

20 septembre 2022

# Dossier d'estimation



## Mr et Mme Betbeder

 Maison  2 Rue du Bousquet, 65360 Vielle-Adour

**Jerome Cruzilles**

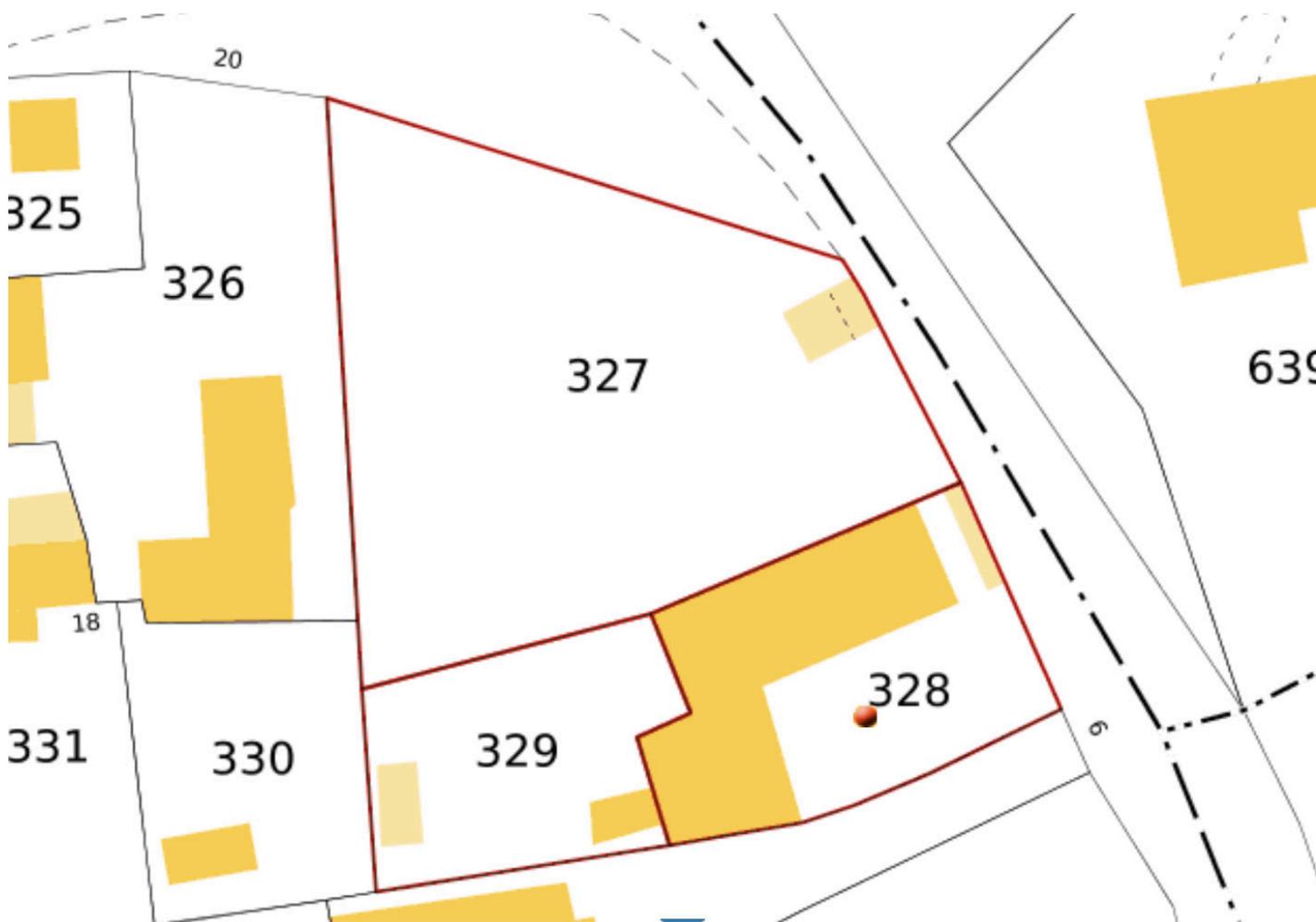
 06 50 75 27 22  [jerome@abafim.com](mailto:jerome@abafim.com)



2322416623883106



### Capture D'écran 2022-09-15 À 12





## Capture D'écran 2022-09-15 À 12

### Références de la parcelle 000 A 328

Référence cadastrale de la parcelle

**000 A 328**

Contenance cadastrale

**342 mètres carrés**

Adresse

**LE BOURG  
65360 VIELLE-ADOUR**

### Références de la parcelle 000 A 329

Référence cadastrale de la parcelle

**000 A 329**

Contenance cadastrale

**238 mètres carrés**

Adresse

**LE BOURG  
65360 VIELLE-ADOUR**

### Références de la parcelle 000 A 327

Référence cadastrale de la parcelle

**000 A 327**

Contenance cadastrale

**896 mètres carrés**

Adresse

**LE BOURG  
65360 VIELLE-ADOUR**



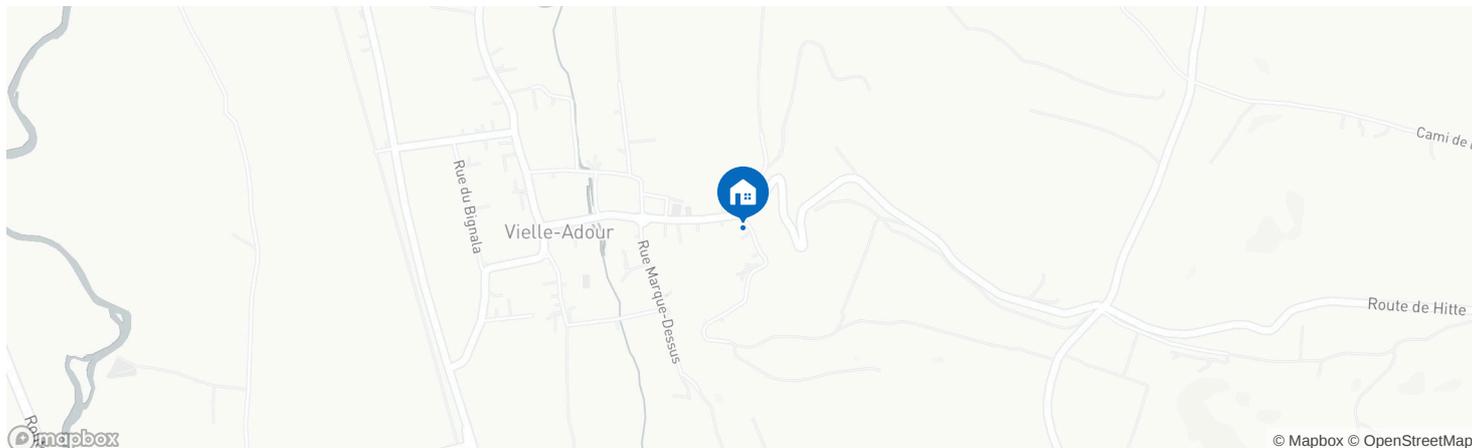
# Capture D'écran 2022-09-15 À 12





# Mr et Mme Betbeder

Maison 2 Rue du Bousquet, 65360 Vielle-Adour



## Détails de la maison

- 10 Pièces
- SdB / SdE : 3
- Nombre de niveaux : 2
- Surface habitable : 250 m<sup>2</sup>
- Surface de terrain : 1 476 m<sup>2</sup>
- DPE (Energie) : G
- Balcon / Terrasse : 40 m<sup>2</sup>
- Année de construction : 1900
- Places de garage : 2
- Places de parking : 4

## Prestations et Etat

|           |                  |                |
|-----------|------------------|----------------|
| Cuisine   | ★★★★☆ Standard   | ★★★★☆ Bon état |
| SdB / SdE | ★★★★☆ Standard   | ★★★★☆ Bon état |
| Sol       | ★★★★☆ Standard   | ★★★★☆ Bon état |
| Fenêtres  | ★★★★☆ Qualitatif | ★★★★☆ Bon état |
| Structure | ★★★★☆ Standard   | ★★★★☆ Bon état |

## Description

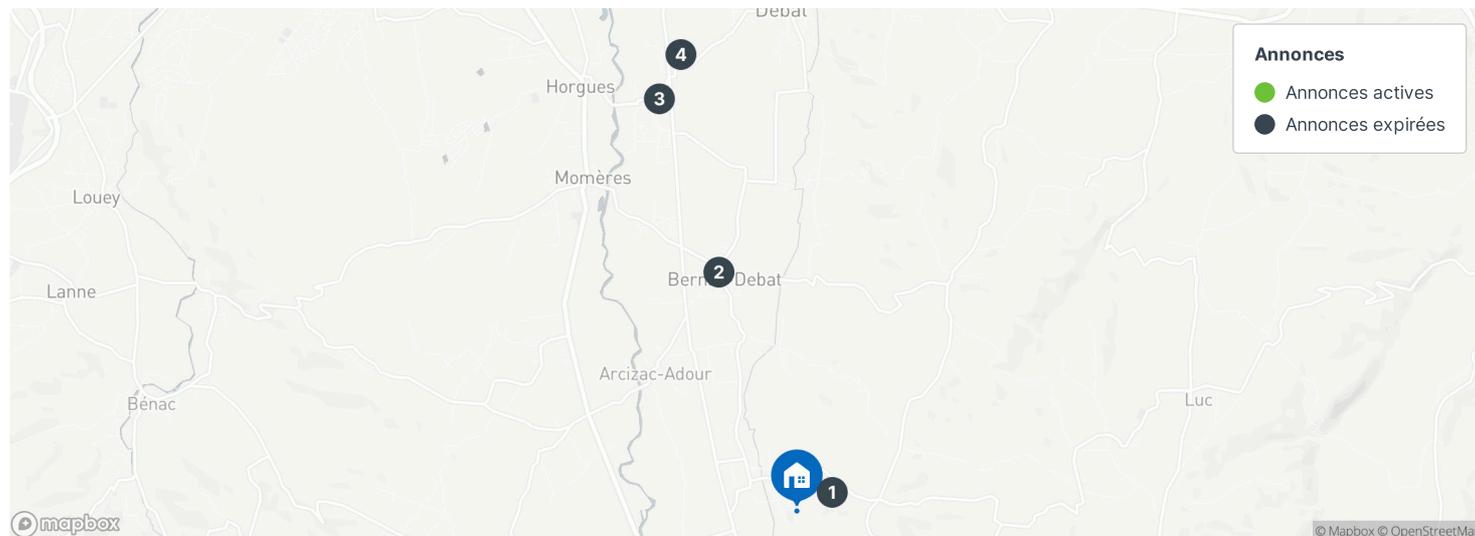
Corps de ferme d'une superficie habitable 160 m<sup>2</sup> avec trois chambres. Le corps de ferme dispose également d'un gîte avec entrée indépendante d'une superficie de 96 m<sup>2</sup> ce qui permet de générer un revenu locatif intéressant pour de nombreux acquéreurs.

Points positifs: bel environnement, secteur recherché, taxe foncière 1 400 € faible pour la superficie du bien.

Points Négatifs: chauffage au fioul et la consommation énergétique du bien qui risque d'être élevée au vue de l'isolation.



## Comparables > Annonces comparables



Moyenne de la sélection: 📏 : **1 704 €/m<sup>2</sup>** 📅 Durée de publication (en jours): **38**

|   |  |   |                                    |
|---|--|---|------------------------------------|
| 1 | <b>A VENDRE MAISON VILLA TARB...</b><br>L'adresse exacte est inconnue                | <b>294 300 € • 2 102 € / m<sup>2</sup></b><br>62 jours de publication (11.01.2022 - 13.03.2022) | 🏠 140 m <sup>2</sup><br>🏠 5 Pièces |
| 2 | <b>Vente maison (bureau, cuisine ...</b><br>L'adresse exacte est inconnue            | <b>279 000 € • 1 594 € / m<sup>2</sup></b><br>20 jours de publication (31.10.2020 - 19.11.2020) | 🏠 175 m <sup>2</sup><br>🏠 5 Pièces |
| 3 | <b>Vends maison - 200m<sup>2</sup> - Salles-...</b><br>L'adresse exacte est inconnue | <b>300 000 € • 1 500 € / m<sup>2</sup></b><br>15 jours de publication (29.03.2022 - 12.04.2022) | 🏠 200 m <sup>2</sup><br>🏠 7 Pièces |
| 4 | <b>Enfin une maison de famille pou...</b><br>L'adresse exacte est inconnue           | <b>323 950 € • 1 620 € / m<sup>2</sup></b><br>53 jours de publication (20.01.2022 - 13.03.2022) | 🏠 200 m <sup>2</sup><br>🏠 7 Pièces |

Annonces publiées sur les principaux portails immobiliers et comparables à votre bien. Nous considérons une annonce comme comparable si le bien a un prix et une surface similaire.

## Comparables > Annonces comparables > Détails des annonces

### 1 A VENDRE MAISON VILLA TARBES PERIPHERIE SUD



Prix demandé : 294 300 € (2 102 €/m<sup>2</sup>)

📍 65360 Vielle-Adour (L'adresse exacte est inconnue)

🏠 Surface habitable : 140 m<sup>2</sup>

📏 Surface de terrain : 1100 m<sup>2</sup>

🏠 Nombre de pièces : 5

📊 DPE (Energie) : **C**

Située entre TARBES et BAGNERES DE BIGORRE, en plein coeur de village, cette maison de caractère a fort potentiel est composée d'une partie habitable de 140 M2 comprenant en RC un séjour, une cuisine, une buanderie et une salle d'eau. A l'étage, trois chambres et une salle de bain. Ses nombreuses dépendances permettent d'entrevoir des perspectives d'évolution que ce soit sur le plan habitable ou professionnel. Elle est implantée sur environ 1100 M2 de terrain.

📅 Date de l'annonce : 11.01.2022 - 62 jours de publication

### 2 Vente maison (bureau, cuisine ouverte, suite parentale, véranda, cuisine d'été) Bernac Debat - Annonce A Vendre A Louer



Prix demandé : 279 000 € (1 594 €/m<sup>2</sup>)

📍 65360 Bernac Debat (L'adresse exacte est inconnue)

🏠 Surface habitable : 175 m<sup>2</sup>

📏 Surface de terrain : 2289 m<sup>2</sup>

🏠 Nombre de pièces : 5

📊 DPE (Energie) : **D**

A 10 minutes de Tarbes, venez découvrir cette superbe bigourdane de village entièrement rénovée. Vous serez sous le charme de son authenticité préservée et de son parc paysagé face aux Pyrénées. Très lumineuse, elle propose 3 chambres et un grand bureau aménageable en suite parentale, 1 grande pièce de vie de 60m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte équipée et de nombreux aménagements au niveau du jardin: véranda, jacuzzi, cuisine d'été, kiosque, abri bois.

📅 Date de l'annonce : 31.10.2020 - 20 jours de publication

## Comparables > Annonces comparables > Détails des annonces

### 3 Vends maison - 200m<sup>2</sup> - Salles-Adour (65)



Voici une belle longère rénovée en 2000, située au cœur du village de Salles-Adour. Tarbes est à 5km et Lourdes à 20km. La maison est composée au rez de chaussée d'une belle entrée, d'un séjour de 45m<sup>2</sup>, à côté d'une cuisine indépendante avec son cellier, d'une salle de bains et d'une chambre de 15m<sup>2</sup>. A l'étage se trouvent 4 chambres, une salle de bain et de nombreux rangements. La maison possède aussi un garage. Le jardin vous permettra de passer de bons moments en famille au soleil.

Prix demandé : 300 000 € (1 500 €/m<sup>2</sup>)

📍 65360 Salles-Adour (L'adresse exacte est inconnue)

🏠 Surface habitable : 200 m<sup>2</sup>    🏠 Nombre de pièces : 7

📊 DPE (Energie) : **C**

📅 Date de l'annonce : 29.03.2022 - 15 jours de publication

### 4 Enfin une maison de famille pour vous !



Prix demandé : 323 950 € (1 620 €/m<sup>2</sup>)

📍 65360 Salles-Adour (L'adresse exacte est inconnue)

🏠 Surface habitable : 200 m<sup>2</sup>    📏 Surface de terrain : 778 m<sup>2</sup>

🏠 Nombre de pièces : 7    📅 Année de construction : 1900

📊 DPE (Energie) : **C**

📅 Date de l'annonce : 20.01.2022 - 53 jours de publication

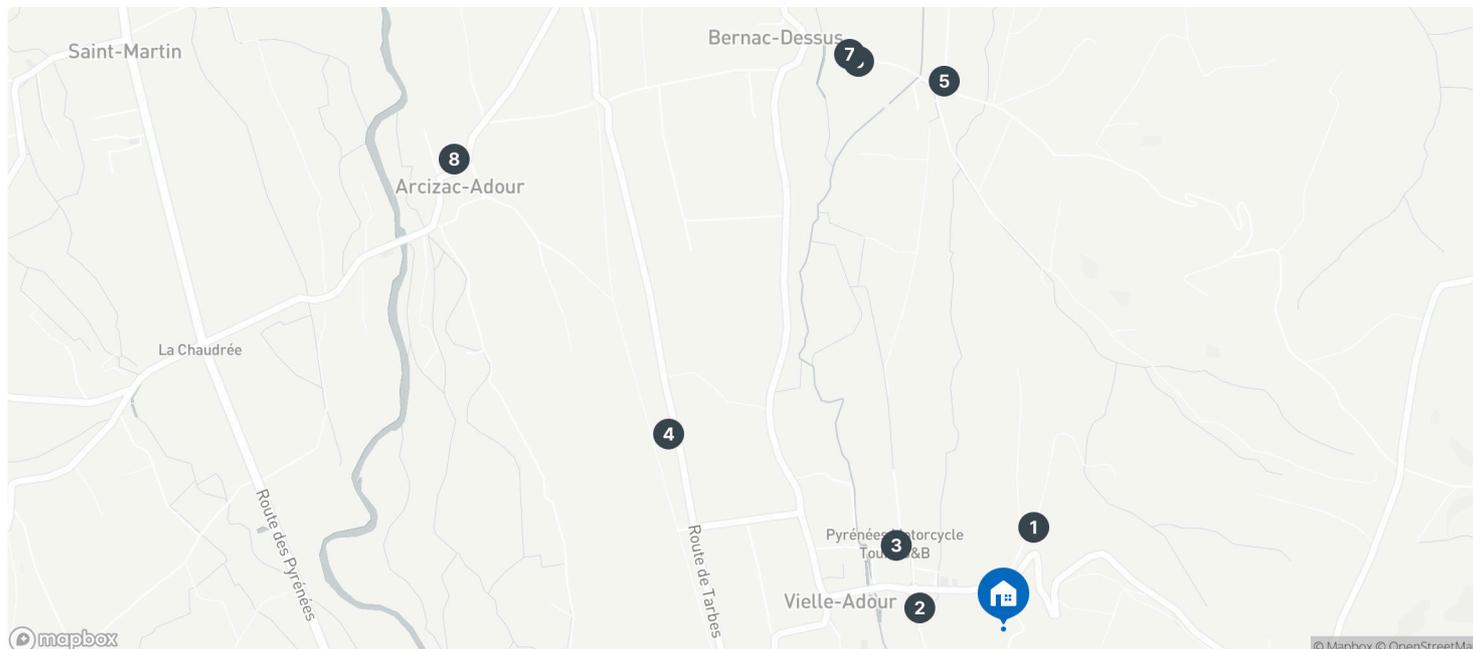
A quelques minutes de Tarbes, proche des commodités et au calme, dans un joli village, cette maison est faite pour votre famille. Une agréable entrée, un séjour double, une cuisine indépendante avec cellier, un salon ou un bureau ou une chambre de 15m<sup>2</sup> avec une salle de bains à côté. A l'étage vous trouverez 4 chambres, 1 salle de bain, une salle d'eau et de nombreux rangements. Un confort pour tous appréciable. Une terrasse pour déjeuner au soleil pour une détente au calme. N'hésitez pas prenez rendez-vous pour une visite !  
Frédérique au 06.75.72.47.04  
Frédérique Zych Bugeya Agent Commercial - Numéro RSAC : 813 103 546 - Tarbes.



## Comparables > Transactions

65360 (Code postal)

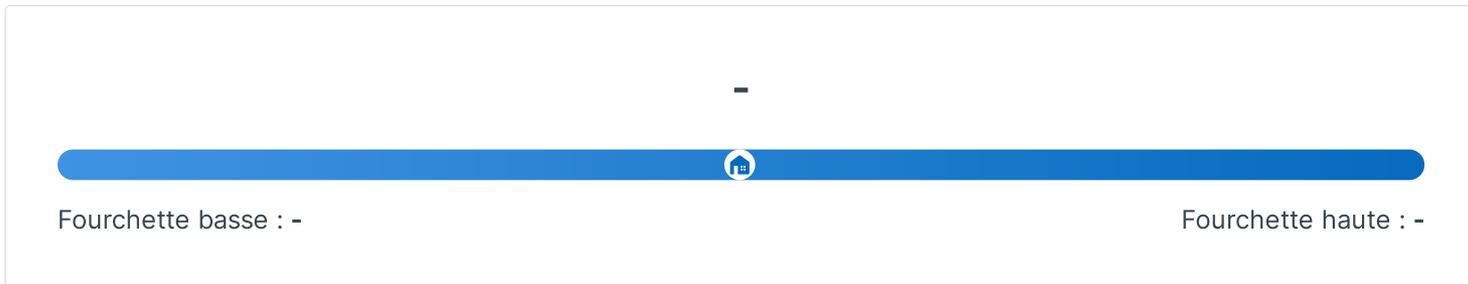
2 dernières années



|          |   |  |                                |
|----------|---|--|--------------------------------|
| <b>1</b> | <b>1 CHE DE BAREILLE, 65360 VIELLE-ADOUR</b>    | <b>150 000 € • 1 744 € / m<sup>2</sup></b> | 86 m <sup>2</sup><br>2 Pièces  |
|          |   | Date de la transaction: 09.12.2020         |                                |
| <b>2</b> | <b>1 RUE MARQUE DESSUS, 65360 VIELLE-A...</b>   | <b>247 000 € • 1 764 € / m<sup>2</sup></b> | 140 m <sup>2</sup><br>5 Pièces |
|          |   | Date de la transaction: 06.09.2021         |                                |
| <b>3</b> | <b>10 RUE MARQUE DEBAT, 65360 VIELLE-AD...</b>  | <b>297 000 € • 1 980 € / m<sup>2</sup></b> | 150 m <sup>2</sup><br>7 Pièces |
|          |   | Date de la transaction: 12.12.2020         |                                |
| <b>4</b> | <b>5001 DARRE LA POUTJE, 65360 VIELLE-A...</b>  | <b>177 200 € • 1 641 € / m<sup>2</sup></b> | 108 m <sup>2</sup><br>5 Pièces |
|          |   | Date de la transaction: 01.10.2020         |                                |
| <b>5</b> | <b>2 CAMI DE LA MOULIERE, 65360 BERNAC-...</b>  | <b>140 000 € • 2 188 € / m<sup>2</sup></b> | 64 m <sup>2</sup><br>2 Pièces  |
|          |   | Date de la transaction: 25.06.2021         |                                |
| <b>6</b> | <b>22 RUE DE L ALARIC, 65360 BERNAC-DES...</b>  | <b>162 350 € • 1 437 € / m<sup>2</sup></b> | 113 m <sup>2</sup><br>6 Pièces |
|          |   | Date de la transaction: 30.07.2021         |                                |
| <b>7</b> | <b>LE VILLAGE, 65360 BERNAC-DESSUS</b>          | <b>172 000 € • 1 433 € / m<sup>2</sup></b> | 120 m <sup>2</sup><br>5 Pièces |
|          |   | Date de la transaction: 01.04.2021         |                                |
| <b>8</b> | <b>185 RUE DU 8 MAI 1945, 65360 ARCIZAC-...</b> | <b>79 000 € • 1 129 € / m<sup>2</sup></b>  | 70 m <sup>2</sup><br>3 Pièces  |
|          |   | Date de la transaction: 06.05.2021         |                                |

Transactions signées dans les deux dernières années, dans la même commune que votre bien.

## Avis de valeur préparé par ABAFIM



Le prix de ce bien est estimé à 290 000 € sur la base de l'analyse de biens comparables. La fourchette de prix estimée est entre 280 000 € et 300 000 €.



## Agence immobilière indépendante

Abafim est une agence immobilière indépendante, établie depuis 1950, aux pieds des Pyrénées, à Tarbes.

Abafim est le spécialiste de la clientèle internationale ici, et sur les secteurs touristiques en France animé par des professionnels très dynamiques (9 langues sont parlées à l'agence), doté du plus grand choix de biens disponibles à la vente : villa, ferme, château, demeure de prestige, domaine, maison de luxe, business, investissements, appartement, grange, terrain...

Avec une réputation reconnue de sérieux, de service et de disponibilité, toute notre équipe aura le plaisir de vous accompagner avant, pendant et après la vente ou l'acquisition d'un bien au sein de nos belles régions. Nous saurons en faire apprécier l'architecture, la gastronomie, la qualité de vie et l'hospitalité.

Avec une réputation reconnue de sérieux et de disponibilité, toute notre équipe aura le plaisir de vous accompagner avant, pendant et après l'acquisition d'un bien au sein de nos belles régions. Vous en apprécierez certainement l'architecture, la gastronomie, la qualité de vie et l'hospitalité. Nous vous trouverons certainement votre bien idéal.

Nous vous recommandons de parcourir ce site internet très simple, rapide et doté d'un moteur de recherche multi critères et de descriptifs très détaillés.

**[www.abafim.fr](http://www.abafim.fr)**



Abafim investit de gros moyens et utilise les plus puissantes techniques de communication pour se donner toutes les chances de vendre .

Depuis 1950, nous privilégions une relation humaine et c'est ainsi une grande famille qui vous apportera toute son expertise technique, juridique, fiscale, patrimoniale, financière, administrative, logistique... et une assistance privilégiée tout au long de votre projet immobilier.

Nous sommes spécialisés dans la vente de biens immobiliers en France métropolitaine à la clientèle nationale et internationale. Avec une réputation reconnue de sérieux et de disponibilité ; 7 jours sur 7 et 24 h / 24 selon le décalage horaire de notre clientèle internationale, toute notre équipe, en fonction des compétences de chacun, aura le plaisir de vous accompagner pour l'acquisition ou la vente d'un bien au sein de nos belles régions.

Plus de 350 partenariats dont 210 à l'étranger .

Référencement sur tous les moteurs de recherche (Google et moteurs spécialisés dans chaque pays ciblé) ... Biens en Off Market ; travail en réseau privé pour nos clients VIP.

- Plus de 300 biens (dont certains en Off Market), plus de 65 000 clients, plus 50 conseillers à votre écoute.
- Transparence totale : suivi des statistiques sur l'annonce et sa visibilité afin de rapidement mettre en place des actions correctives (prix, cible, ...). Publicité ciblée avec des mots clés.
- Sites internet en 9 langues (français, anglais, russe, hollandais, espagnol, chinois, arabe, italien et allemand).
- Neuf langues sont couramment pratiquées à l'agence, 13 traducteurs dont 3 agréés par les tribunaux, etc.
- Abafim a réalisé de nombreux salons à l'étranger, notamment au Royaume-Uni, Moyen-Orient et en Chine.

Elle est gérée par l'agent immobilier Daniel FOURCADE :

N° URSSAF : 2030967 – N° SIRET : 44365846300031 – code APE : 6831 Z - 443 658 463  
RCS Tarbes. Carte Professionnelle N° CPI 6501 2016 000 005 955  
délivrée le 17/03/2022 par la CCI de Tarbes et des Hautes Pyrénées

**[www.abafim.fr](http://www.abafim.fr)**