

# MODÈLE D'ANNONCE IMMOBILIÈRE

## ÉTAPE 1 : LE TITRE DE L'ANNONCE IMMOBILIÈRE - DESCRIPTIF

Dans le titre doit figurer :

- Le type de bien (appartement, maison, garage ...)
- Le nombre de pièces
- La surface

EX : Appartement 2 pièces, 50 m<sup>2</sup>

## ÉTAPE 2 : LA PHRASE D'ACCROCHE - ACCROCHEUSE ET SÉDUISANTE

La phrase d'accroche est la première phrase de votre **annonce immobilière** que va lire le potentiel acquéreur. Elle a pour vocation de **présenter votre bien immobilier** et de séduire l'acheteur.

Faites-y figurer :

- La localisation du bien immobilier, notamment la proximité avec des monuments ou des commerces.
- Type d'immeuble ou de maison (immeuble de standing, maison d'architecte ...).
- Un caractère particulier du bien : lumineux, chaleureux, calme.

EX : Appartement lumineux dans un immeuble de standing proche de la Tour Eiffel situé dans une rue calme.

## ÉTAPE 3 : LE CORPS DE L'ANNONCE - LES ÉLÉMENTS OBLIGATOIRES

Il existe tout une série d'éléments qui doivent figurer obligatoirement dans votre annonce immobilière. Ces éléments sont donc :

- La superficie du bien **Loi Carrez**
- Le prix de vente
- La localisation plus ou moins précise
- Le nombre et le type de pièces
- Le nombre de lots dans la copropriété
- Les résultats du **diagnostic de performance énergétique (DPE)**.

## ÉTAPE 4 : LE PRIX DE VENTE À METTRE DANS L'ANNONCE

Le prix de vente doit être **clairement indiqué** sur votre annonce. Cette dernière doit présenter :

- Le prix de vente du bien en TTC (tout taxes comprises)
- Le prix de vente **avec les honoraires de l'agence immobilière**
- Le prix de vente sans les honoraires

## ÉTAPE 5 : LE CORPS DE L'ANNONCE - LES ÉLÉMENTS FACULTATIFS

Mettre les éléments obligatoires dans votre immobilière n'est pas suffisant. Il faut en effet rajouter un certain nombre d'éléments pour permettre aux **acquéreurs potentiels** de s'y projeter.

Vous pouvez ainsi ajouter les informations suivantes :

- Proximité avec les commodités (transports, commerces, lieu de culte, monuments ...)
- Si le bien est vendu libre de toute occupation ou loué
- Les servitudes existantes
- La date de construction de l'immeuble
- L'exposition au soleil
- Les charges de copropriété
- La valeur de la taxe foncière,
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- Le type de chauffage
- Ameublement lors de la vente
- Présence de pièce annexe (terrasse, balcon, cave, parking ...)
- Présence ou absence d'un vis-à-vis

## ÉTAPE 5 : LES PHOTOGRAPHIES DU BIEN À VENDRE

Pour les photographies immobilières, respectez la règle d'or : **1 photo = 1 pièce de l'appartement.**

Photographiez toujours un bien immobilier rangé et propre. Évitez de prendre les photographies avec de la lumière artificielle ou un jour de pluie. N'hésitez pas à mettre des photographies du jardin, de la vue ou de l'extérieur de l'immeuble ou de la maison.



## UN EXEMPLE POUR FINIR

**Titre :** Vente Appartement **2 pièces** 59 m<sup>2</sup> Paris 17<sup>e</sup> (75017)

**Accroche :** Appartement 2 pièces proches de BATIGNOLLES, charmant et lumineux.

**Corps de l'annonce :**

2 pièces traversant de 55 m<sup>2</sup> exposé SUD EST situé au 5<sup>e</sup> étage sans ascenseur comprenant : un vaste séjour avec cuisine ouverte, une chambre avec dressing, une salle d'eau avec W.C. Parfait état. Immeuble ancien, BEL EMPLACEMENT. Copropriété de 90 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1640 euros.

Année de construction : 0

Chauffage : Individuel

Bien En copropriété : Oui

Nombre de lots de la copropriété : 20

Montant moyen des Charges annuelles : 1000 euros

Procédure sur le Syndicat des copropriétaires : NC

Détail sur la procédure en cours : Pas de procédure en cours

Information d'affichage énergétique sur ce bien : [DPE](#) VI indice 0 et GES VI indice 0.