LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



AVIS DE VALEUR OFFERT

de Stéphanie **JULIEN**

Votre conseillère[1] en immobilier sur **TIGERY** et ses environs

NUMÉRO 6 - JANVIER 2023



crédit photo: Freepik.com

« Je vous souhaite des rêves à n'en plus finir et l'envie furieuse d'en réaliser quelques uns » : alors que débute cette nouvelle année, cette citation de Jacques Brel ne pourrait être plus à-propos. Et si, en 2023, nous le concrétisions ensemble, ce joli rêve qui vous trotte dans la tête ? Qu'il s'agisse d'acquérir votre premier bien ou de vendre en vue d'un nouveau projet, je me tiens à votre disposition pour vous accompagner avec bienveillance et professionnalisme. En attendant de nous rencontrer pour en parler, permettez-moi de vous souhaiter une exceptionnelle année 2023 et de vous adresser tous mes voeux de bonheur et de santé.

LA TENDANCE DÉCO

LE STYLE « GRANDMILLENIAL »

Issu de la contraction entre les mots « grandmother » (grand-mère) et « millenial » (la génération devenue adulte au tournant du 21ème siècle), le style « grandmillenial » se construit en opposition aux ambiances épurées qui prévalent depuis une décennie dans nos intérieurs.

L'idée est de **mélanger l'ancien et le nouveau** grâce à un mobilier confortable et à une ambiance chaleureuse, qui donnent envie de passer du temps chez soi. C'est une décoration qui inspire le calme et la douceur de vivre tout en s'octroyant le droit à la fantaisie. Ponctué de **bibelots d'époque** et associant plusieurs **motifs et matières**, le décor grandmillennial exprime la volonté de la nouvelle génération de moins consommer en ayant **recours à la seconde main**. On écume ainsi les vide-greniers et les brocantes pour trouver des **meubles anciens de qualité** et de **diverses curiosités** avec un passé, une histoire. On se glisse dans la peau d'un collectionneur à la recherche de l'objet singulier qui complètera notre intérieur et suscitera la discussion. Bref, une tendance pleine de sens et d'authenticité.



crédit photos : Turbulences Déco, Vision déco

La petite recette maison

LA VRAIE GALETTE DES ROIS À LA FRANGIPANE



Recette : Journal des femmes - photo: Freepik

Préparez la crème pâtissière : portez **25cl de lait** à ébullition avec **1/2 gousse de vanille**. Laissez infuser quelques minutes puis retirez la gousse. Fouettez **deux jaunes d'oeufs** et **40g de sucre** jusqu'à ce que le mélange blanchisse. Ajoutez **15g de maïzena** et **20g de farine**, puis la moitié du lait encore chaud et détendez l'appareil au fouet. Versez la préparation dans la casserole avec le reste du lait et placez sur feu doux jusqu'à épaississement sans cesser de fouetter. Retirez du feu et laissez refroidir.

Préparez ensuite la crème d'amandes : Mélangez **100g de beurre pommade** et **100g de sucre**. Cassez **deux œufs** l'un après l'autre et fouettez jusqu'à obtention d'un appareil lisse. Ajoutez **quelques gouttes d'extrait d'amande amère** et **100g de poudre d'amandes,** mélangez bien puis incorporez délicatement à la crème pâtissière.

Déroulez **deux pâtes feuilletées**, étalez la crème frangipane sur le premier disque jusqu'à environ 1,5 centimètre du bord, ajoutez **la fève** et humidifiez légèrement le bord du premier disque. Recouvrez du deuxième disque. Soudez les deux disques en appuyant du bout de l'index tout le tour de la galette puis façonnez le contour de la galette à l'aide du dos du lame de couteau. Mélangez **un jaune d'œuf** avec **un peu d'eau** et étalez sur la galette, réservez au réfrigérateur 30 minutes. Enfournez 10 minutes à 200°C puis 20 à 30 minutes à 180°C en surveillant la cuisson.

RÉNOVER, MODIFIER, AGRANDIR... QUELLES FORMALITÉS PRÉVOIR ?



source : service-public.fr (11/2022) - photo : Freepik

UNE DÉCLARATION PRÉALABLE POUR...

- **Couverture de toit**
- **Fenêtre de toit** sans création de surface
- Pose de **panneau photovoltaïque** sans création de surface
- **Véranda** de moins de 40m²
- **Abri de jardin** entre 5m² et 20m²
- **Clôture** privative ou mitoyenne
- **Menuiseries extérieures**
- Percement d'une **porte** ou d'une **fenêtre**
- **Extension de garage** de moins de 40m²
- Transformation du **garage en pièce habitable**
- **Piscine non couverte** entre 10m² et 1000m²

UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR...

- **Abri de jardin** supérieur à 20m²
- **Piscine non couverte** supérieure à 100m²
- **Piscine couverte** dont la hauteur du dôme est supérieure à 1,80m
- **Extension du bâtiment principal**
- **Véranda** d'une surface supérieure à 40m²
- **Modification de la façade** ou de la **structure porteuse** du bâtiment
- **Extension de garage** de plus de 40m²

AMÉNAGEMENT DES COMBLES : UN CAS UN PEU PARTICULIER

Si votre maison se situe en zone urbaine, une déclaration préalable suffit **si la surface créée est inférieure à 40m²**. En zone non urbaine, elle sera obligatoire dès que la **surface dépasse 20m²**.

D'une manière générale, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre mairie en amont de tout dépôt de demande, des cas particuliers pouvant exister sur certains secteurs géographiques.

L'ACTU IMMO

PASSOIRES THERMIQUES : EST-CE VRAIMENT RAISONNABLE D'INVESTIR ?

Alors que l'interdiction de louer les biens énergivores est imminente, certains investisseurs songent à profiter de leur forte décote pour faire de bonnes affaires. Mais est-ce vraiment si judicieux ?

Disons-le tout de suite : acheter un logement classé rouge n'est absolument pas gênant en soi. Pour un investisseur, cela peut même être une bonne idée car il disposera d'une bonne marge de négociation lors de l'achat. Il faut en revanche s'assurer d'être en **capacité financière, temporelle et technique** de réaliser les travaux qui s'imposeront pour remonter sa note de diagnostic de performance énergétique (DPE), et qui peuvent être nombreux et onéreux. Il est raisonnable de faire **intervenir un professionnel** avant de se positionner car, dans certains cas, il peut ne **pas y avoir de réelle solution technique** pour améliorer les performances énergétiques du logement, en particulier si celui-ci se trouve dans un **bâtiment très ancien ou classé.** Il faudra aussi faire le point entre la somme à engager et le rentabilité future du bien, ce type de logements ayant souvent besoin de travaux de rafraichissement en plus de ceux obligatoires pour leur remise en location.

source : actu.fr, article du 22 octobre 2022

MES CLIENTS, MES MEILLEURS AMBASSADEURS !

« Stéphanie est très compétente, à l'écoute et réactive. Ce fut une belle collaboration à ses côtés. Merci pour son professionnalisme et sa disponibilité. Vous pouvez lui faire confiance les yeux fermés. »

« Stéphanie est un agent agréable, efficace, professionnelle et de confiance. Nous la remercions et la recommanderons. »

« Stéphanie s'est montrée extrêmement professionnelle. Elle a été à l'écoute de toutes nos demandes. Elle dispose d'une grande qualité humaine en plus de son professionnalisme. Elle nous a informés très régulièrement des différentes étapes de notre vente. Nous recommanderons Stéphanie à notre entourage. »

DÉCOUVREZ TOUS MES AVIS CLIENTS[2] SUR immodvisor

AVIS DE VALEUR OFFERT • ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ • HONORAIRES ADAPTÉS

VOUS VENDEZ ? VOUS ACHETEZ ?

Professionnalisme, écoute et disponibilité :

je vous accompagne d'un bout à l'autre de votre projet !

L'IMMOBILIER VOUS INTÉRESSE ? REJOIGNEZ MON ÉQUIPE !

Stéphanie JULIEN

07 88 40 77 45

stephanie.julien@iadfrance.fr

Stéphanie Julien Iad France



(1) Tous les conseillers iad sont des agents commerciaux indépendants (sans détention de fonds) de la SAS I@D France immatriculés au RSAC, titulaires de la carte de démarchage immobilier pour le compte de la société I@D France SAS. EI Stéphanie JULIEN est agent commercial indépendant de la SAS I@D France immatriculé au RSAC de EVRY sous le numéro 885 367 490, RCP Verlingue n° 127104506/26525,, titulaire de la carte de démarchage immobilier pour le compte de la société I@D France SAS au capital de 100 000 €, RCS Melun n°503 676 421, siège social au 1 allée de la Ferme de Varâtre - Immeuble Carré Haussmann III - 77127 Lieusaint, titulaire de la Carte Professionnelle de «Transaction sur immeubles et fonds de commerce» n° CPI 7702 2018 000 028 002 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne. Responsabilité civile professionnelle GENERALI IARD, 2 rue PILLET WILL 75009 Paris, garantie par la CEGC (Garantie Financière) 16 rue HOCHE Tour KUPKA B 92919 PARIS La Défense CEDEX (110 000 € sans manipulation de fonds). (2) Avis disponibles sur https://www.immodvisor.com/pro/iad-france-stephanie-julien-tigery-91250-36728.html (12/2022 : site certifié AFNOR NF Service - NF Z74-501). Ne pas jeter sur la voie publique. Graphisme: True Story Communication. Reproduction interdite. Décembre 2022. Visa iad n° XXXXX