

BROCHURE COMMERCIALE

LE CLOS
Agnès Sorel

LOCHES

JLB
IMMOBILIER
PROMOTEUR - CONCEPTEUR



ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF
MALRAUX

LE CLOS
Agnès Sorel

3 place du marché aux légumes
37600 Loches

Un bien d'exception

Élegance d'un immeuble
en pierre de taille
réhabilitée au coeur
de la ville de Loches

JLB
IMMOBILIER
PROMOTEUR - CONCEPTEUR



Loches, un art de vivre au coeur de la Touraine

Située à 40 kilomètres au sud de Tours, Loches se situe idéalement entre châteaux de la Loire et Etangs de la Brenne.

Proche d'une vaste forêt domaniale, Loches dispose d'une grande variété d'activités de détente et de loisirs :

SPA, parc aquatique, golf, cyclotourisme, randonnée pédestre et équestre, canoë, quad, ULM, sorties nature...

Le jardin public, incontournable lieu de promenade des habitants et des visiteurs, offre un des plus beaux panoramas sur la citadelle.

RÉGION:
Centre-Val de Loire

DÉPARTEMENT:
Indre et Loire (37)

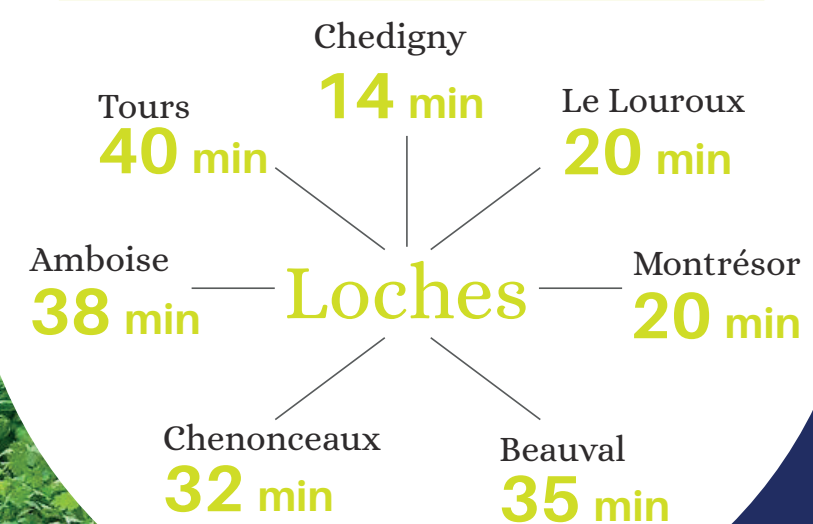
NOMBRE HABITANTS:
3621



La Place du Marche aux Légumes

Considéré comme l'un des plus importants de Touraine, le marché de Loches permet de découvrir la diversité et la qualité des produits fermiers élaborés sur notre territoire : géline de Touraine, fromage de chèvre AOP Sainte-Maure-de-Touraine, rillons, rillettes de Tours...

Installé au cœur de la ville les mercredis et samedis de 8h à 13h, le marché regroupe entre 80 et 100 commerçants



Ville d'art et d'histoire

Par la **Porte Royale**, on entre dans 1 000 ans d'histoire, d'abord avec la **collégiale Saint-Ours** puis vers l'imposant donjon de 44 m, érigé au XI^e siècle par le terrible Foulques Nerra.

Le sommet du **donjon de la Cité royale** de Loches offre une vue unique sur la ville. Tours, cachots et leurs graffitis, souterrains, passages et escaliers...

Tout près, la maison-musée du **peintre Lansyer**, élève de Courbet, et son jardin romantique.

Le **Logis** et ses belles terrasses, la **collégiale Saint-Ours**, les façades de la **Chancellerie**, les ruelles où l'on aime flâner, sans oublier la **tour Saint Antoine** et le jardin public au bord de l'Indre.

Classée Ville d'Art et d'Histoire, Loches accueille également un marché pittoresque et convivial les mercredi et samedi.

Ils sont passés par là...

Le tombeau finement sculpté d'Agnès Sorel, favorite du roi Charles VII se trouve dans la collégiale Saint-Ours. Anne de Bretagne séjourne à plusieurs reprises à Loches de 1492 à 1511. La construction d'une extension du logis royal est lancée sous le règne de Charles VIII.





Une adresse privilégiée
en cœur de ville

Les points forts :



Au cœur
du centre ville
historique de Loches



Charme d'un
bâtiment
haut de gamme



Appartements
intimistes



Environnement
très calme
en cœur de ville

LE CLOS *Agnès Sorel*

Le projet de réhabilitation de l'ancien Vidéo Loches

Le Clos Agnès Sorel à Loches intègre un petit immeuble intimiste en plein cœur du centre-ville, au pied des commerces, proche de toutes les commodités et de la tour saint Antoine.

Le projet prévoit la réhabilitation de cet immeuble du 18^{ème} siècle, de ses façades, toitures et menuiseries, ainsi que la création de logements haut de gamme de 55 à 67 m².

Ce programme proposera 3 logements :

1 T3 au RDC avec cour/jardin privatif

1 T3 au 1^{er} étage avec terrasse privative

1 T3 au 2^{ème} étage avec surface utile sous 1.80 m

Un cadre de vie raffiné

Les futurs appartements verront la lumière naturelle baigner leurs surfaces au fil des heures et sublimer les belles hauteurs sous plafond. Les murs en pierre à caractère patrimonial seront respectueusement conservés dans la mesure du possible.

Réalisé par le cabinet d'architecte *Wissam HODEIB* et *JLB Immobilier*

Les prestations intérieures soignées

1

LES CUISINES

- Cuisine aménagée de marque **NOLTE** éléments hauts et bas comprenant four **PYROLYSE**, plaque induction 4 feux, hotte, réfrigérateur intégré de marque **BOSCH**, **SAMSUNG**

2

LES REVÊTEMENTS DE SOL

- Salle de séjour et wc : Carrelage **ITAL GRANITI** collection **IMPRONTA** en format 60*60 ou 80*80 en fonction de la configuration des lieux.
- Parquet bois contre collé dans pièce de vie et les chambres et circulation.
- Dans la cour, pour le rez de chaussée et l'accès commun, pose d'un dallage en pierre naturelle

3

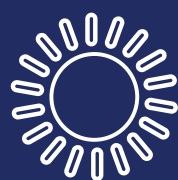
LES REVÊTEMENTS MURAUX

- Conservation de murs existants en pierre de taille sur certaines parties en fonction de l'isolation
- Peinture blanche **LA SEIGNEURIE** ou similaire, acrylique velours ou satiné de type **PREMIOR MAT** aux murs concernés et plafond en mat sur l'ensemble des logements
- Faïence **ITAL GRANITI** Collection **IMPRONTA** en format 30*60 ou 40*80



PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT APPARTEMENT REZ DE CHAUSSEE

Ce qu'il faut retenir



Un cadre de vie agréable

- Loches, ville d'Art et d'Histoire
- Au cœur du centre-ville
- A 40 min de Tours



Un bien d'exception

- Élégance d'un immeuble en pierre de taille
- Appartements intimistes
- Environnement calme



Un investissement locatif pérenne

- Éligible au dispositif fiscal Malraux



Un investissement éligible au dispositif Malraux

Situé au cœur du secteur sauvegardé de Loches, Le Clos Agnès Sorel ouvre droit au bénéfice des avantages fiscaux du dispositif Malraux pour toute acquisition d'un appartement.

Avantage et conditions du régime fiscal

- Une réduction d'impôt de 30 % du montant des travaux, dans les limites suivantes :

Montant : l'assiette de réduction est plafonnée à 400 000 € de travaux sur quatre années glissantes (soit jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôt au total). Ce plafond s'entend pour l'ensemble des opérations « Malraux » réalisées par le contribuable.

Durée : la réduction d'impôt s'applique aux travaux réalisés et payés l'année de délivrance du permis de construire et les trois années suivantes.

- Une obligation de location du bien non meublé soit en résidence principale (logement), soit dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel (locaux d'activités) pendant une durée de neuf ans.

La VIR - vente d'immeuble à rénover

- Le contrat de vente établi en VIR engage le vendeur sur la réalisation, le montant et le délai de réalisation des travaux.
- Le contrat en VIR inclut une garantie d'achèvement des travaux sous forme d'une caution délivrée par une banque ou une compagnie d'assurances.

 ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF MALRAUX



NOS ENGAGEMENTS :

- Garantie décennale des entreprises contractantes
- Garantie financière d'achèvement de travaux

LE CLOS
Agnès Sorel

02 47 67 10 33

06 60 38 43 50

www.jlb-immobilier.com

jlb.immobilier@gmail.com

une réalisation

JLB
IMMOBILIER
PROMOTEUR - CONCEPTEUR