Comment l'environnement extérieur de votre maison affecte-t-il sa valeur ?

Saviez-vous que les alentours de votre maison ont une incidence sur sa valeur ?

L'emplacement est l'un des critères importants d'un achat immobilier. Les alentours d'une propriété peuvent avoir une incidence sur son prix en l'augmentant ou en le baissant.
Nuno Freitas, **expert immobilier au Grand-Duché,** vous expose les éléments extérieurs ayant une influence positive ou négative sur le prix de vente de votre maison ou appartement.

Les nuisances sonores

Les éléments environnants pouvant causer des nuisances sonores plus ou moins fortes ont un impact sur la valeur d'une propriété. Ceux-ci peuvent prendre la forme d'une route, d'une autoroute, d'un voisinage bruyant, d'une discothèque ou encore d'une ligne de chemin de fer.
Peu de gens souhaitent déjeuner sur leur terrasse et être ennuyés par des excès de décibels ou ne pas réussir à dormir à cause d'une musique trop forte. C'est donc un critère de taille que prennent en compte les futurs acheteurs et les agents immobiliers lorsqu'ils estiment votre bien immobilier.

« Ces propos sont bien entendu à nuancer ! Par exemple, la construction d'une gare ferroviaire peut avoir un impact positif pour la majeure partie des habitants de la ville du fait du déploiement des transports publics. Cependant, cette nouveauté pourra impacter la valeur des propriétés situées relativement proches de cette gare, ayant leur jardin donnant sur les voies ferrées par exemple. »

Les nuisances olfactives et environnementales

Si ce ne sont pas les bruits environnants, ce peut être une station d'épuration ou un incinérateur à déchets proches de votre propriété qui peuvent rebuter de potentiels acquéreurs et donc décroître sa valeur. En cause ? Les odeurs que dégagent ces infrastructures et la pollution visuelle qui les accompagne.
De même, des lignes à haute tension ou encore des champs agricoles utilisant des produits phytosanitaires à hautes doses peuvent avoir des conséquences nuisibles. Nous entendons de plus en plus parler d'écologie et de climat et un grand nombre d'habitants y sont très sensibles. Ils craignent que leur famille et leurs enfants inhalent des produits toxiques liés à une agriculture intensive ou soient exposés à des ondes néfastes pour leur santé à cause de lignes à haute tension.

Les nuisances visuelles

Si votre propriété est entourée d'habitations vieillissantes, peu entretenues ou dégradées, le quartier sera d'office moins attractif et les offres d'achat pourront s'en faire ressentir.
Carcasses de voitures, murs tagués ou entachés par d'anciennes affiches publicitaires qui se décollent donnent inévitablement une mauvaise image et peut avoir un impact sur la valeur d'une maison.

« Des éléments obstruant la vue extérieure d'une fenêtre peuvent également constituer un point négatif pour de futurs acquéreurs. Par exemple, cela peut être le cas si vous avez un imposant pilier et ses lignes électriques qui entachent le paysage.
De même, grand classique, à la campagne, les vis-à-vis ne sont généralement pas très appréciés ! Les futurs acheteurs apprécient garder leur intimité sur leur terrasse ou dans leur jardin. Une astuce, si vous souhaitez vendre et que votre propriété a un vis-à-vis prédominant, c'est de disposer des brise-vue autour de votre jardin par exemple. »

Source : https://deavita.fr/design-exterieur/jardin-deco/cloture-jardin-palissade-mur-brise-vue/

Quels sont les éléments extérieurs qui augmentent significativement la valeur de votre maison ou appartement ?

Un quartier proche des commerces et des transports publics est très plébiscité. La présence d'épiceries, de pharmacies, de restaurants, d'un cabinet médical ou encore d'une garderie à proximité d'une propriété aura une influence non négligeable sur les potentiels acquéreurs.
Les parents et futurs parents prêtent également beaucoup d'attention au fait que des écoles soient situées à proximité de leur demeure.

« Savoir qu'ils pourront emmener leurs enfants rapidement le matin ou que leurs adolescents pourront s'y rendre facilement en transports en commun ou à pied est un point très important. »

Beaucoup d'acheteurs affirment être prêts à payer plus cher leur future habitation si celle-ci est proche des écoles !
L'ensemble de ces infrastructures contribuant nettement à la qualité de vie des habitants augmente la valeur des propriétés.
Maintenant que vous connaissez l'influence de l'environnement de votre propriété sur sa valeur, à vous d'insister sur ses atouts et de trouver des solutions pour pallier les points négatifs lorsque vous la mettez en vente.

Si vous souhaitez obtenir plus d'informations ou être accompagné(e) pour la mise en vente de votre propriété et qu'un agent immobilier s'occupe de tout de A à Z de manière professionnelle, nous vous invitons à nous contacter directement :

Nuno Freitas RE/MAX Premium à Ingeldorf
Email : n.freitas@remax.lu
Téléphone : +352 661 231 318
www.nunofreitas.lu

NUNO FREITAS
Votre agent immobilier RE/MAX Premium