

# Espace Client - Démonstration

## Une recherche sur mesure, suivie pas à pas

Recherche 2025\_Mars\_01  
Paris 7ème Arrondissement - Appartement 3-4 Pièces  
Achat - Budget maximum 1 450 000 €

Télécharger l'exemple en PDF

### Exemple fictif de mission client

Claire et Thomas Dupont ont mandaté PhantHome pour une recherche sur mesure d'un appartement à Paris 7ème. Leur objectif : trouver un bien de caractère, avec cachet, correspondant à leurs critères, pour un budget global de **1 450 000 €** (incluant frais et taxes). Afin de respecter la confidentialité de nos missions, cet exemple s'inspire d'un cas réel. Certaines informations (identité, adresses, visuels, détails financiers) ont volontairement été modifiées. Cette démonstration a pour unique but d'illustrer notre méthode de travail, le suivi proposé et la qualité de l'accompagnement que nous délivrons.



### Etat d'avancement du 11/03/2025

📍 Définition des critères

✅ Validé

✓ Critères validés avec le client

🗨️ Négociation

⏳ En attente

✓ Offre en discussion sur le bien #2

🔍 Recherche de biens

🔄 En cours

✓ 3 nouveaux biens trouvés cette semaine

📄 Préparation de l'offre

🕒 À venir

✓ En attente du retour client

🏠 Visites des biens

📅 Planifié

✓ 2 visites programmées le 15/03/2025

✍️ Signature du compromis

🕒 À venir

✓ Phase à venir après offre acceptée

📅 Prochaine mise à jour prévue : 16/03/2025



### Information Client :

- Prénoms et NOM : **Claire et Thomas DUPONT**
- Adresse : **Paris 16ème (actuels propriétaires, recherche Paris 7ème)**
- Téléphone : **06 06 06 06 06**
- Email : **claire.dupont@email.com**
- Budget Global (incluant Frais et Taxes) : **1 450 000 € (Un Million Quatre Cent Cinquante Mille Euros)**
- Source de Financement (Prêt, apport personnel, mixte) : **Mixte (Apport personnel de 880 000 € + Prêt bancaire validé)**



### Information Client :

- Prénoms et NOM : **Claire et Thomas DUPONT**
- Adresse : **Paris 16ème (actuels propriétaires, recherche Paris 7ème)**
- Téléphone : **06 06 06 06 06**
- Email : **claire.dupont@email.com**
- Budget Global (incluant Frais et Taxes) : **1 450 000 € (Un Million Quatre Cent Cinquante Mille Euros)**
- Source de Financement (Prêt, apport personnel, mixte) : **Mixte (Apport personnel de 880 000 € + Prêt bancaire validé)**

## Critères principaux de recherche :

Dans le cadre d'un nouveau projet de vie, **Claire et Thomas Dupont** sont à la recherche d'un appartement de caractère dans le **7ème arrondissement de Paris**.

Leur objectif : trouver un bien de **3 à 4 pièces**, avec cachet (parquet, moulures, hauteur sous plafond), idéalement situé en étage élevé avec ascenseur, et si possible avec balcon.

Les clients mandatent PhantHome pour effectuer une recherche de biens immobiliers, présélectionner les meilleures options, organiser les visites, analyser les diagnostics et les documents légaux nécessaires à la réalisation de l'acquisition, négocier les prix de vente et accompagner chaque étape jusqu'à la signature (compromis et définitive).

### ZONE GEOGRAPHIQUE CIBLÉE

- Région ou ville : **Paris 7ème arrondissement**
- Secteurs privilégiés : **Gros Caillou, Invalides, École Militaire, Champ de Mars, Saint-Dominique**
- Préférences : **Proximité métro, commerces, calme recherché**

### TYPE DE BIEN RECHERCHÉ

- **Appartement ancien avec cachet (Haussmannien, Art Déco ou équivalent)**
- **Surface souhaitée : entre 80 et 110 m²**
- **3 à 4 pièces (2 chambres minimum, possibilité bureau ou 3ème chambre)**
- **Ascenseur obligatoire si au-dessus du 2ème étage**
- **Balcon ou extérieur apprécié**

- **Résidence principale**

## Caractéristiques obligatoires :

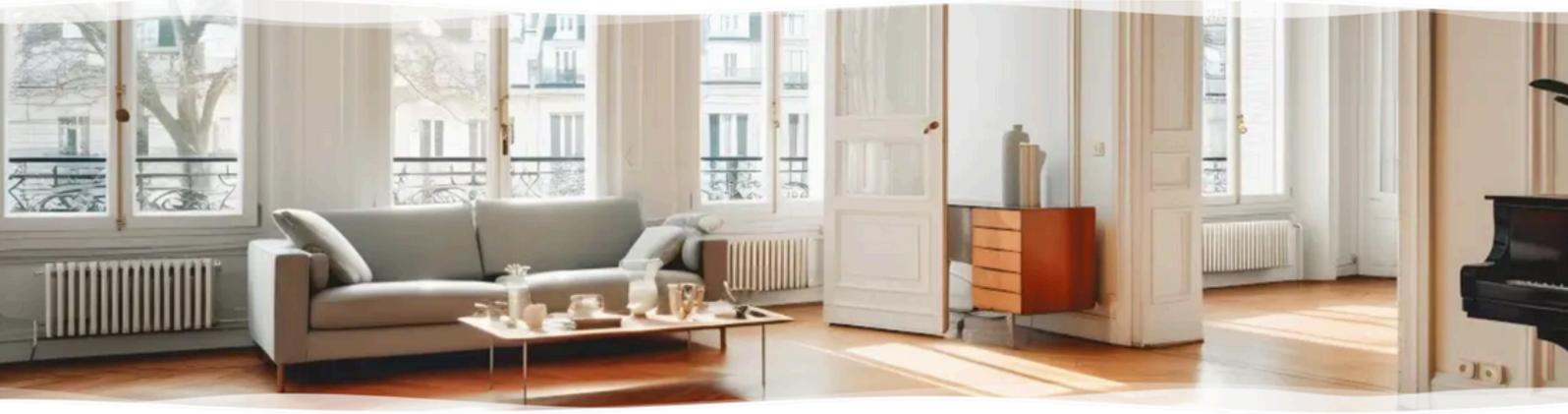
- Nombre de Chambres : **2 minimum (3 idéalement, ou 2 + bureau)**
- Nombre de salles de bain : **1 minimum**
- Présence d'un extérieur (Jardin / Terrasse / Balcon / Autre) : **Apprécié, sans être éliminatoire**
- Parking ou Garage : **Non prioritaire (optionnel)**
- Étage du bien : **3e étage minimum (dernier étage privilégié)**
- Ascenseur : **Obligatoire si au-dessus du 2e étage**
- Surface habitable minimum : **80 M2**
- Surface habitable Maximum : **110 M2**
- Cave : **Oui, souhaitée**
- Type de bien : **Appartement ancien avec cachet (parquet, moulures, hauteur sous plafond)**
- Usage : **Résidence principale**
- Rentabilité attendue : **Non applicable**

## Caractéristiques optionnelles :

- Vue dégagée : **Oui si possible (intérieur sur cour calme ou vue monument serait un plus)**
- Exposition : **Sud, Sud-Ouest, Ouest prioritaire (lumineux)**
- Équipements spécifiques :
  - Cheminée : **Ancienne fonctionnelle ou décorative souhaitée (feu ouvert interdit à Paris, mais l'esthétique est appréciée)**
  - Climatisation / Pompe à chaleur : **Non prioritaire, mais appréciée**
  - Domotique : **Non prioritaire**
  - Gaz : **Non prioritaire, mais possibilité à étudier**
- Proximité des commodités :
  - Écoles / Facs : **Non prioritaire (pas d'enfants en âge scolaire)**
  - Commerces de quartier : **Souhaités à proximité immédiate**
  - Transports : **métro ligne 8 / 13 / RER C à distance piétonne**
  - Autres : **A définir**
- Accessibilité pour personnes à mobilité réduite : **Non Prioritaire**
- Charges de copropriété : **Modérées (éviter les copropriétés avec travaux lourds ou charges élevées)**

## Détails sur la situation actuelle :

- Propriétaire / Locataire : **Actuels propriétaires à Paris 16ème (recherche pour un nouveau projet de résidence principale dans le 7ème)**
- Besoin de vendre un bien actuel pour financer l'acquisition : **Non, financement sécurisé (apport personnel + prêt bancaire validé)**
- Date cible pour finaliser l'acquisition : **Idéalement sous 6 mois (flexible selon les opportunités)**



### Short-list des biens proposés



## Bien N°1

## Exemple de bien analysé par PhantHome (Paris 7ème)

Appartement ancien avec cachet – 3/4 Pièces  
Quartier Gros Caillou (Paris 7ème)

🏠 Prix de vente affiché : 1 420 000 €

🔗 Source : Agence immobilière partenaire

⚠️ Exemple fictif dans le cadre de la démonstration PhantHome

[Retour à l'espace client](#)



Adresse

Rue Saint-Dominique – Paris 7ème

### Gros-Caillou – Appartement ancien rénové, dernier étage avec vue dégagée

Situé dans le quartier recherché du **Gros Caillou**, à proximité immédiate du Champ de Mars et de la rue Saint-Dominique, cet appartement 3/4 pièces d'environ **88 m² Carrez** propose un parfait équilibre entre charme de l'ancien et confort moderne.

Traversant, bénéficiant d'une **triple exposition Sud / Ouest / Est**, il offre une belle pièce de vie avec parquet en point de Hongrie, cheminées décoratives, moulures, et une hauteur sous plafond de près de 3 mètres.

Disposition idéale : entrée, double séjour, deux grandes chambres (possibilité bureau ou troisième chambre), cuisine indépendante, salle de bain avec fenêtre, WC séparés.

Une **cave saine** complète ce bien. Possibilité d'acquisition en sus d'une place de parking dans l'immeuble voisin.

[Télécharger la fiche du bien](#)

[Télécharger les diagnostics](#)



 Type de bien Appartement ancien	 Surface habitable 88 m <sup>2</sup>	 Nombre de pièces 3 à 4 pièces
 Nombre de Salles bain 1	 Classe d'énergie D	 GES Non communiqué
 Ascenseur oui	 Étage du bien 5ème étage	 Nombre total d'étages 6
 Places de Parking Optionnelle	 Nature du bien Haussmannien	 Année de construction 1890
 Charges de copropriété 3200 € / an	 Taxe foncière 2450 €	 Nombre de chambres 2

Avant Négociation :  
Estimation des Frais de Notaires (7,5%) : 106 500 €  
Total hors honoraires PhantHome : 1 526 000 €

### Analyse des transactions réalisées à proximité



### Rapport de Visite du 13 février 2025



#### Points positifs

- Bel **étage élevé (5ème avec ascenseur)** dans un immeuble ancien de standing.
- Très **belle luminosité** grâce à une **triple exposition Sud / Ouest / Est**.
- **Vue dégagée sur cour arborée**, sans vis-à-vis direct.
- **Appartement ancien avec cachet** : parquet en point de Hongrie, moulures, cheminées décoratives, hauteur sous plafond de **2,90 m**.
- **Disposition idéale** : entrée, double séjour, deux grandes chambres (possibilité bureau ou troisième chambre), cuisine indépendante, salle de bain avec fenêtre, WC séparés.
- **Cave saine** incluse (environ 8 m<sup>3</sup>).
- Possibilité d'acquisition d'une **place de parking dans l'immeuble voisin** (non prioritaire mais appréciée).
- Parties communes **en bon état**.
- **Quartier recherché (Gros Caillou)**, à deux pas du Champ de Mars et de la rue Saint-Dominique, commerces de proximité immédiate, transports accessibles à pied (métro 8 / RER C).
- **Aucune procédure** en cours dans la copropriété (à confirmer avec le syndic).



### Points négatifs

- **DPE : Classe D**, GES à confirmer → demander le diagnostic complet pour vérifier les consommations précises.
- Charges de copropriété relativement élevées : **3200 €/an**.
- Taxe foncière : **2450 €/an**.
- Pas de possibilité de **faire du feu de cheminée** à Paris (cheminées uniquement décoratives).
- **Pas de climatisation**.
- **Parking non inclus** (option à proximité).
- Isolation phonique côté rue à vérifier (même si la vue principale donne sur cour).
- Vérifier l'état des fenêtres si double vitrage récent ou non (potentiel d'amélioration thermique).
- Aucun aménagement PMR (non prioritaire dans le cadre de cette recherche mais à noter).
- **Prix positionné dans la tranche haute du secteur**, à justifier par l'état général et les prestations.



### Avis de PhantHome

- C'est un appartement qui réunit de nombreux atouts recherchés dans le secteur : **étage élevé, belle luminosité, cachet de l'ancien, triple exposition, vue dégagée**.
- La **hauteur sous plafond (2,90 m)**, le parquet en point de Hongrie, les moulures et les cheminées apportent un vrai charme à l'ensemble.
- La **disposition actuelle est fonctionnelle** : double séjour agréable, deux grandes chambres avec possibilité de bureau ou troisième chambre.
- La salle de bain avec fenêtre est un vrai plus dans Paris, tout comme la présence de la cave saine et la possibilité de parking à proximité.
- Le bien semble **entretenu avec soin**, les parties communes sont en bon état et l'environnement immédiat est qualitatif (proche Champ de Mars, rue Saint-Dominique, commerces, écoles, métro).
- Les charges de copropriété sont **relativement élevées**, mais cohérentes avec l'immeuble et son standing.

- **DPE en classe D** : acceptable pour de l'ancien, mais il pourrait être intéressant de vérifier les possibilités d'amélioration (fenêtres, isolation, chauffage).
- **GES à confirmer** : demander le diagnostic complet.
- **Cheminées uniquement décoratives** (pas d'usage autorisé à Paris).
- Pas de climatisation (non éliminatoire, mais à savoir).
- **Prix positionné en haut de fourchette du secteur**, ce qui semble justifié par l'étage, les prestations et l'état général du bien, mais une marge de négociation reste à envisager.

Le prix de vente semble positionné en haut de la fourchette du secteur.

Un prix cible entre 1 320 000 € et 1 360 000 €  
semble plus cohérent au vu des comparables récents.

[Retour à l'espace client](#)



**Vous avez un projet immobilier ?  
Envie d'en savoir plus sur notre accompagnement ? Discutons-en :**

**[jerome@phanthome.com](mailto:jerome@phanthome.com) | 06 11 93 71 06**