

mars 2024

3

56 NOUVELLES

IMMOBILIER

TRANSACTION-LOCATION-
GESTION LOCATIVE



LES MAISONS
BRETONNES

HENNEBONT ENTRE
HISTOIRE DE BRETAGNE ET
VILLE MODERNE

HENNEBONT

ASSOCIATION : COMMENT
FINANCER SON ASSO SANS
DÉBOURSER 1€ ? !

IMMOBILIERBYPATRICK.FR

mars 2024

3

56 NOUVELLES

IMMOBILIER

TRANSACTION-LOCATION-
GESTION LOCATIVE

LES MAISONS
BRETONNES

HENNEBONT ENTRE
HISTOIRE DE BRETAGNE ET
VILLE MODERNE

HENNEBONT

ASSOCIATION : COMMENT
FINANCER SON ASSO SANS
DÉBOURSER 1€ ? !

IMMOBILIERBYPATRICK.FR

*L'immobilier est une
vocation et j'en parle !*

7 TYPES DE
MAISONS
BRETONNES

Plus d'information

06 52 74 57 84

patrick.kervadec@liberkeys.com



PATRICK KERVADEC
AGENT LIBERKEYS LOCAL



SALON HABITAT & IMMOBILIER

viving
s'inspirer, concrétiser



Salon VIVING Habitat & Immo Vannes 2024

Du samedi 16 mars 2024 - 10:00
Au lundi 18 mars 2024 - 17:00

Parc des Expositions - Le Chorus
8 Rue Daniel Gilard 56000 Vannes

Le salon Viving Habitat et Immobilier rassemble de nombreux professionnels en un seul et même lieu pour répondre à toutes vos attentes.

ÉDITO

Le printemps arrive

Le printemps arrive, c'est l'occasion de parler des types de maisons sur notre belle région "la Bretagne".

Découvrez mon partenariat pour votre association et trouvez un financement win-win.

Le DPE modifier pour les petites surface, je vous en parle.

Enfin fiscalement, la location saisonnière pour 2023 à faire attention pour vos déclaration.

Je vous parle aussi de ma commune de naissance, ou j'ai vécu plus de 30 ans et dont je m'occupe pour l'immobilier. Une ville entre histoire et modernité.

Patrick Kervadec



À VENDRE

Lorient

Ce bien vous est présenté par Patrick Kervadec Liberkeys en EXCLUSIVITÉ !

Lorient, une ville dynamique s'est d'ailleurs hissée à la 5e position du palmarès voyage du journal « Le Monde » en 2023. Ce T2 situé à 500 m de la gare de Lorient, à 10 mn en bus du centre ville, dans une rue calme, est une opportunité pour un investisseur ou pour un premier achat. Niché au 3^{ème} étage (RDC+ 3 étages) d'une copropriété à taille humaine dans une très belle propriété de 1930 qui comprend 6 lots habitation. Vous trouverez une entrée, une salle avec coin cuisine, une chambre de 12 m², une salle d'eau douche et wc.

Actuellement avec un locataire, ce bien pourrait faire l'objet dans le futur d'une location meublée, ou saisonnière étant proche de L'hôpital et de Naval Groupe. Une copropriété à taille humaine gérée par un syndic et Pas de procédure en cours. Le loyer (révisable chaque année) est actuellement de 450 € + 30 charges Charges prévisionnelles copro : 396 €/an
Ce bien est géré par une agence (Moi même). Fin du bail actuel 05/2026



VENTE Appartement À Lorient (56)

116 500 €
138.20 m²

Les honoraires sont à la charge du vendeur.



Composition du bien

Séjour de 23.3 m²
1 chambre
1 salle de bain

Diagnostics

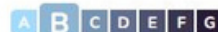
Diagnostic de performance énergétique

193 | 6
kWh/m².an | kg CO₂/m².an



Dont indice d'émission de gaz à effet de serre

6
kg CO₂/m².an



Estimation des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 500 € - 720 €
(année de référence : 2021)

ASSOCIATION : COMMENT FINANCER SON ASSO SANS DÉBOURSER 1€ ? !

En tant que bénévole engagé auprès de petites et grandes associations pendant bien des années, (je le suis encore) j'ai été témoin des défis financiers auxquels ces organisations font face pour concrétiser leurs projets.

Afin d'apporter une réponse parmi bien d'autre et avec la force de Liberkeys filiale du Crédit Mutuel Arkea, nous mettons en place une convention de partenariat pour permettre à votre association de trouver une nouvelle source de financement pour vos projets d'équipement, de voyage, d'organisation de manifestation sportive, culturelle, d'aide financement des licences ou vers des publics fragiles.

Responsable de secteur sur le Pays de Lorient et spécialiste en conseil immobilier notre agence local est à la recherche de biens à vendre, toute personne, adhérent de votre association qui me recommande, je reverse à l'association un pourcentage des honoraires une fois la vente du bien effectuée (600€/800 € HT en moyenne).

- Au mandat :
 - 100€ pour l'association
 - 100€ pour l'adhérent qui parraine
- A l'acte authentique :
 - 6% pour l'association

Comment cela fonctionne-t-il ?

Mise en place d'une convention

Création d'un site de recommandation spécifique à votre association
exemple ici : <https://www.liberkeys.com/partager?association=Exemple-Monassociation&nomAgent=Patrick%20Kervadec>

Flyers, affiches dans vos locaux, mail, distribuer auprès des adhérents

Communication sur les réseaux sociaux, durant vos manifestations

N'hésitez pas à me dire si l'idée vous intéresse.

Je me tiens disponible pour vous expliquer de vive voix et vous donner tous les détails.

Contactez moi pour une présentation de ce partenariat et de la convention.



Comment financer son asso sans déboursier 1€ ?



**En plus de financer
votre association, vous recommandez
un service d'excellence :**

Comment faire connaître l'offre ?

distribution de flyer au sein du Club ou de l'asso, affiches, mails, sms, réseaux sociaux.



**Une technologie exclusive
pour gérer sa transaction immobilière**

Chez Liberkeys, nous avons développé un outil permettant aux vendeurs de suivre les étapes de la commercialisation de leur bien, les comptes-rendus de chaque visite, le tout 7j/7 et 24h/24.



**Un accompagnement complet
et personnalisé**

La transaction de chaque bien est prise en charge de A à Z. Du début de la vente jusqu'à la signature chez le notaire et bien au-delà. Liberkeys, c'est toute une équipe d'experts qui vous accompagne dans chacune de vos démarches immobilières.



Une expérience 5 étoiles

La satisfaction de nos clients est notre priorité, c'est pour cela que nous mettons tout en œuvre pour que chaque expérience immobilière à nos côtés soit un succès. Et pour preuve, nos clients nous accordent une note de 4,9/5 pour la qualité de nos services (3000 avis récoltés sur Trustpilot).

Liberkeys

L'AGENCE IMMOBILIERE BY IZIMMO,
FILIALE Crédit Mutuel ARKEA.

LES MAISONS BRETONNES



7 TYPES DE MAISONS BRETONNES

Plus d'information
06 52 74 57 84
patrick.kervadec@liberkeys.com



PATRICK KERVADEC
AGENT LIBERKEYS LOCAL



La Bretagne, région emblématique de la France, est réputée pour sa diversité architecturale, reflétant son histoire et son identité culturelle. Voici une exploration des principaux types de maisons que l'on peut trouver en Bretagne :

1. Maison à avancée: Ces maisons, caractérisées par leur avancée en façade, sont typiques de la Bretagne entre 1600 et 1900.
2. Maison traditionnelle: La maison bretonne traditionnelle, souvent en pierre, est un symbole de l'architecture rurale de la région. Elle se fond harmonieusement dans son environnement naturel.
3. Maison en terre: Bien que moins courantes, les maisons en terre sont une exception bretonne. Elles ont longtemps été négligées mais demeurent une originalité architecturale.
4. Maison contemporaine à toit plat: Les maisons contemporaines à toit plat gagnent en popularité en Bretagne, offrant un style moderne et épuré.

Charme maisons bretonnes: Les maisons bretonnes sont réputées pour leur charme unique, souvent accentué par des décors traditionnels et une ambiance chaleureuse.

La diversité des styles de maisons en Bretagne témoigne de l'histoire riche et de la culture vivante de cette région française.

Pour en savoir plus rendez-vous sur mon blog et retrouvez le descriptif de la #chaumière, #longère, « maisondepecheur, #neo-bretonne, #maisonnantaise, #année30 et #malouinere



HENNEBONT ENTRE HISTOIRE DE BRETAGNE ET VILLE MODERNE

Hennebont, avec son charme breton et son dynamisme immobilier, représente un choix attractif pour les acheteurs et les investisseurs à la recherche d'une qualité de vie exceptionnelle en Bretagne.

Hennebont est une commune française située dans l'ouest du Morbihan en Bretagne, avec une population de 16 062 habitants en 2021. Cette ville se distingue par son emplacement stratégique, marquant la limite entre la partie maritime et fluviale du Blavet. La cité possède une riche histoire médiévale, comme en témoignent ses portes fortifiées, dont la porte Broerec'h, emblématique de la ville. La municipalité offre une gamme de services variés, tels que la piscine et la médiathèque.

Hennebont, une charmante commune située dans l'ouest du Morbihan en Bretagne, offre un cadre de vie paisible et pittoresque pour ses résidents. Avec une population d'environ 16 062 habitants, selon les données de 2021, Hennebont attire également les acheteurs et les investisseurs immobiliers. La ville bénéficie d'une offre variée en matière d'immobilier, avec des annonces proposant une diversité de biens, tant à la vente qu'à la location.

🏠 L'immobilier à Hennebont

1. Offre immobilière: Hennebont propose une variété de biens immobiliers, des maisons traditionnelles bretonnes aux appartements modernes, adaptés à différents budgets et préférences[1][2].
2. Annonces en ligne: Les plateformes immobilières telles que Logic-Immo, OuestFrance Immo, Seloger, et Bien'ici proposent de nombreuses annonces pour Hennebont, facilitant la recherche de biens pour les acheteurs potentiels[1][2][3][5].
3. Dynamisme du marché: Le marché immobilier à Hennebont est dynamique, offrant des opportunités tant pour les acheteurs résidentiels que pour les investisseurs, avec des prix au mètre carré compétitifs[3][4][6].

🌿 Cadre de vie à Hennebont

1. Environnement pittoresque: Hennebont bénéficie d'un environnement naturel préservé, avec ses rives le long du Blavet et ses espaces verts, offrant un cadre de vie agréable pour ses habitants.
2. Équipements et services: La ville propose une gamme d'équipements et de services, y compris des écoles, des commerces, des restaurants, et des infrastructures de loisirs, contribuant à une qualité de vie élevée[1].

📁 Investissement immobilier à Hennebont

1. Rentabilité: Investir dans l'immobilier à Hennebont peut offrir des opportunités intéressantes en termes de rendement locatif, grâce à la demande pour des logements dans cette charmante commune bretonne.
2. Potentiel de valorisation: Avec son attractivité croissante et son cadre de vie recherché, les biens immobiliers à Hennebont ont un potentiel de valorisation intéressant à long terme.

ÉVOLUTION DU DPE SUR LES SURFACES INFÉRIEURES À 40M²



Vous trouverez ci-dessous les premières informations concernant l'évolution du DPE sur les surfaces inférieures à 40m², applicables au 01 juillet 2024 :

Le ministère de la Transition écologique a annoncé une nouvelle règle pour le calcul des étiquettes DPE des logements ayant une surface inférieure à 40 m². Le constat étant le suivant : « Plus la surface d'un logement est petite, plus la part de l'eau chaude pèse sur sa note énergétique, peu importe le nombre d'occupants ».

A partir du 1 er juillet 2024

Le propriétaire pourra se rendre directement sur le site de l'ADEME, entrera le numéro ADEME du DPE (situé en haut à droite du rapport) et pourra ainsi éditer une attestation d'évolution de la classe le cas échéant (identique ou meilleure) utilisable pour la vente et location. Cette attestation «ne remet pas en cause les travaux et calculs du DPE dont elle remplace l'étiquette. Elle aura la même durée de validité que son DPE initial ».

Dès aujourd'hui La nouvelle classe pour un bien est consultable dès aujourd'hui en allant sur le simulateur mis en place par les pouvoirs publics : <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil>



la niche fiscale est bien maintenue, confirme l'administration.

Le fisc vient de publier un texte doctrinal, concernant la déclaration des revenus locatifs 2023. Les contribuables auront le choix. Ils pourront appliquer les nouvelles règles ou les anciennes plus avantageuses.

Un texte publié mercredi 14 février 2024 au Bulletin officiel des finances publiques va beaucoup intéresser **les propriétaires** des 900 000 **meublés de tourisme**.

Les contribuables pourront exceptionnellement faire le choix lors de leurs déclaration de revenus locatifs de 2023., en effet, ils pourront appliquer les modifications issues de la loi de finances pour 2024 et pourront appliquer un abattement de 30 % jusqu'à 15 000 € de recettes annuelles (51 % en zone rurale). Mais ils ont la possibilité afin de limiter les conséquences d'une application rétroactive de cette mesure à des opérations déjà réalisées, il sera admis que les contribuables puissent continuer à appliquer, aux revenus de 2023, les dispositions du Code général des impôts dans leur version antérieures à la loi de finances pour 2024.

Donc il pourrons continuer d'appliquer l'abattement en vigueur sur les revenus 2022 dont 50 % pour des revenus locatifs jusqu'à 77 700 € et 71 % jusqu'à 188 700 € pour les labélisés meublés tourisme.

Information sous réserve d'un recours juridique encore possible



Le tips immo du jour



Documents pour la diffusion

- Taxe foncière
 - Diagnostics
 - Liste de mobilier
 - Dossier locatif
 - Si le bien est en copropriété :
 - Fiche synthétique
 - Carnet d'entretien
 - 4 derniers appels de fonds
 - 3 derniers décomptes de charges
 - PV d'AG des 3 dernières années
 - Règlement de copropriété - état descriptif de division (et leurs modificatifs s'ils existent)
 - Diagnostics de l'immeuble
- ⚠ N'hésitez pas à demander les codes extranet à votre vendeur pour récupérer vous-même les documents de la copropriété.



HANNAH KENT
INCANDESCENTES



24 €

Auteur(s) Hannah Kent
Editeur Les presses de la cité

MON LIVRE DU MOIS

Même les fantômes ont un cœur... 1836. Dans un petit village de Prusse, Hanne, enfant de la nature, sent son destin de femme peser sur elle comme un fardeau. Entre corvées, sermons et injonctions, comment ne pas dépérir dans cette communauté rigoriste où tout lui rappelle sans cesse sa différence ?

Mais par un jour de neige et de brume émerge une silhouette. Thea sera un coup de foudre, une révélation. Deux âmes sœurs qui se trouvent, un amour qui se scelle. Et pour Hanne, une planche de salut.

Cette harmonie est cependant brisée par une annonce qui bouleverse l'existence de tous : le roi a consenti à l'exode de ces luthériens depuis longtemps persécutés. Exode lointain, sur des terres encore vierges, celles du sud de l'Australie. L'interminable traversée n'est pas sans danger, et l'avenir de la communauté est semé d'incertitudes. Malgré le lien indéfectible qui les unit, Hanne et Thea parviendront-elles au bout de l'aventure ?



MON COUP DE COEUR

Depuis 2022 déjà

J'ai eu le plaisir de travailler avec Vanessa Jezequel en tant que courtière en prêt, et je ne pourrais pas être plus heureux de cette expérience.

Vanessa fait preuve d'un professionnalisme, d'une efficacité et d'une efficacité exceptionnels tout au long du processus des dossiers.

Son expertise dans le domaine du financement immobilier s'est avérée évidente dès le départ et elle a fourni de précieux conseils à chaque étape des dossiers.

L'attitude amicale de Vanessa a rendu l'ensemble de la gestion des dossiers fluide et sans stress.

Voici quelques raisons pour lesquelles je recommande fortement Vanessa Jezequel comme courtière en Prêt :

Expertise : La profonde compréhension de Vanessa du secteur du financement immobilier

Service personnalisé : Elle a pris le temps de comprendre les besoins spécifiques et a trouvé des solutions adaptées aux situations.

Efficacité : Vanessa a été rapide et efficace dans la gestion de tous les aspects des dossiers de prêt

Professionnalisme : Tout au long du processus, Vanessa a maintenu le plus haut niveau de professionnalisme, garantissant une expérience fluide.

Dans l'ensemble, travailler avec Vanessa Jezequel est un plaisir et je recommande vivement ses services à toute personne ayant besoin d'aide pour son prêt ou renégocier son assurance de prêt



Vanessa Jezequel
Courtière en crédit
06 33 34 18 14
vanessa.jezequel@sogefinances.com

www.sogefinances.com

Sogefinances - Cabinet de courtage en crédit
Parc Pampidou Av. G.Pampidou - Porte 2
CS3449 - 56000 Vannes



Patrick Kervadec

TRANSACTION - LOCATION - GESTION



IMMOBILIER
VENDRE - GESTION LOCATIVE

Pour vendre, louer entre particuliers mais pas seul



🔍 www.immobilierbypatrick.fr

En qualité d'agent commercial **gest'in**

liberkeys

L'AGENCE IMMOBILIÈRE BY IZIMMO,
FILIALE Crédit Mutuel ARKEA.

