

A LOUER
APPARTEMENT T3 - 75m2
44800 -SAINT HERBLAIN
1 Boulevard VAL De Chézine

06 62 63 25 39
dominique.prevots@gmail.com

Appartement entièrement rénové fin 2025

Entrée : 6.5 m² (accès sur séjour – cuisine – WC – Vestiaire 1)

Dégagement : 7 m² (accès sur chambres – SDB et vestiaire 2)

Cuisine 12m² meublée et équipée d'une plaque de cuisson vitrocéramique et d'une hotte

Arrière cuisine de 5m² possibilité de branchement lave linge sèche linge ...

Séjour 16 m² avec accès à la loggia

Deux chambres de 10 m² dont une avec accès à la loggia

SDB avec baignoire entièrement rééquipée

WC indépendant

Deux dressing 5 m² et 2.5 m² équipés

Loggia fermée avec baies coulissantes -terrasse sur séjour et chambre 1

Chauffage collectif (compris dans les charges)

Appartement entièrement carrelé – interphone

Annexes: cave 8m² et emplacement parking fermé en sous-sol - parkings extérieurs libre accès résidents

Loyer mensuel 716 €

Charges- Eau et Chauffage 163 € mensuel

Abonnements et taxes 26€ mensuel (entretien chauffe eau – Taxes ordures ménagères) Accès direct au Val de Chézine par portillon sécurisé

proximité commerces et transports urbains

Libre maintenant

Conditions de ressources: taux d'effort maxi 40% (soit un revenu minimal de 2200€ mensuel)

L'appartement est situé dans une résidence calme, le bâtiment concerné est un bâtiment de 4 étages sans ascenseur. L'appartement est situé en RDC surélevé (non accessible directement depuis l'extérieur).

Le palier comporte deux appartements.

Cet appartement bénéficie d'un atout au regard des appartements dans des programmes nouveaux, il dispose d'une répartition pratique des surfaces et notamment d'une cuisine indépendante, d'une arrière cuisine, et de deux espaces de rangements intérieurs. Une grande cave fermée est directement accessible en sous-sol, ainsi qu'un espace privatif de stationnement en sous-sol sécurisé. Des places de parking sont accessibles aux résidents. Un projet de fermeture sécurisée est à l'étude.

La résidence a fait l'objet de travaux récents de rénovation énergétique (2022 à 2024), et à ce titre bénéficie du label BBC.

Le chauffage est assuré par un chauffage collectif urbain, la ville de Saint Herblain a développé le chauffage urbain sur une grande partie de son territoire, cette source d'énergie est économiquement plus intéressante qu'une source classique.

Les fenêtres de l'appartement ont été remplacées à l'occasion des travaux de rénovation énergétique, ainsi que le système de production d'eau chaude privatif. La terrasse extérieure a été modifiée pour devenir une loggia directement accessible de l'intérieur, et sécurisée depuis l'extérieur.

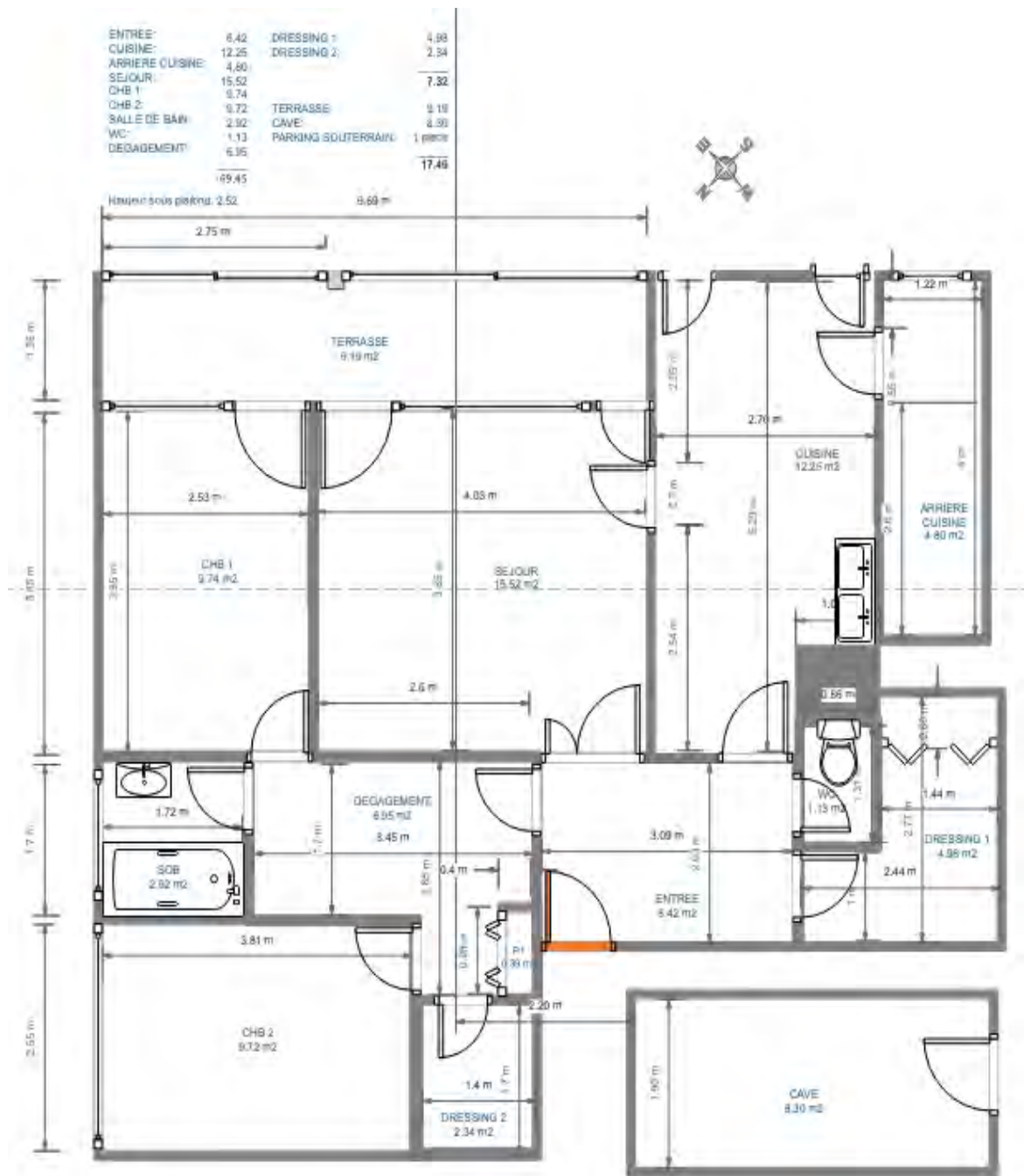
Afin de vous détailler du mieux possible le logement, je vous propose des photos réalisées après la rénovation en 2025, ainsi que des simulations meublées afin de vous projeter si besoin. Je suis à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information par téléphone dans l'attente d'une visite in situ.

A propos des modalités financières, je souscris une assurance "loyers impayés" à mes frais, vous permettant de vous dispenser de cautionnement ou de garantie par un tiers.

Cette assurance est soumise aux conditions précisées ci-dessus en termes de justificatifs. La compagnie effectuera une vérification des documents fournis afin de certifier la conformité de ces éléments. Cette formule me permet d'être garanti des paiements des loyers et vous assure une souplesse quant à la constitution de votre dossier.

Le taux d'effort est de 38%, soit des revenus d'environ 2.7 fois le loyer mensuel charges comprises

Plan:



PIECES A FOURNIR

Justificatifs obligatoires pour tous les locataires

- ☐ Une copie du **passport** en cours de validité
OU de la **carte d'identité** en cours de validité
OU du **titre de séjour** d'une durée de validité restante supérieure à 2 mois au moment de la date d'effet du bail
- ☐ L'ensemble des pages du dernier **avis d'imposition français*** (Exemplaire avec QR Code de contrôle en page de garde)
OU si le locataire est **rattaché au foyer fiscal des parents** :
l'ensemble des pages du derniers avis d'imposition des parents
+ attestation sur l'honneur de rattachement au foyer fiscal signée
+ pièce d'identité en cours de validité du parent signataire de l'attestation

* Si étudiant : fournir l'avis d'imposition français de la caution solidaire



Justificatifs obligatoires suivant la situation professionnelle de chaque locataire :

Pour les salariés

- 3 derniers bulletins de salaire (l'ensemble des pages)
- Attestation de l'employeur datée de -1 mois et justifiant du statut (CDI ou CDD avec date de fin du contrat) **OU** **contrat de travail** intégral et signé

Pour les fonctionnaires

- 3 derniers bulletins de salaire (l'ensemble des pages)
- Avis de nomination **OU** attestation de l'employeur justifiant du statut de fonctionnaire **OU** arrêté de titularisation

Pour les retraités

- Décompte de retraite des 3 derniers mois **OU** en cas d'ouverture de droits, notification d'ouverture des droits des caisses principales et complémentaires (documents facultatifs si les pensions de retraites sont inscrites au dernier avis d'imposition)

Pour les militaires

- 3 derniers bulletins de salaire (l'ensemble des pages)
- Certification de position militaire **OU** contrat d'engagement

Pour les indépendants

- Carte professionnelle **OU** avis d'inscription au répertoire des métiers ou au registre du commerce
- Justificatif des revenus non salarié sur le dernier exercice sur la dernière année (déclaration du chiffre d'affaire à l'URSSAF ou liasse fiscale)

Pour les gérants de société

- Extrait Kbis datant de moins de 3 mois
- 2 derniers bilans **OU** le dernier bilan + 1 attestation de l'expert comptable justifiant les revenus du dirigeant sur l'exercice en cours

Pour les intérimaires

- Contrat de mission en cours de validité
- 3 derniers bulletins de salaire (l'ensemble des pages)⁽¹⁾
- L'attestation de l'agence intérim récapitulant les missions des 12 derniers mois (date des missions, nombre d'heures travaillées, rémunération)

(1) La solvabilité sera vérifiée sur la base des revenus nets issus des missions interim sur les 12 derniers mois

Pour les intermittents du spectacle*

- ☐ 3 derniers bulletins de salaire (l'ensemble des pages)⁽²⁾
- ☐ Attestation France Travail : ouverture de droit à l'allocation d'aide au retour à l'emploi

(2) La solvabilité sera vérifiée sur la base du montant de l'indemnité journalière indiqué sur l'attestation France Travail

Pour les étudiants ou apprentis

- ☐ Carte étudiante, attestation de scolarité pour l'année à venir **OU** contrat d'apprentissage
- ☐ Acte de Caution Solidaire⁽³⁾

(3) La solvabilité sera vérifiée sur la base des revenus de la ou des cautions solidaires

Pour la caution solidaire

- ☐ Justificatifs identiques à ceux d'un locataire (suivant la situation professionnelle de la caution)



Justificatifs éventuels de revenus complémentaires

Revenus complémentaires acceptés :

- ✓ AAH (Allocation aux adultes handicapés)
- ✓ Pension alimentaire / prestation compensatoire
- ✓ APL (Aide personnalisée au logement)
- ✓ ALS (Autres allocations logement)
- ✓ AF (Allocations familiales)
- ✓ ASF (Allocation de soutien familial)
- ✓ API (Allocation parent isolé)
- ✓ PAJE (Prestation d'accueil du jeune enfant)
- ✓ AES (Allocation d'éducation spécialisée)
- ✓ APE (Allocation parentale d'éducation)
- ✓ CF (Complément familial)
- ✓ CLCMG (Complément du libre choix du mode de garde)
- ✓ Revenus fonciers

Revenus complémentaires refusés :

- ✗ RSA (Revenu de solidarité active)
- ✗ Prime d'activité CAF
- ✗ Prestations Pôle emploi, sauf si le bénéficiaire est dispensé de recherche d'emploi
- ✗ Toute autre allocation non listée à gauche

Revenus fonciers

Avis d'imposition N-1

13e mois -
prime de vacances

Contrat de travail

Heures supp.
(contractuelles)

Contrat de travail + bulletin de salaire

Pension alimentaire
Prestation compensatoire

Jugement ou avis d'imposition N-1

AAH (allocation adulte
handicapé)

Attestation CAF (3 derniers mois) ou notification CPAM (3 derniers mois)

Allocations logements /
familiales (APL, AF...)

Attestation CAF (3 derniers mois) ou simulation CAF signée

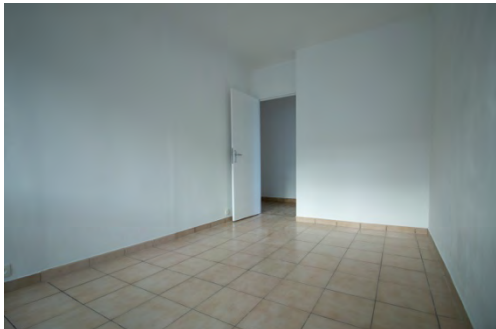
ENTREE



SEJOUR



CHAMBRE1



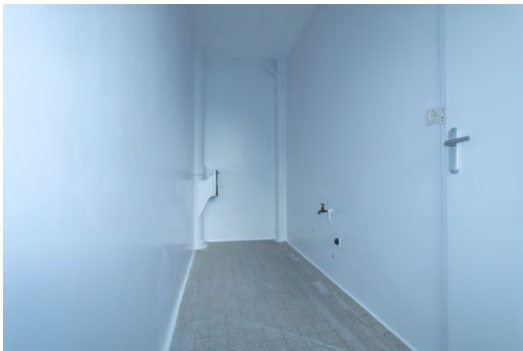
CHAMBRE2



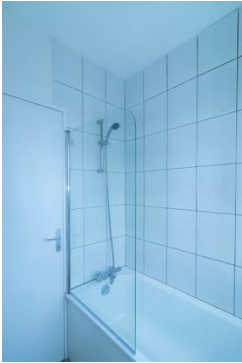
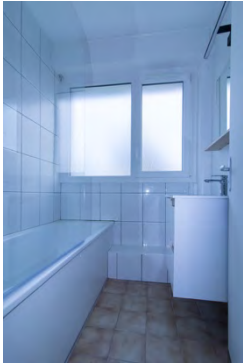
CUISINE



ARRIERE CUISINE



SALLE DE BAIN



DRESSING ESPACE NUIT



DRESSING ESPACE JOUR



DEGAGEMENT



LOGGIA



WC



EXTERIEUR (après rénovation énergétique)



PLAN

