LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



AVIS DE VALEUR OFFERT

de Stéphanie **JULIEN**

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

NUMÉRO 34 -OCTOBRE 2025

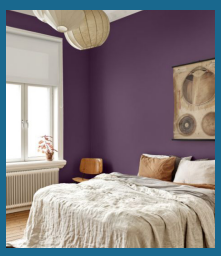


Les feuilles tombent, mais les opportunités immobilières, elles, continuent d'éclore ! Pas besoin de potions magiques ou de sorts compliqués : pour vendre vite et bien, il suffit d'un accompagnement solide et stratégique. Je mets à votre service ma parfaite connaissance du marché local, un réseau d'acheteurs actifs et sérieux, et surtout, une approche humaine et personnalisée. Alors cet automne, laissez tomber les hésitations : votre projet mérite de s'épanouir au bon moment... et c'est maintenant.

LA TENDANCE DÉCO

TROIS TEINTES À ADOPTER CET AUTOMNE !

Cet automne, comme la nature, parez votre intérieur de ses plus belles couleurs en adoptant l'une des teintes phares de la saison !



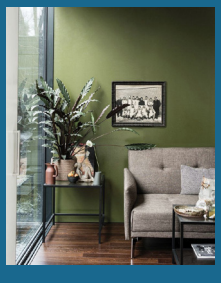
AUBERGINE, INTENSÉMENT ÉLÉGANTE

Profond, chic et plein de caractère, ce violet évoque l'élégance italienne et le charme d'un intérieur feutré. Idéal dans une entrée, une chambre ou un salon, il crée une atmosphère enveloppante et raffinée. Pour éviter qu'il n'assombrisse l'espace, on le tempère avec des nuances plus douces et des éléments lumineux.

CURCUMA, CHALEUR ET LUMIÈRE

Lumineux et vibrant, cet orange vif crée une ambiance joyeuse et accueillante. Parfait dans une chambre d'enfant, une cuisine ou en soubassement, il s'adapte à tous les styles, particulièrement bohème ou arty. Pour équilibrer son éclat, on l'adoucit avec des tons neutres et des matériaux naturels comme le bois ou le lin.





VERT OLIVE, L'ÉLÉGANCE NATURELLE

Chaleureux et profond, le vert olive apporte une touche organique, sophistiquée et apaisante, parfaite pour créer des espaces à la fois modernes et accueillants. Polyvalent, il s'harmonise avec des matériaux naturels comme le bois et le lin, ainsi qu'avec des couleurs neutres ou des teintes plus vives pour un contraste élégant.

Les petites recettes maison

UN HALLOWEEN HORRIBLEMENT GOURMAND

CUPCAKES ORANGE ET CHOCOLAT



Préchauffez le four à 180 °C. Fouettez **100 g de beurre mou** avec **100 g de sucre**, ajoutez **2 œufs, 50 g de chocolat noir fondu, 1 c. à s. de cacao, 2 c. à s. de jus d'orange** et **1 c. à s. de zeste**. Incorporez **125 g de farine et 1/2 sachet de levure**. Répartissez la pâte dans 12 caissettes et enfournez 20 à 25 minutes. Laissez refroidir. Pour le glaçage, fouettez **100 g de beurre pommade** avec **350 g de sucre glace, 1 c. à s. d'arôme d'orange** et du **colorant orange** jusqu'à obtention d'une crème lisse. Décorez les cupcakes avec une poche à douille, ajoutez des **bonbons** pour figurer les pics des hérissons.

PETITES MERINGUES FANTÔME



Versez **2 blancs d'œufs** dans un saladier et commencez à les monter en neige au batteur. Ajoutez progressivement **70 g de sucre blanc**, puis **70 g de sucre glace** en augmentant à chaque fois la vitesse. Fouettez jusqu'à obtenir une meringue ferme et brillante. Mettez-la dans une poche à douille et formez des petits fantômes sur une plaque recouverte de papier cuisson. Enfournez 1h30 à 85°C, puis laissez sécher 30 min dans le four éteint. Faites fondre **60 g de chocolat**, puis dessinez les yeux et la bouche sur les fantômes à l'aide de la pointe d'un couteau. Laissez sécher avant de déguster.

Aux États-Unis, lors de la traditionnelle tournée du « Trick or Treat », les enfants vont de maison en maison pour collecter bonbons et chocolats. Le jour d'Halloween, on estime qu'un enfant consomme en moyenne 7 000 calories ! Pas moins de 300 000 tonnes de bonbons sont vendues en amont de cette fête, l'une des plus populaires chez nos voisins d'Outre-Atlantique.



C'EST L'AUTOMNE : JE PRÉPARE MA MAISON POUR LE FROID !

Toutes les bonnes choses ont une fin : les mois les plus chauds de l'année sont derrière nous et il faut désormais songer à tout préparer chez soi pour affronter le froid et passer un hiver serein et sans mauvaise surprise.

ENTRETENIR LA CHAUDIÈRE

Pour garantir la sécurité et assurer son bon fonctionnement, l'entretien annuel de votre chaudière par un professionnel est indispensable. Pensez bien à lui demander l'attestation à l'issue de l'intervention, elle sera nécessaire en cas de souci pour l'assurance Si votre chaudière est raccordée à un conduit d'évacuation des fumées, ce conduit doit également être ramoné régulièrement afin d'éliminer les dépôts de suie.

PURGER LES RADIATEURS

Seuls les radiateurs qui émettent des bruits comme des « glouglous » doivent être purgés. À l'aide d'une clé à molette, desserrez doucement la vis de purge de votre radiateur en plaçant un récipient en dessous pour recueillir l'eau qui s'échappera. Cette opération vous aidera à réaliser des économies d'énergie tout en optimisant le chauffage.

VÉRIFIER LE TOIT ET LES GOUTTIÈRES

Pour prévenir les infiltrations lors de fortes pluies ou de chutes de neige, pensez à contrôler l'état de vos tuiles et à remplacer celles qui sont abîmées. Si vous observez de la mousse ou de la moisissure, retirez-les rapidement, car elles risquent de provoquer des fissures ou des trous. Veillez également à dégager les gouttières de tout obstacle afin d'assurer une bonne évacuation de l'eau.

ISOLER LES CANALISATIONS

Lorsque les températures passent sous la barre du zéro, les canalisations peuvent se boucher, se fissurer ou même carrément se fracturer. Pensez donc à les protéger au moyen de tubes en mousse en polyester ou de laine de verre. Il existe également des câbles chauffants qui se déclenchent à partir d'un seuil de température défini. Pensez aussi à isoler le compteur d'eau.

FOCUS SUR L'EXTÉRIEUR

Procédez à l'entretien des pelouses et à la plantation des bulbes de printemps pour retrouver un jardin éclatant dès la fin de l'hiver.

Pour protéger vos sols des frimas de l'hiver, procédez au paillage de votre potager et de vos massifs. Pour cela, vous pouvez parfaitement utiliser les feuilles mortes préalablement ramassées.

L'élagage est particulièrement important lorsque les arbres se situent près de la maison, car les branches risquent de tomber sur la toiture sous l'effet du vent et de la pluie.

Enfin, n'oubliez pas de protéger vos plantes du gel en les mettant à l'abri ou en les couvrant d'un voile d'hivernage.

L'ACTU IMMO

DES MILLIERS DE LOGEMENTS VONT SORTIR DU STATUT DE PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES !

Le Gouvernement a annoncé début juillet une nouvelle évolution dans le mode de calcul du DPE. Le coefficient de conversion de l'électricité, qui sert à estimer la consommation d'énergie primaire à partir de la consommation d'énergie finale, sera ainsi abaissé de 2,3 à 1,9. Selon le Premier Ministre, cette modification vise à mieux refléter le mix énergétique français, largement décarboné grâce au développement des énergies renouvelables et du nucléaire.

Cette réforme devrait permettre à près de 850 000 logements actuellement classés en passoires énergétiques (classes F et G) d'améliorer leur note, ce qui facilitera leur vente ou leur mise en location.

La mise à jour du DPE sera accessible gratuitement en ligne via la plateforme officielle de l'Ademe. Elle se fera sans déplacement ni intervention d'un diagnostiqueur et, surtout, sans risque de dégradation du classement énergétique en vigueur.

Il s'agit là d'une excellente nouvelle pour les propriétaires, qui se retrouveront exemptés des travaux de rénovation énergétique exigés par le précédent mode de calcul ! Cela devrait également redonner un peu d'élasticité au parc locatif français, en remettant sur le marché de nombreux biens exclus par la réforme.

Source : Le Figaro, Mysweetimmo

AVANT-PREMIÈRE GAZETTE

PROCHAINEMENT À LA VENTE SUR NOTRE VILLE !

DIFFUSION IMMINENTE



MAISON 7 PIÈCES 151 M²

Magnifique maison de type Mathilda sur le secteur du Parc Madame. Elle offre de très beaux volumes, à commencer par une pièce de vie de 58m² avec cuisine entièrement équipée, et quatre chambres, dont une suite parentale au RDC (possibilité d'en créer une cinquième).

PRIX DE VENTE : 489 000€

Honoraires à la charge du vendeur.
Classe énergie C indice 136 et classe climat C indice 28.

CONTACTEZ-MOI DÈS À PRÉSENT POUR PROGRAMMER UNE VISITE !

MES DERNIERS BIENS VENDUS PRÈS DE CHEZ VOUS !





VOUS VENDEZ ? VOUS ACHETEZ ?

Professionnalisme, écoute et disponibilité :

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

L'IMMOBILIER VOUS INTÉRESSE ? DISCUTONS-EN !

Stéphanie **JULIEN**
07 88 40 77 45
stephanie.julien@iadfrance.fr
Stéphanie Julien iad France



AVIS DE VALEUR OFFERT • ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ • HONORAIRES ADAPTÉS

(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). Les présentes annonces immobilières ont été rédigées sous la responsabilité exclusive d'iad France. Document d'information non contractuel. Graphisme: True Story Communication. Reproduction interdite. Septembre 2025.

NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.