

26 avril 2023


Dossier d'estimation



Ancienne ferme a rénover

 Maison  7 Chemin du Bois de la Haute, 65190 Bordes

David LAPOUTGE

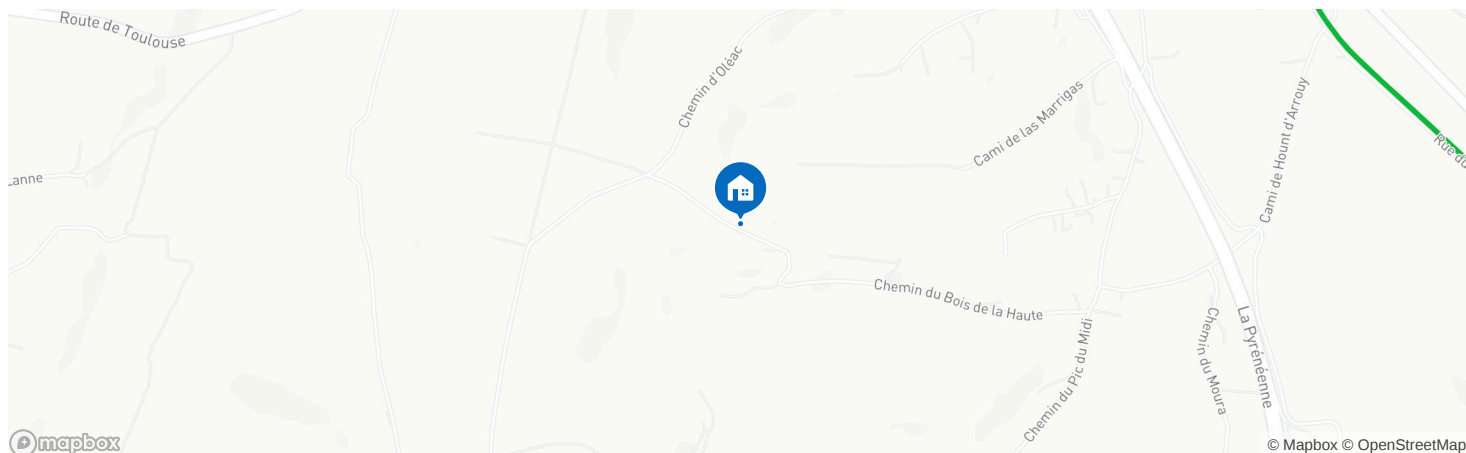
 0677806713  david-l@abafim.com





Ancienne ferme a rénover

Maison 7 Chemin du Bois de la Haute, 65190 Bordes



Détails de la maison

4 Pièces

SdB / SdE : 1

Nombre de niveaux : 2

Surface habitable : 130 m²

Surface de terrain : 15 560 m²

Année de construction : 1890

Places de garage : 1

Prestations et Etat

Cuisine	★★★★ Simple	★★★ A rénover
SdB / SdE	★★★★ Simple	★★★ A rénover
Sol	★★★★ Simple	★★★ A rénover
Fenêtres	★★★★ Simple	★★★ A rénover
Structure	★★★★ Standard	★★★ A rénover



Description

Sur les coteaux, cette ancienne ferme, sur un ensemble de 7 parcelles représentant une surface de 15 560 m², se trouve cette maison totalement à rénover d'une surface de 130 m².

Beaucoup de travaux à prévoir:

- Les toits sont en tuiles et tôles ondulées et à refaire.
- L'isolation, inexistante, est complètement à prévoir.
- Les menuiseries sont à changer car en simple vitrage et très anciennes.
- L'électricité n'est certainement pas aux normes et est à refaire.
- Le chauffage est entièrement à prévoir.
- Les sanitaires se trouvent dans un bâtiment préfabriqué dans la cour, chose dépassée à notre époque.
- La fosse septique est certainement à refaire.

Cette maison n'est pas habitable en l'état.

Dans la cour se trouve une grange en galets (dont la toiture en tôles ondulées est toute à refaire), un bâtiment préfabriqué qui sert de garage et auquel est accolée une cabane.

Au bout du porche se trouve le reste d'un ancien bâtiment qui pourrait être rebâti.

Le tout se trouve sur un terrain avec une vue sur les Pyrénées et dominant le village de Poumarous.





Avis de valeur

+ Forces

- L'emplacement et la vue.
- Idéal pour notre clientèle étrangère.

- Faiblesses

- La quantité et le montant des travaux, les prix des matériaux ayant beaucoup augmenté.
- Il y a beaucoup de fermes à rénover sur le marché haut-pyrénéen, ce qui entrainera des offres à la baisse auprès de acheteurs locaux.

★ Recommandation

Le prix de ce bien est estimé à 90 000 € sur la base de l'analyse de biens comparables. La fourchette de prix estimée est entre 75 000 € et 95 000 €.

90 000 € (692 / m²)



Fourchette basse : **75 000 €** (577 / m²)

Fourchette haute : **95 000 €** (731 / m²)