale pour y vivre à l'année ou y passer des vacances inoubliables. DPE : NC

Réf : 2478

SAINT MARTIN DE RÉ



Vue Port et Mer

2 520 000 €

Emplacement EXCEPTIONNEL, au cœur du village, magnifique demeure de charme avec de très belles prestations et vue imprenable sur la port et la mer. Elle est composée d'une vaste pièce de vie avec cheminée, belle cuisine aménagée et équipée semi-ouverte, 4 chambres avec salle d'eau et wc privés, grande cour ensoleillée, local vélos. Vous pourrez vous détendre en famille ou entre amis sur la terrasse/solarium et profiter de sa vue exceptionnelle. Coup de cœur assuré !!! DPE : D

Réf : 2473



LA FLOTTE
05 46 01 75 94

10 Cours Félix Faure - 17630 La Flotte
laflotteenre@guyhoquet.com

**GUY
HOQUET**

ARS EN RÉ
05 46 29 34 24

17, rue Thiers - 17590 ARS EN RÉ
laflotteenre@guyhoquet.com



www.guyhoquet-immobilier-la-flotte.com



Agence ABACA LE BOIS PLAGE EN RÉ



Emmanuel VIGNAUD

- Gérant et directeur d'agences
- **19 ans** d'expérience sur le marché immobilier Réthais



Carole ROUILLÉ RICCI

- **23 ans** d'expérience sur le marché immobilier Réthais

06 72 40 70 92

carole.rouillericci@abaca-immo.com



Rodolphe LABARRE

- **17 ans** d'expérience sur le marché immobilier Réthais

06 30 11 09 72

rodolphe.labarre@abaca-immo.com

05 46 68 44 60

agence.boisplage@abaca-immo.com

Agence ABACA LES PORTES EN RÉ



Stephanie VIGNAUD

- Responsable administratif
- **19 ans** d'expérience sur le marché immobilier Réthais



Stéphane BÉCHON

- **18 ans** d'expérience sur les marchés immobiliers Réthais, Cognaçais et Parisien

06 73 99 03 27

stephane.bechon@abaca-immo.com



Béatrice PROUZEAU

- **10 ans** d'expérience sur les marchés immobiliers Réthais et Rochelais

06 49 32 83 13

beatrice.prouzeau@abaca-immo.com



lesportes@abaca-immo.com

05 46 07 27 33