

18 novembre 2022

Dossier d'estimation



Ferme Gasconne Mr CHEVEUX/Mme MARTINEZ-SANS

 Maison  15 Route des Pyrénées, 65230 Castelnau-Magnoac

Jerome Cruzilles

 06 50 75 27 22  jerome@abafim.com





Relevé Parcellaire

Références de la parcelle 000 E 105

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 E 105
1 031 mètres carrés
CHAPITRE
65230 CASTELNAU-MAGNOAC

Références de la parcelle 000 E 10

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 E 10
1 160 mètres carrés
15 RTE DES PYRENEES
65230 CASTELNAU-MAGNOAC

Références de la parcelle 000 E 168

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 E 168
2 044 mètres carrés
CHAPITRE
65230 CASTELNAU-MAGNOAC

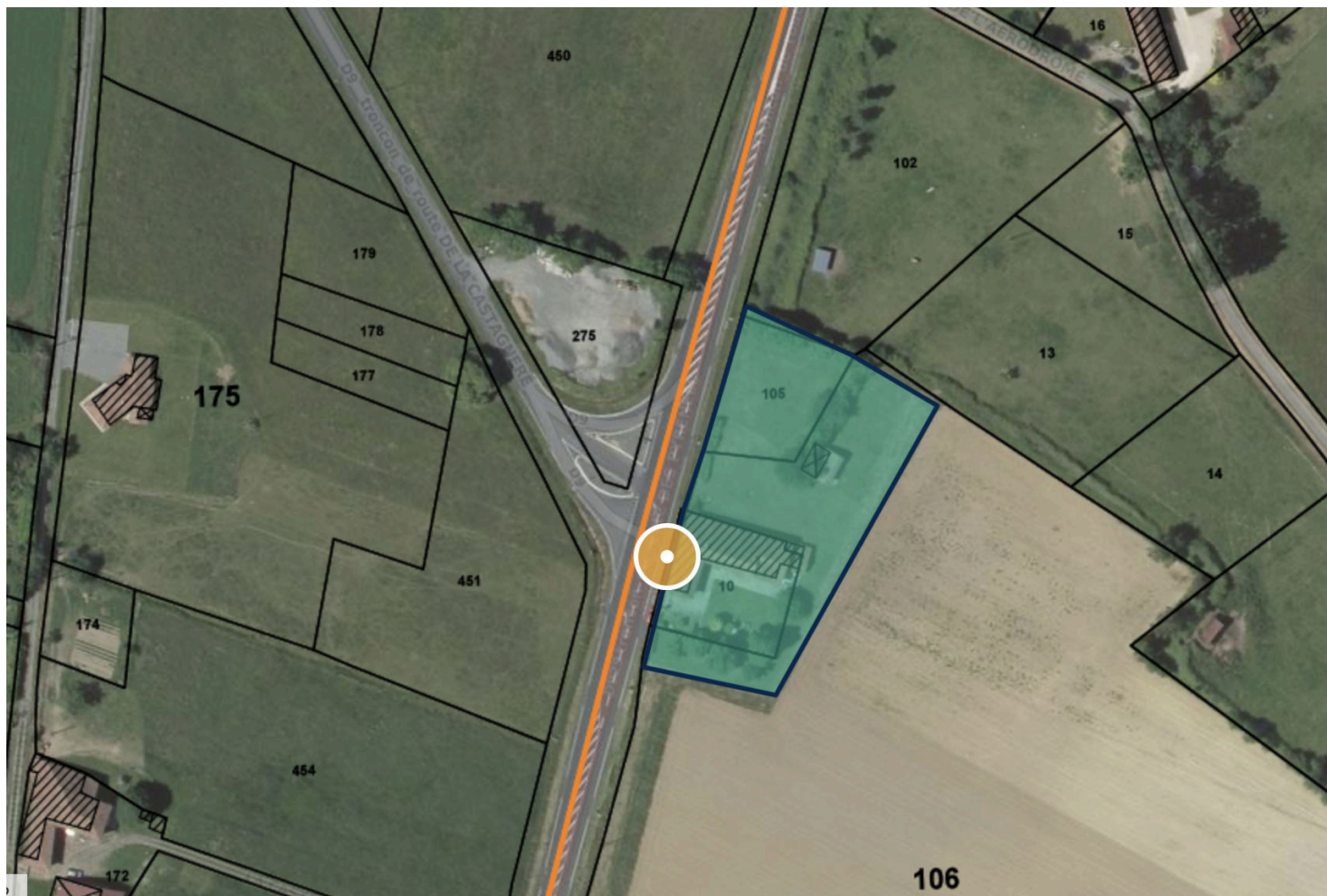


Cadastre





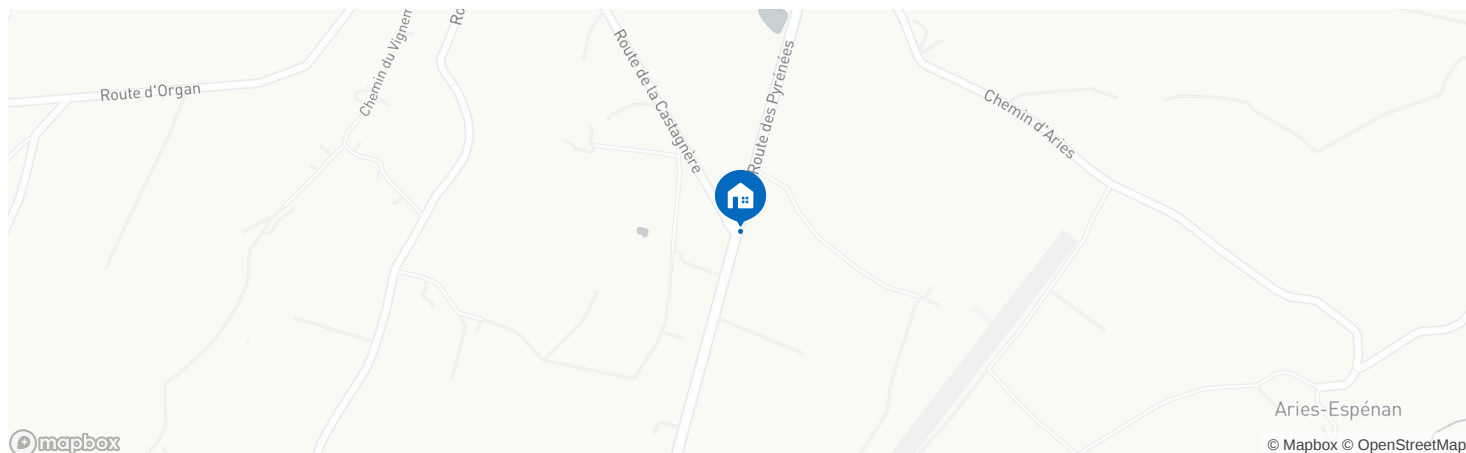
Géoportail





Ferme Gasconne Mr CHEVEUX/Mme MARTINEZ-SANS

Maison 15 Route des Pyrénées, 65230 Castelnau-Magnoac



Détails de la maison

6 Pièces

SdB / SdE : 2

Nombre de niveaux : 2

Surface habitable : 125 m²

Surface de terrain : 4 235 m²

Balcon / Terrasse : 15 m²

Année de construction : 1850

Places de garage : 3

Prestations et Etat

Cuisine	★★★★☆ Standard	★★★★ Neuf ou rénové récemment
SdB / SdE	★★★★☆ Standard	★★★★ Neuf ou rénové récemment
Sol	★★★★☆ Qualitatif	★★★★ Neuf ou rénové récemment
Fenêtres	★★★★☆ Qualitatif	★★★★ Neuf ou rénové récemment
Structure	★★★★☆ Qualitatif	★★★★ Neuf ou rénové récemment



Description

Belle ferme gasconne rénovée avec goût de 125m² avec vue sur les Pyrénées composé:

- d'une cuisine,
- d'une salle à manger
- d'un salon,
- deux chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau et WC
- un bureau,
- un WC en rez-de-chaussée-de-chaussée,
- un garage spacieux pouvant accueillir 3 véhicules dont 1 camping-car,
- une dépendance 85m²,
- un hangar 40m²

Le toit en tuile est en bon état, le chauffage assuré par une PAC air/eau et la production d'eau chaude par une PAC indépendante.

Les points +: belle et récente rénovation, encore du potentiel, bonne exposition, pas de voisinage

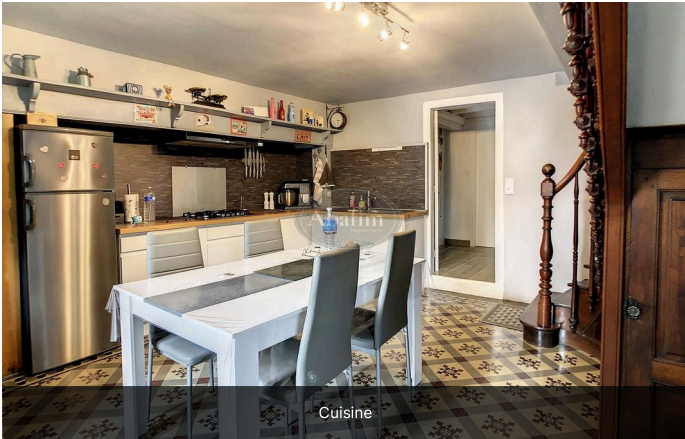
Les points -: Route passante, Assainissement fonctionnel mais non conforme (pas de fosse, long épandage se prolongeant dans le champ voisin)



Maison côté EST



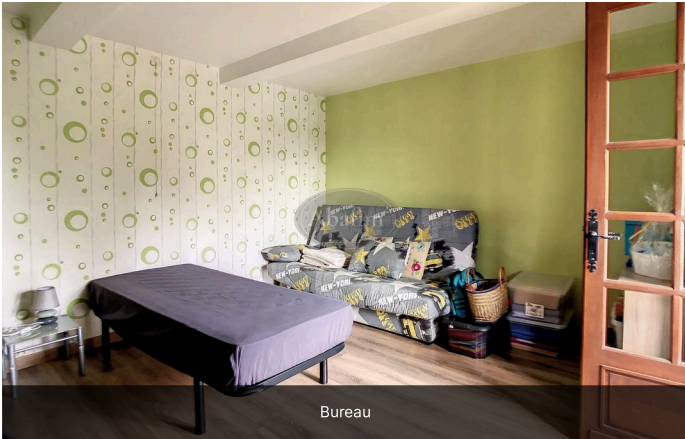
Salle à manger/Salon



Cuisine



Chambre parentale



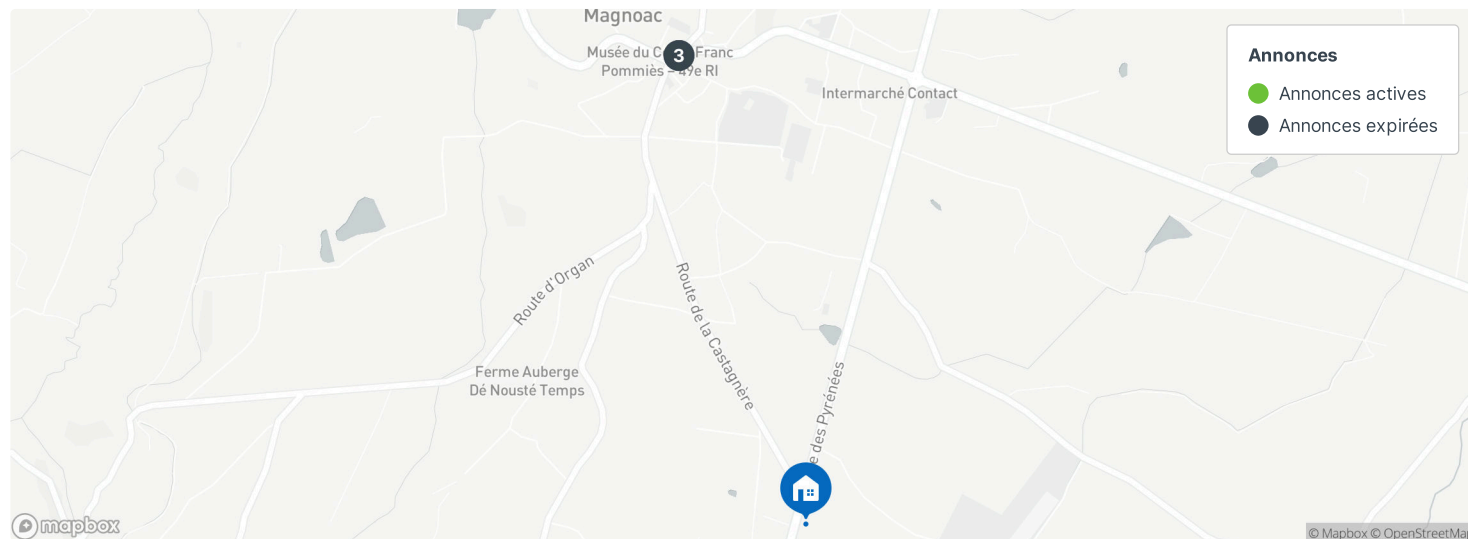
Bureau



Hangar



Comparables > Annonces comparables



Moyenne de la sélection: Prix: **1 549 €/m²** Durée de publication (en jours): **71**

1	 Maison 7 pièces 140 m² L'adresse exacte est inconnue	267 500 € • 1 911 € / m² 1 jour de publication (06.01.2022 - 06.01.2022)	140 m ² 7 Pièces
2	 Maison 5 pièces 165 m² L'adresse exacte est inconnue	295 000 € • 1 788 € / m² 165 jours de publication (23.11.2021 - 06.05.2022)	165 m ² 5 Pièces
3	 Vente maison Castelnau Magno... L'adresse exacte est inconnue	237 000 € • 948 € / m² 47 jours de publication (18.03.2022 - 03.05.2022)	250 m ² 8 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 Maison 7 pièces 140 m²



Prix demandé : 267 500 € (1 911 €/m²)

📍 65230 Castelnau-Magnoac (L'adresse exacte est inconnue)

🏠 Surface habitable : 140 m²

📏 Surface de terrain : 24000 m²

🏠 Nombre de pièces : 7

Maison 7 pièces 140 m² très bel emplacement pour cette maison en parfait état avec double garage, hangar de 200m² le tout sur un très beau terrain de 24000m² dont une partie parc arboré de très beaux arbres . maison en très bon état d'une surface habitable de 140m² environ, terrasses sur 2 cotés très agréable . cuisine aménagée , , 4 chambres, une SDB, WC arrière cuisine -cellier avec douche , garage et double garage indépendant . belle propriété a voir rapidement car produit rare dans ce secteur . les commerces sont a 10mns Pyrénées a 30mn Toulouse 1h15 Votre conseiller Maisons et Manoirs : Guy Navarre - Tél. 0648908412 RSAC 398 244 657 Surface : 140 m² Prix du bien : 267500 € Prix du bien hors honoraires : 250000 € Honoraires TTC : 7 % soit 17500 € Honoraires à la charge de : Acquéreur

📅 Date de l'annonce : 06.01.2022 - 1 jour de publication

2 Maison 5 pièces 165 m²



Prix demandé : 295 000 € (1 788 €/m²)

📍 65230 Castelnau-Magnoac (L'adresse exacte est inconnue)

🏠 Surface habitable : 165 m²

🏠 Nombre de pièces : 5

📊 DPE (Energie) : D

Maison 5 pièces 165 m² Rare sur le marché, cette maison de campagne calme et privée se trouve bien dans son jardin arboré avec de jolies vues sur la campagne. Magnifiquement conservé avec des éléments d'origine. Grandes dépendances attenantes offrant des possibilités d'aménagement pour un logement supplémentaire, le tout en bon état. A égale distance de deux bourgs dont l'un accueillera la 19e étape du Tour de France 2022. Rez-de-chaussée Entrée, 11,5m² Salon 35m² Cuisine avec poêle à bois, 25m² Buanderie longeant l'arrière de la cuisine - mur en galets plomberie pour les machines, 17m² WC 1er étage Chambre 27m² Chambre 22m² Chambre à l'arrière 13,5m² WC Salle de bain complète 10,4m Palier arrière 6.5m² À l'extérieur Atelier 15,8m² Grange ouverte 78m² Garage Grange habitable 65m² Votre conseiller Maisons et Manoirs : Gérante - Sarah DAY - Tél. 0033(0)608891279 Carte T CPI 3201 2017 000 020 356 Surface : 165 m²

📅 Date de l'annonce : 23.11.2021 - 165 jours de publication



Comparables > Annonces comparables > Détails des annonces

3 Vente maison Castelnau Magnoac - Annonce A Vendre A Louer



Prix demandé : 237 000 € (948 €/m²)

📍 65230 Castelnau Magnoac (L'adresse exacte est inconnue)

🏠 Surface habitable : 250 m² 📏 Surface de terrain : 4400 m²

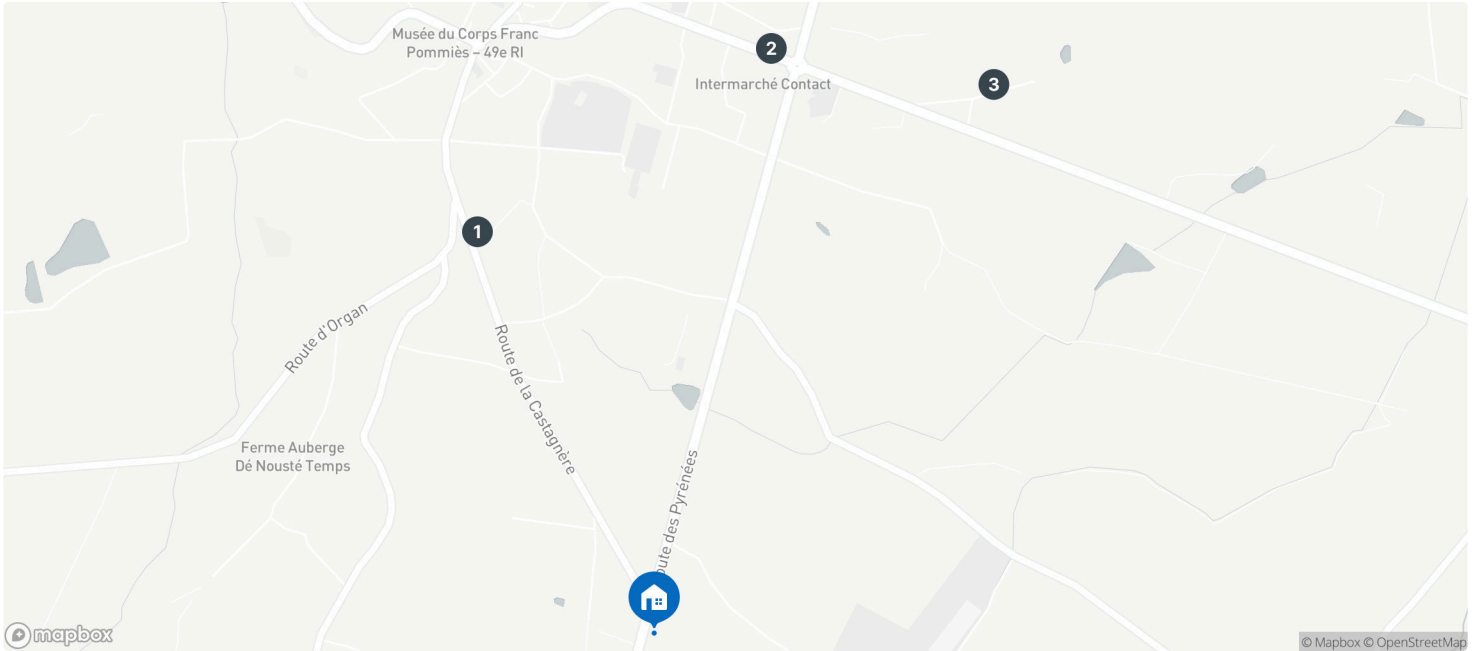
🏠 Nombre de pièces : 8

📅 Date de l'annonce : 18.03.2022 - 47 jours de publication

Ferme et dépendance Située entre Masseube et Trie-sur-Baise, dans un environnement calme, cette ferme rénovée avec dépendance offre 250 m² habitables sur un terrain de plus de 4000 m². Elle est composée d'un grand hall d'entrée, d'une belle pièce de vie de 30 m² avec cuisine intégrée, de quatre chambres dont une au rez-de-chaussée, de deux salles de bains, d'un chai, d'un garage mais également d'une dépendance de 200 m² au sol. Vous profiterez aussi d'un puits, d'une mare, et de nombreux arbres fruitiers. ----- Découvrez le descriptif complet et détaillé ainsi que les 20 photos de ce bien sur notre site internet, référence : AF23749 (moteur de recherche sur la page d'accueil de notre site Abafim). ----- Honoraires à la charge du vendeur. Référence annonce : AF23749 Les honoraires sont à la charge du vendeur.



Comparables > Transactions



Moyenne de la sélection: Prix: **1 407,3 €/m²**

1	33 RUE DES QUATRE VALLEES, 65230 CA...	90 000 € • 968 € / m²	93 m ²
		Date de la transaction: 16.12.2021	5 Pièces
2	47 RTE DE TOULOUSE, 65230 CASTELNA...	194 000 € • 1 492 € / m²	130 m ²
		Date de la transaction: 04.03.2022	4 Pièces
3	5 CHE DE PASCALET, 65230 CASTELNAU-...	220 300 € • 1 762 € / m²	125 m ²
		Date de la transaction: 18.02.2022	5 Pièces



Avis de valeur

220 000 € (1 760 / m²)



Fourchette basse : **200 000 €** (1 600 / m²)

Fourchette haute : **240 000 €** (1 920 / m²)

Le prix de ce bien est estimé à 220 000 € sur la base de l'analyse de biens comparables. La fourchette de prix estimée est entre 200 000 € et 240 000 €.



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



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