

13 mars 2023

Dossier d'estimation



Maison de Lannemezan

 Maison  185 Rue Saint-Jean, 65300 Lannemezan

Jerome Cruzilles

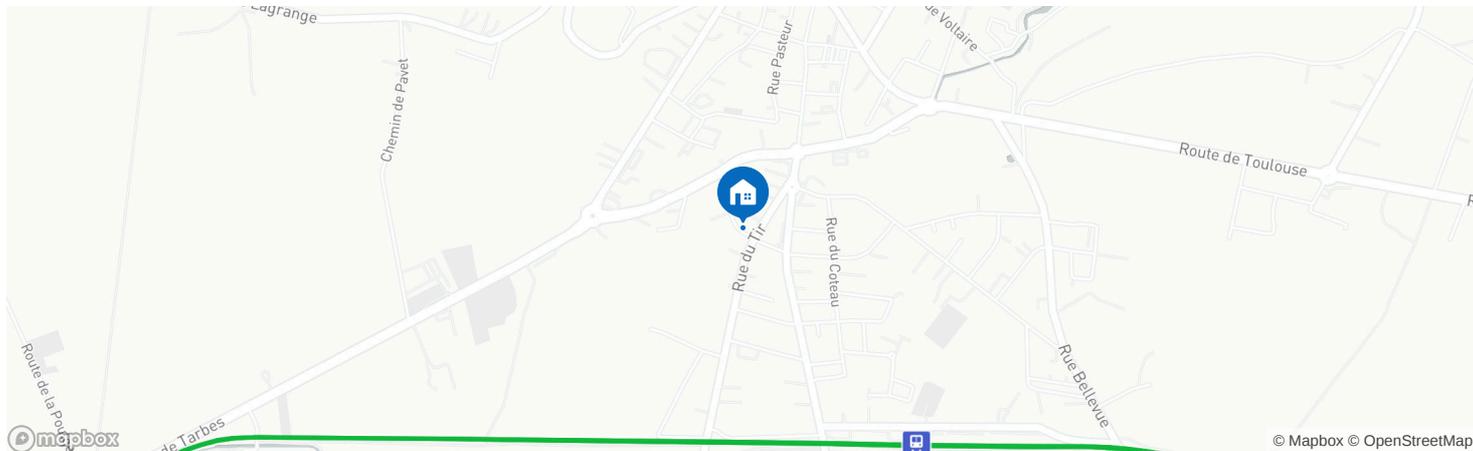
 06 50 75 27 22  jerome@abafim.com





Maison de Lannemezan

Maison 185 Rue Saint-Jean, 65300 Lannemezan



Détails de la maison

- 10 Pièces
- SdB / SdE : 2
- Nombre de niveaux : 2
- Surface habitable : 135 m²
- Surface de terrain : 617 m²
- DPE (Energie) : G
- Balcon / Terrasse : 1 m²
- Année de construction : 1975
- Places de garage : 1
- Places de parking : 1

Prestations et Etat

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



Description

A 2 minutes de centre ville de Lannemezan, cette propriété de ville 135 m² habitables sur le terrain clôt de 617 m². La maison d'habitation vous propose deux niveaux identiques.

Au rez de chaussée et premier étage vous avez 2 salles à manger, 6 chambres, 2 salles de bains, 2 WC indépendants, 2 cuisines à équiper. Au premier étage vous avez un balcon. Dans le jardin se trouvent deux remises extérieures de 6 m² chacune. Le chauffage est assuré par les radiateurs électriques et insert à bois. Vous avez le gaz de ville également.

Le jardin entièrement clôturé, les réseaux Edf, eau, assainissement sont connectés, un coin idéal pour investissement locative ou principale accessible toute l'année par l'accès d'autoroute A64, aux portes des montagnes des Pyrénées, un bien intéressant à restaurer.

La maison est au pré des Pyrénées, une maison à rénové à votre guise, jardin sur un terrain de 617 m², les réseaux Edf, eau, assainissement sont connectés au bien, un jardin potager entièrement clôturés, le lieu est agréable, un ensemble immobilier à restaurer en résidence principale, secondaire ou locative et accessible toute l'année, un bien intéressant dans un bel endroit de montagne. A 800 mètres de centre ville de Lannemezan, de toutes commodités (écoles, les commerces, piscine, salle des fêtes, associations sportives).

A 800mètres de centre ville de Lannemezan, à 30 minutes de Tarbes, à 40 minutes de Saint Lary Soulan, à 45 minutes de station de ski Nistos, à 1h15 de Toulouse, à 1h45 de Biarritz.

Pour le terrain que vous souhaitez vendre séparément le prix au M2 sur le secteur est de 30 € Par M2 Cependant cela pourrait freiner la vente de la maison car les deux lots seront très proches.



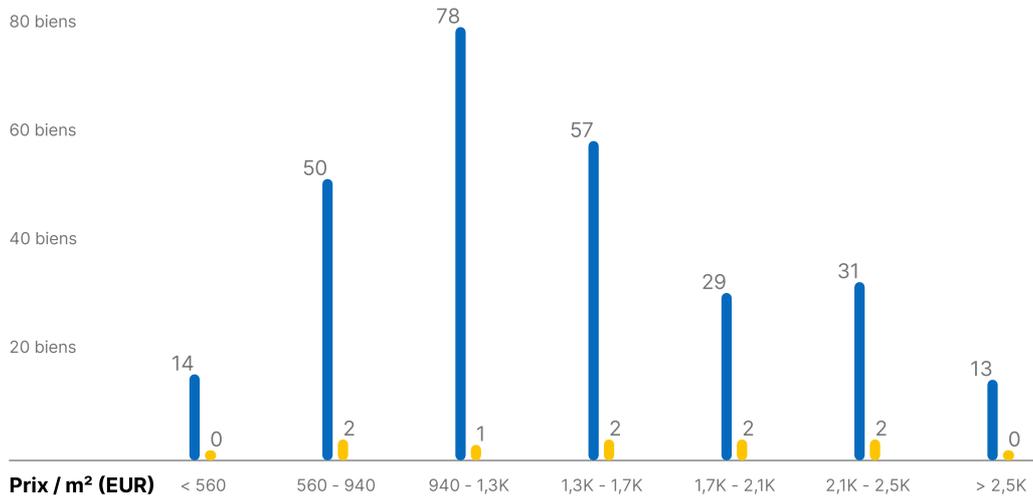


Statistiques de marché

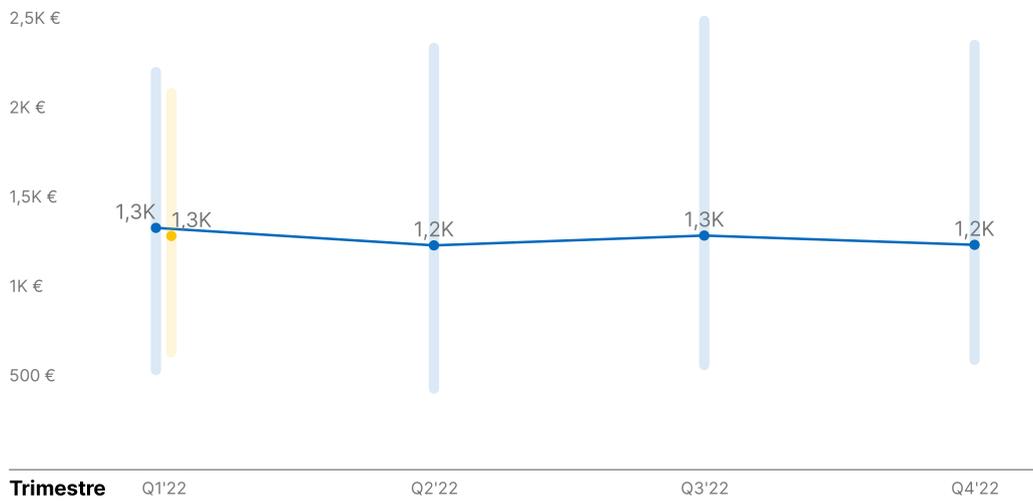
65300 (Code postal)

12 derniers mois

Distribution des prix / m²



Évolution des prix / m²



● Annonces ● Transactions — Fourchette de prix

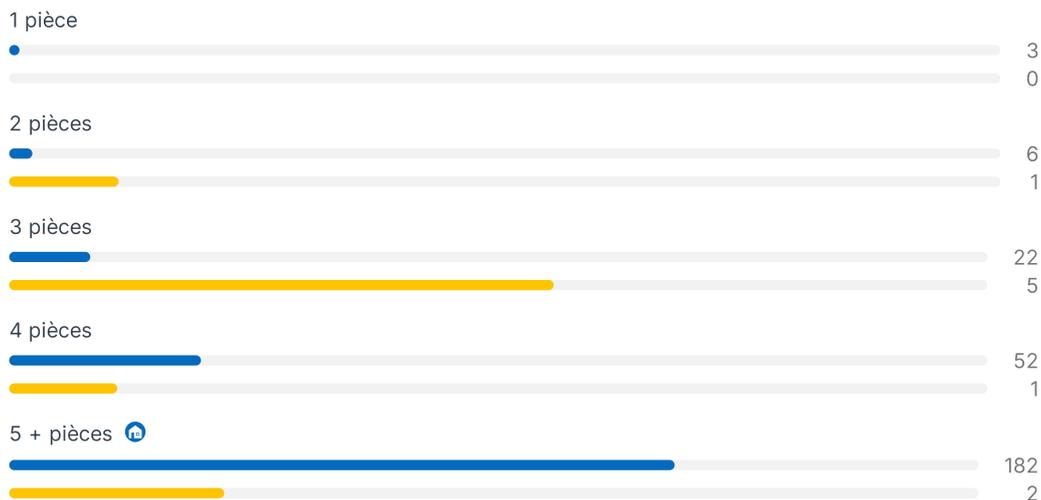


Statistiques de marché

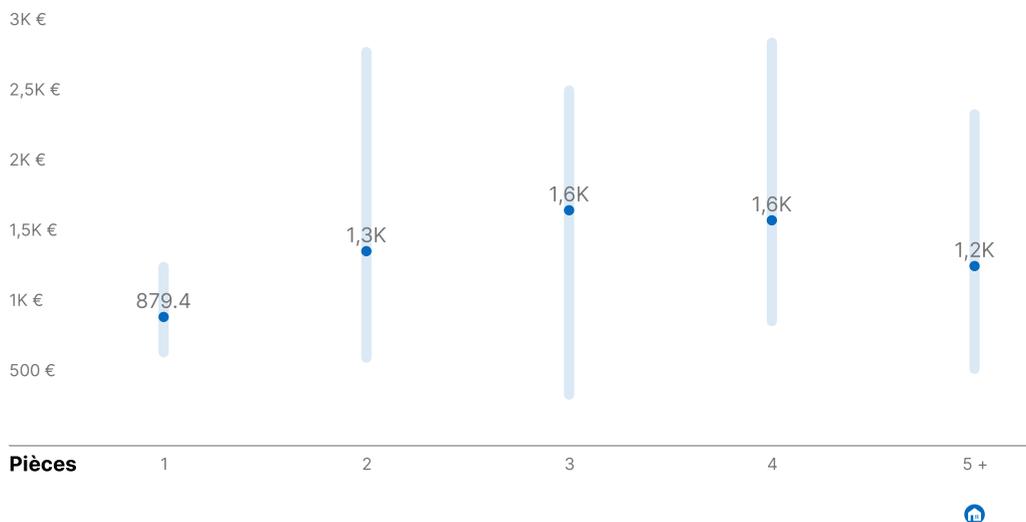
65300 (Code postal)

12 derniers mois

Nombre de biens en fonction du nombre de pièces



Prix / m² médian en fonction du nombre de pièces



● Annonces ● Transactions — Fourchette de prix

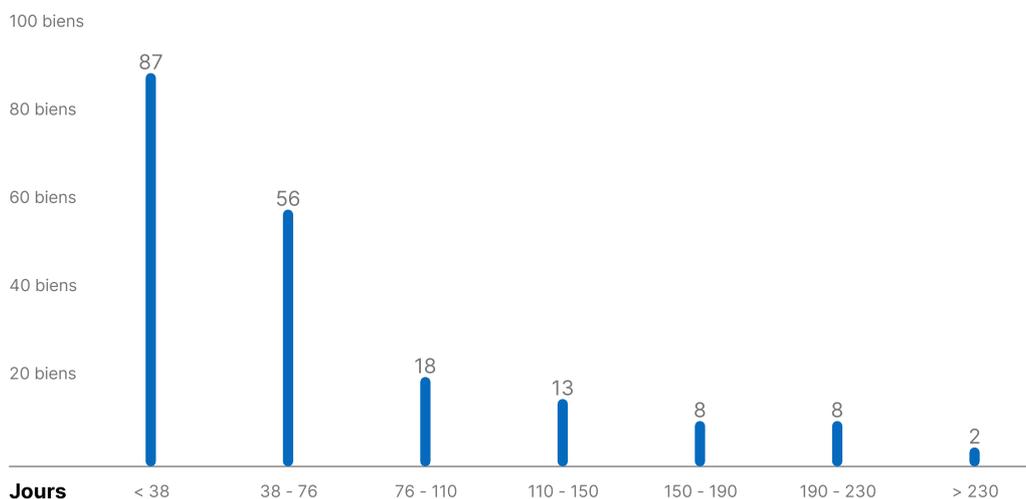


Statistiques de marché

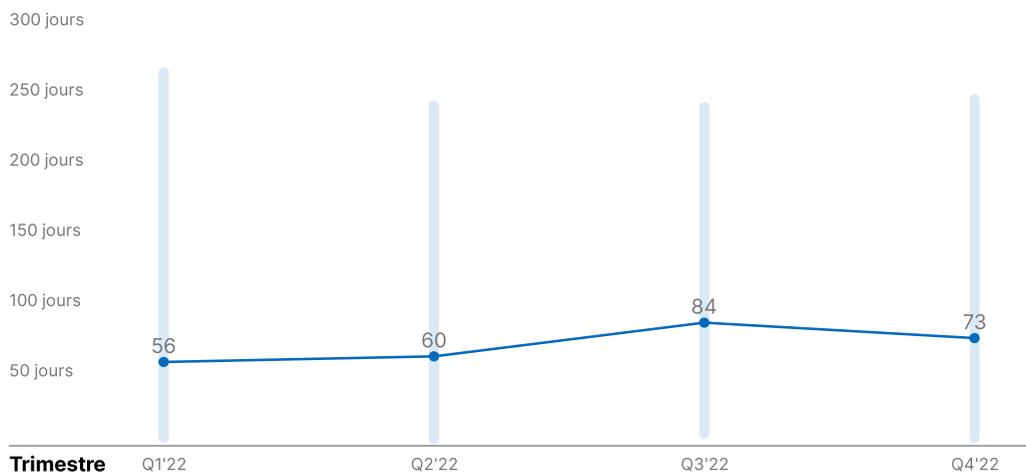
65300 (Code postal)

12 derniers mois

Durée de publication



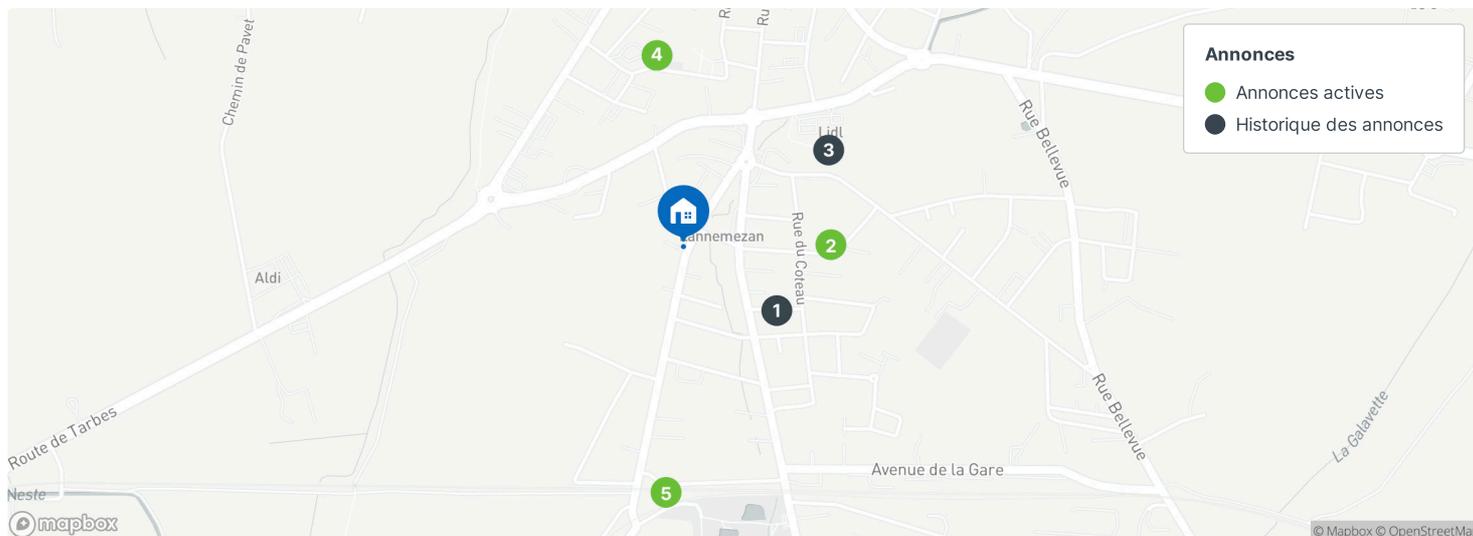
Evolution des durées de publication



● Annonces — Fourchette de prix



Comparables > Annonces comparables



Moyenne de la sélection: Prix: **947,2 €/m²** Durée de publication (en jours): **75**

1		65300 Lannemezan L'adresse exacte est inconnue	162 000 € • 1 246 € / m² 19 jours de publication (27.04.2022 - 15.05.2022)	130 m ² 5 Pièces	0 salle de bains
2		65300 Lannemezan L'adresse exacte est inconnue	177 000 € • 1 221 € / m² 172 jours de publication (21.09.2022)	145 m ² 6 Pièces	0 salle de bains
3		65300 Lannemezan L'adresse exacte est inconnue	162 000 € • 713 € / m² 21 jours de publication (10.04.2021 - 30.04.2021)	227 m ² 8 Pièces	1 salle de bain
4		65300 Lannemezan L'adresse exacte est inconnue	190 000 € • 878 € / m² 22 jours de publication (18.02.2023)	216 m ² 8 Pièces	1 salle de bain
5		65300 Lannemezan L'adresse exacte est inconnue	130 000 € • 678 € / m² 141 jours de publication (22.10.2022)	192 m ² 8 Pièces	1 salle de bain

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. Les critères peuvent être ajustés via les options de filtrage disponibles.



Comparables > Annonces comparables > Détails des annonces

1 65300 Lannemezan



Prix demandé : 162 000 € (1 246 €/m²)

📍 65300 Lannemezan (L'adresse exacte est inconnue)

🏠 Surface habitable : 130 m² 📏 Surface de terrain : 654 m²

🏠 Nombre de pièces : 5 🌿 Jardin

📅 Année de construction : 1960 📊 DPE (Energie) : F

📅 Date de l'annonce : 27.04.2022 - 19 jours de publication

Tout proche des commodités et du centre ville de Lannemezan, venez vous projeter avec vos enfants dans cette maison lumineuse et spacieuse de 4 chambres. Le rez de chaussée est composé d'une pièce principale avec cuisine ouverte, et d'une chambre. Le premier étage dispose de 3 chambres et d'une pièce d'eau. Quelques aménagements sont à prévoir pour parfaire sa disposition. Un vrai potentiel pour votre futur projet. Une visite peut être organisée rapidement. Logement à consommation énergétique excessive : classe F. Bien proposé par Noyale DANCOISNE, agent commercial (RSAC 883778821)

2 65300 Lannemezan



Prix demandé : 177 000 € (1 221 €/m²)

📍 65300 Lannemezan (L'adresse exacte est inconnue)

🏠 Surface habitable : 145 m² 📏 Surface de terrain : 391 m²

🏠 Nombre de pièces : 6 🌿 Jardin

📅 Année de construction : 1960 📊 DPE (Energie) : D

📅 Date de l'annonce : 21.09.2022 - 172 jours de publication

- LANNEMEZAN - Au cœur d'un quartier calme et à deux pas des écoles et des commodités (boulangerie, pharmacie, tabac-presse et épicerie) venez vous installer dans cette grande maison offrant un confort rare grâce aux travaux déjà effectués. En effet la majorité des menuiseries a été reprise et une pompe à chaleur installée en 2021, il ne vous restera plus qu'à remettre à votre goût. En détail vous trouverez au rez de chaussée une cuisine, un salon de 28 m², une chambre, une salle de bains et un WC, ce qui en fait un véritable plain pied. L'étage se compose de quatre chambres, d'une salle de bains et d'un WC. Sur le terrain de 391 m² se trouve également un garage indépendant. Notre équipe se tient à votre disposition pour tout renseignement.



Comparables > Annonces comparables > Détails des annonces

3 65300 Lannemezan



Prix demandé : 162 000 € (713 €/m²)

📍 65300 Lannemezan (L'adresse exacte est inconnue)

🏠 Surface habitable : 227 m² 📏 Surface de terrain : 500 m²

🏠 Nombre de pièces : 8 🌿 Jardin

📅 Année de construction : 1970 🏠 SdB / SdE : 1

📅 Date de l'annonce : 10.04.2021 - 21 jours de publication

Vous cherchez une maison spacieuse et confortable pour loger votre famille ? Proche de l'école et du centre-ville et en très bon état vous tomberez sous son charme. Possibilité de deux logements. Au rez-de-chaussée, une entrée, une cuisine, un vaste séjour, un cellier, deux chambres, une salle d'eau. A l'étage, une entrée, une cuisine, un beau séjour donnant accès à un balcon avec vue Pyrénées, un dégagement, une salle de bains, un WC séparé, quatre belles chambres. Le terrain de 500 m² est entièrement clos. Vous disposerez d'un abri voiture et d'un abri jardin.

4 65300 Lannemezan



Prix demandé : 190 000 € (878 €/m²)

📍 65300 Lannemezan (L'adresse exacte est inconnue)

🏠 Surface habitable : 216 m² 📏 Surface de terrain : 678 m²

🏠 Nombre de pièces : 8 🌿 Jardin

🏠 SdB / SdE : 1

📅 Date de l'annonce : 18.02.2023 - 22 jours de publication

Venez découvrir cette superbe maison de caractère de plus de 216 m² habitables sur plusieurs niveaux. Idéalement située, au cœur de la ville de Lannemezan, à deux pas des commerces et des commodités. Elle se compose en rez-de-chaussée d'un atelier, d'une salle de sport, d'une buanderie et d'une cave à vin. Au premier étage, une spacieuse véranda exposée plein sud, une chambre, un salon/salle à manger, une cuisine indépendante avec son arrière-cuisine et un WC. Au second étage, une suite parentale avec une salle d'eau et un accès sur une véranda, une deuxième suite parentale avec salle de bains, une chambre avec dressing, un bureau, un WC et un dressing fermé. Au premier étage, une spacieuse véranda exposé plein sud, une chambre, un salon/salle à mangé, une cuisine indépendante avec son arrière-cuisine et un WC. La maison dispose également de deux grands garages pouvant accueillir trois véhicules. Le tout sur un terrain clos de plus de 600 m² en centre-ville. À visiter rapidement ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



Comparables > Annonces comparables > Détails des annonces

5 65300 Lannemezan



Prix demandé : 130 000 € (678 €/m²)

📍 65300 Lannemezan (L'adresse exacte est inconnue)

🏠 Surface habitable : 192 m² 📏 Surface de terrain : 852 m²

🏠 Nombre de pièces : 8 🌿 Jardin

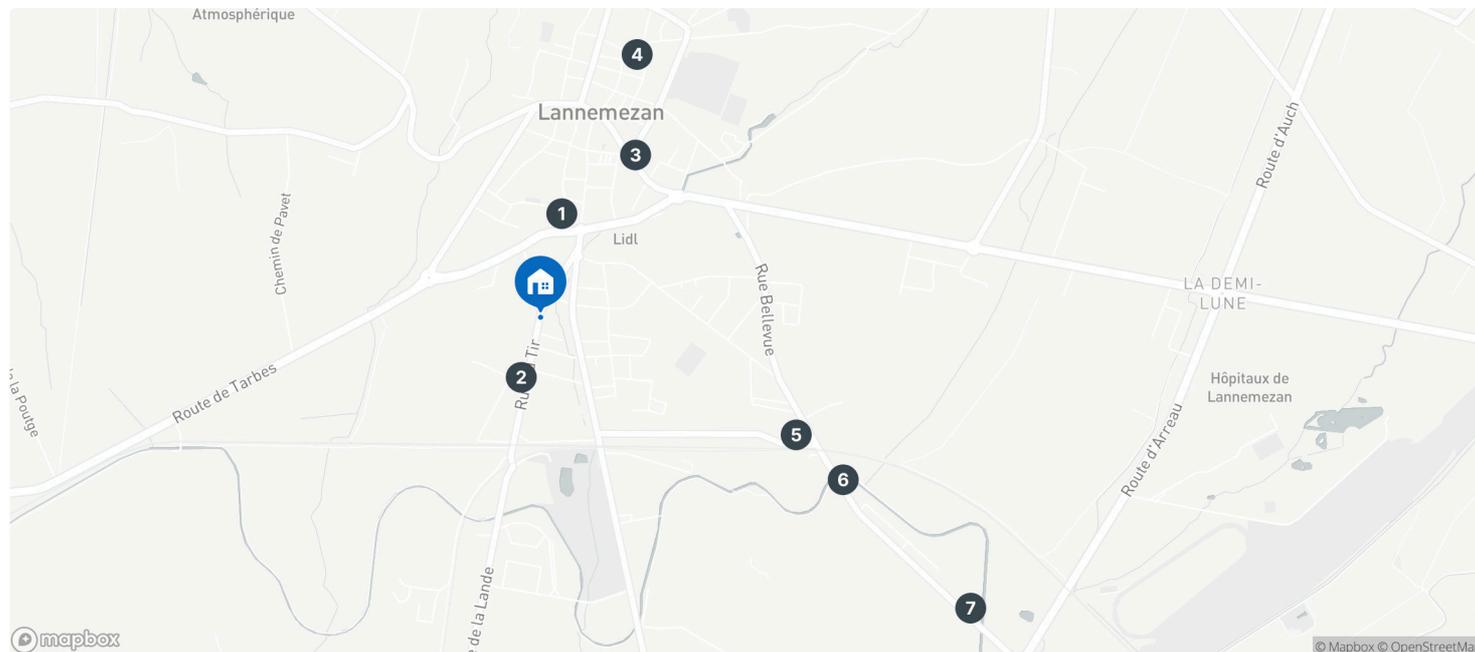
📅 Année de construction : 1965 🚪 SdB / SdE : 1

📅 Date de l'annonce : 22.10.2022 - 141 jours de publication

- LANNEMEZAN - En exclusivité venez découvrir cette maison de 1965 bâtie sur 2 niveaux pour une surface totale de près de 200 m² plus un garage de 32 m² sur un terrain de 852 m². Vous serez situé à 10 minutes à pied des premières commodités (boulangerie, tabac-presse, pharmacie...) et à 4 minutes en voiture d'une zone commerciale. L'ensemble est à rafraichir mais est parfaitement habitable sur 93 m² à l'étage. Dans le détail vous trouverez un salon-séjour, une cuisine, un cellier, trois chambres, une salle de bains et un WC. L'ensemble est très lumineux grâce à son orientation plein Sud. Après rafraîchissement le rez de chaussée vous offrira la possibilité d'aménager une habitation identique avec une entrée indépendante. N'hésitez pas à nous contacter pour toute visite.



Comparables > Transactions



Moyenne de la sélection: Prix: **884,4 €/m²**

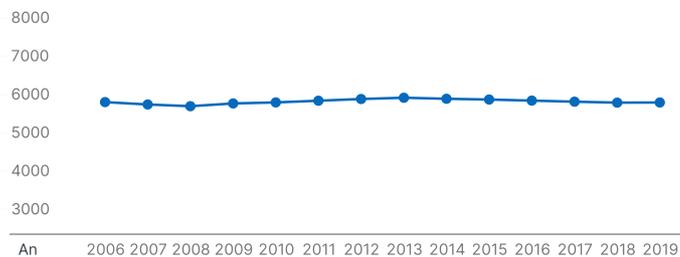
1	CENTRE SUD, 65300 LANNEMEZAN	180 000 € • 984 € / m²	183 m ²
		Date de la transaction: 10.07.2021	7 Pièces
2	526 RUE DU TIR, 65300 LANNEMEZAN	88 000 € • 1 114 € / m²	79 m ²
		Date de la transaction: 08.02.2022	4 Pièces
3	199 RUE ALSACE LORRAINE, 65300 LANN...	50 000 € • 312 € / m²	160 m ²
		Date de la transaction: 24.03.2021	4 Pièces
4	40 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE, 65300 L...	60 000 € • 435 € / m²	138 m ²
		Date de la transaction: 30.11.2021	5 Pièces
5	924 RUE BELLEVUE, 65300 LANNEMEZAN	150 000 € • 1 271 € / m²	118 m ²
		Date de la transaction: 29.10.2021	6 Pièces
6	117 RUE DE L HIPPODROME, 65300 LANNE...	77 000 € • 700 € / m²	110 m ²
		Date de la transaction: 21.05.2022	5 Pièces
7	807 RUE DE L HIPPODROME, 65300 LANN...	165 000 € • 1 375 € / m²	120 m ²
		Date de la transaction: 11.06.2021	5 Pièces



Socio-économie > Démographie

Zone: Lannemezan (Commune)

Population

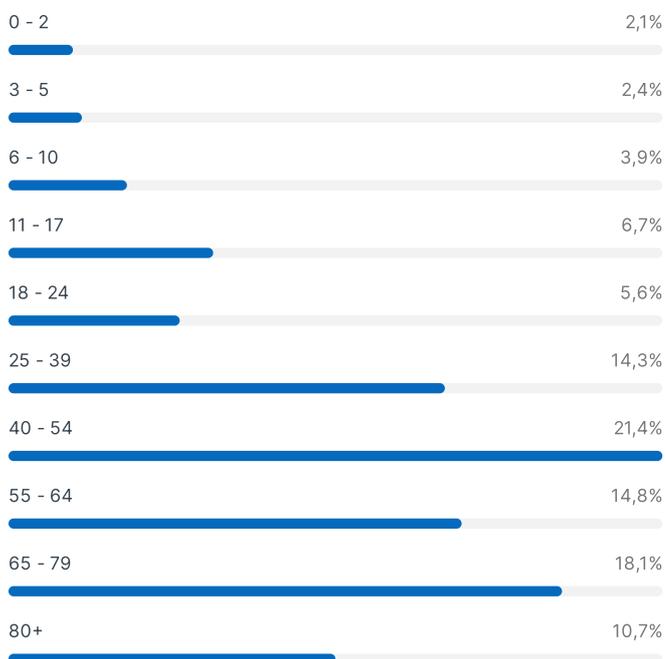


● Lannemezan (Commune)



Socio-économie > Démographie

Groupes d'âge (2019)



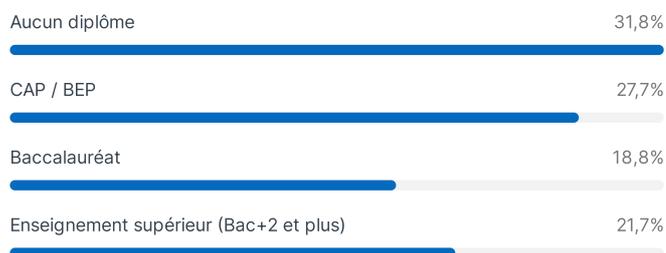
● Lannemezan (Commune)

Statut marital (2019)



● Lannemezan (Commune)

Niveau de formation (2019)



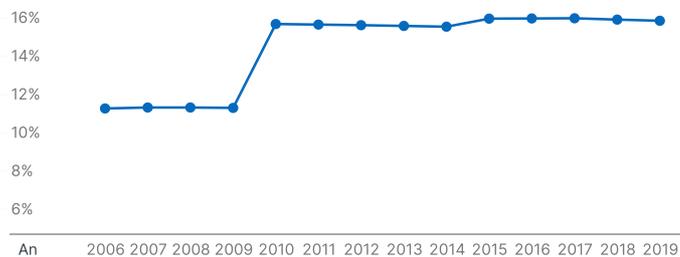
● Lannemezan (Commune)



Socio-économie > Economie

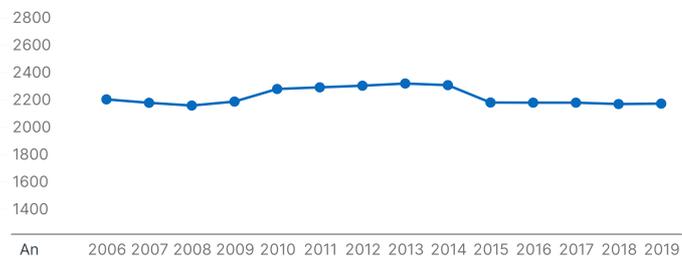
Zone: Lannemezan (Commune)

Taux de chômage



● Lannemezan (Commune)

Population active

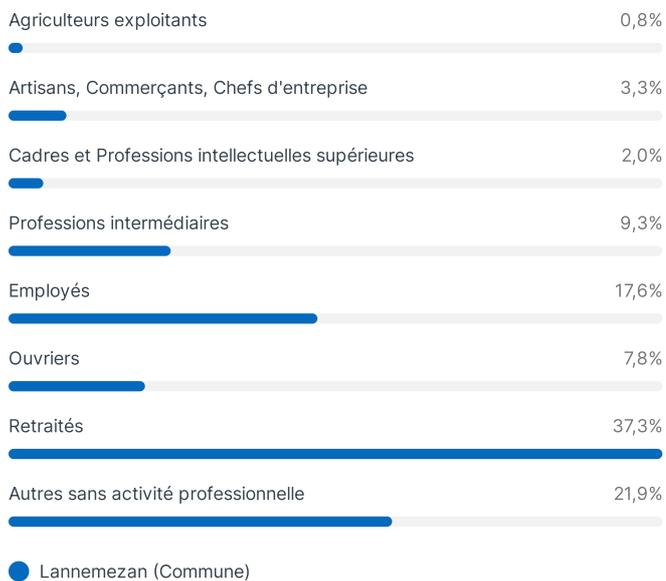


● Lannemezan (Commune)



Socio-économie > Economie

Catégorie socio-professionnelle (2019)





Socio-économie > Logements

Zone: Lannemezan (Commune)

Ratio maisons - appartements (2019)

Nombre de maisons 55,8%

Nombre d'appartements 44,2%

● Lannemezan (Commune)

Distribution des logements par nombre de pièces (2019)

Studio 1,9%

2 pièces 13,5%

3 pièces 23,5%

4 pièces 33,5%

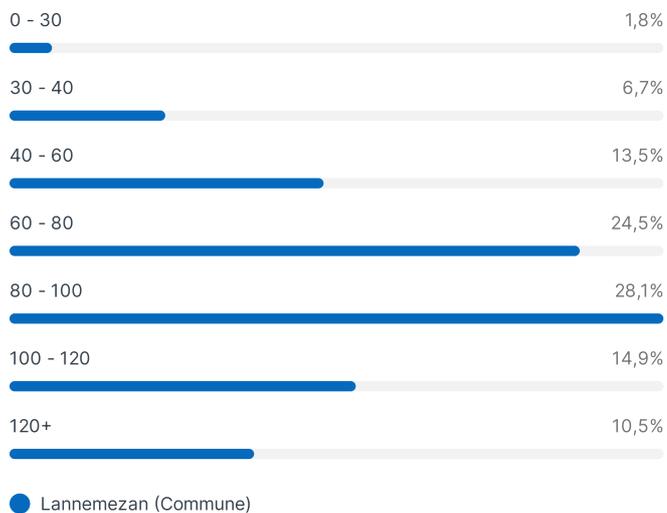
5 pièces ou plus 27,6%

● Lannemezan (Commune)



Socio-économie > Logements

Distribution des surface des logements (2019)





Environnement > Bruit

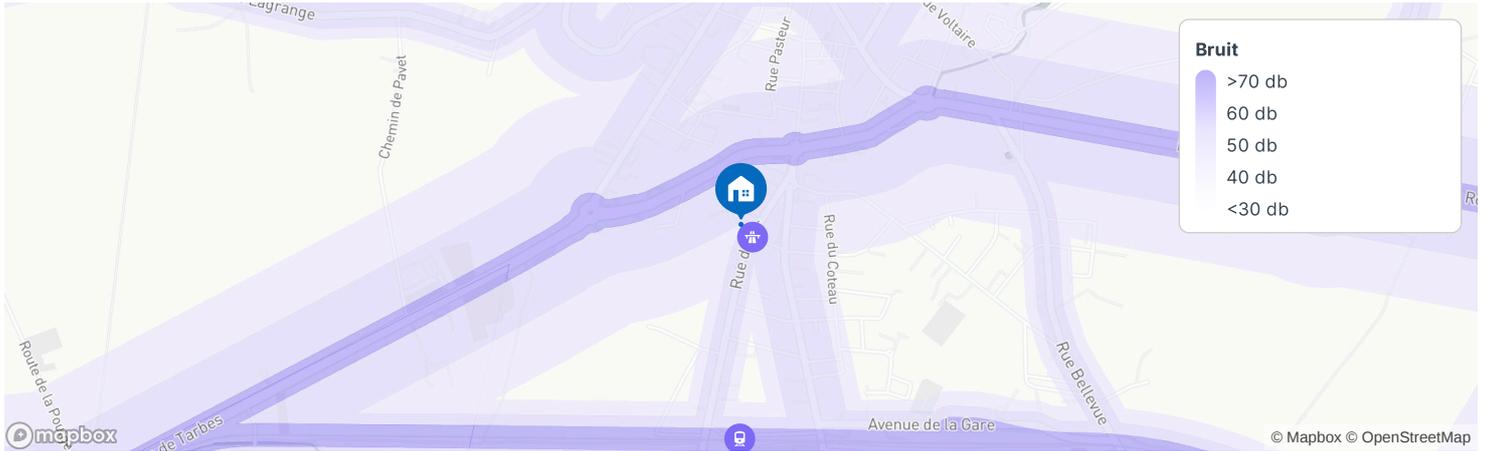


Quartier calme

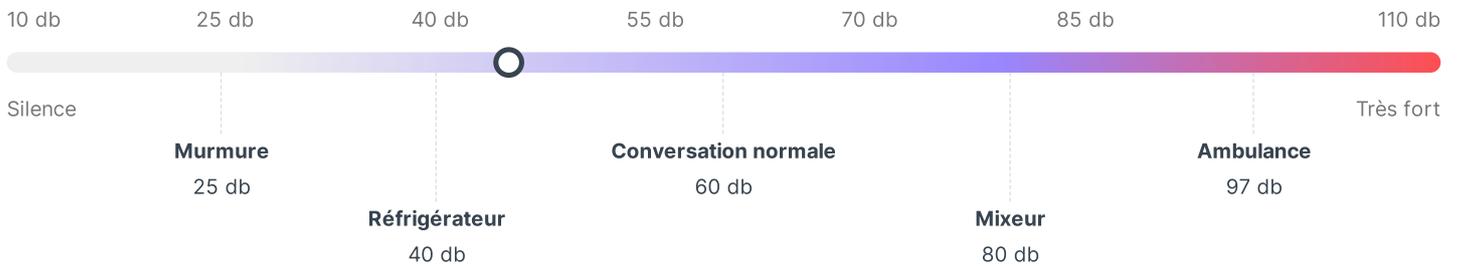
A cette adresse, le niveau de bruit est estimé à **45 dB**

Route la plus proche: 39 m

Voie ferrée la plus proche: 577 m



Niveaux de bruit



Sources de bruit les plus proches



Route la plus proche

39 m

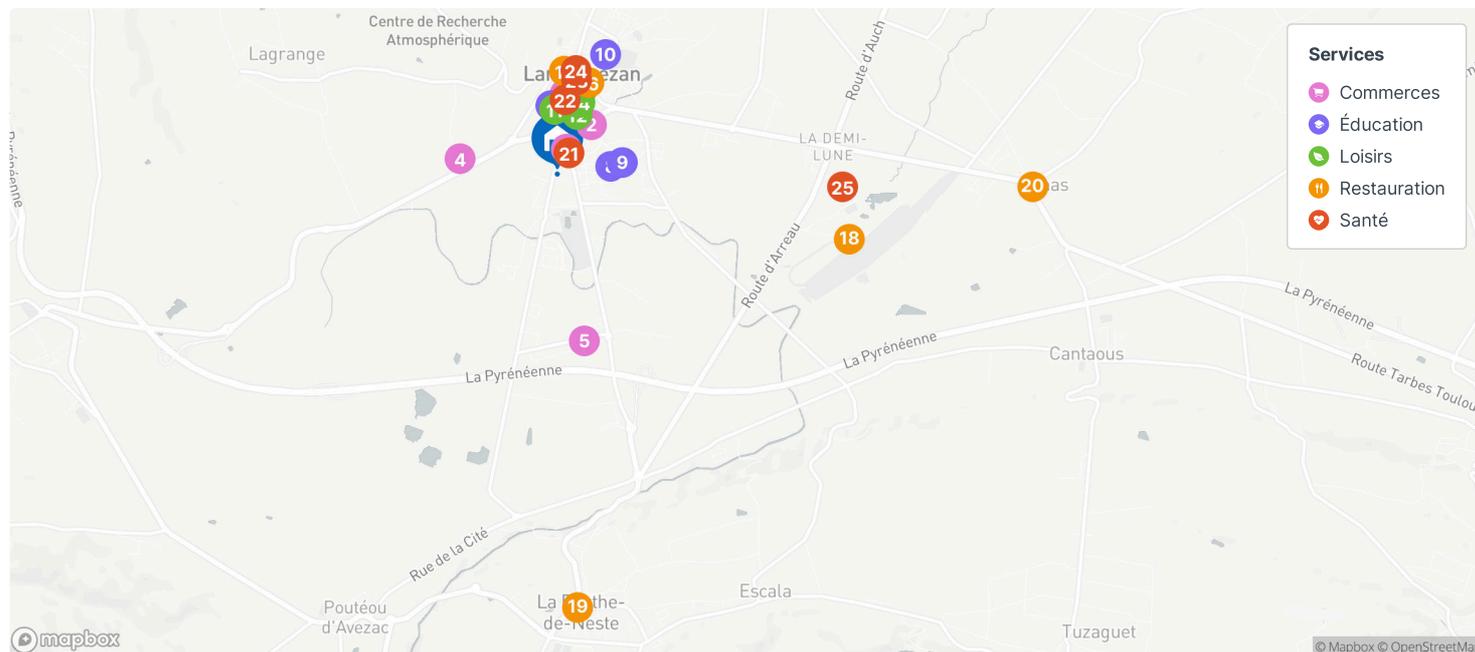


Voie ferrée la plus proche

577 m



Services



4.9 Commerces

1	Biocoop	90 m
2	Lidl	360 m
3	Monoprix	466 m
4	Aldi	889 m
5	Mangeons Frais	1.8 km

4.3 Éducation

6	École Maternelle Paul Barat...	349 m
7	École élémentaire publique ...	364 m
8	École Maternelle Publique B...	521 m
9	École élémentaire publique ...	609 m
10	Lycée général Michelet	932 m

3.6 Loisirs

11	Sport	324 m
12	Le Rio	327 m
13	Salle des Fêtes	419 m
14	Salle des Fêtes	436 m
15	Sport	568 m

2.6 Restauration

16	Pizza au feu de bois	635 m
17	Chez Maurette	673 m
18	Le Pré vert	2.8 km
19	Restaurant	4.2 km
20	Café	4.3 km

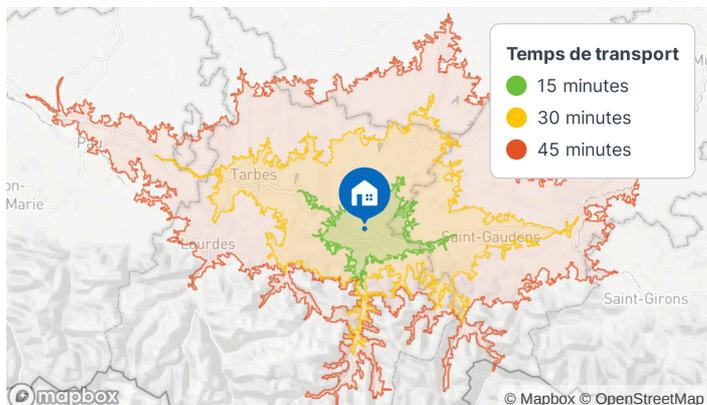
4.2 Santé

21	Pharmacie Bascou et Perpère	131 m
22	Pharmacie du Plateau	412 m
23	Pharmacie Duclos	615 m
24	Pharmacie Save Arquey	696 m
25	Hôpitaux de Lannemezan	2.6 km



Accessibilité

Voiture

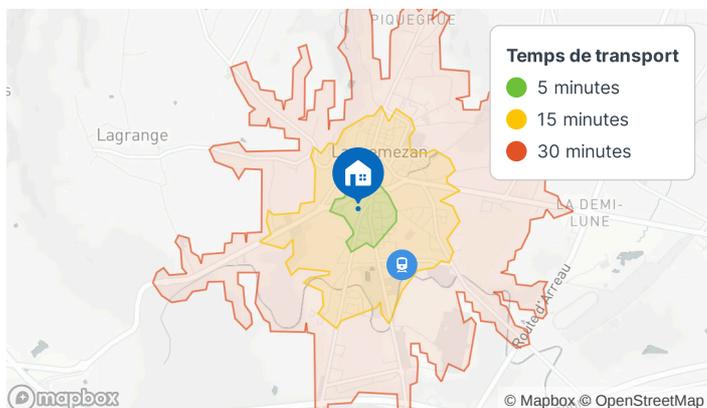


Autoroute 2.6 km

Services à moins de 15 minutes

- 13 Commerces
- 20 Restauration
- 109 Loisirs
- 22 Éducation
- 18 Santé

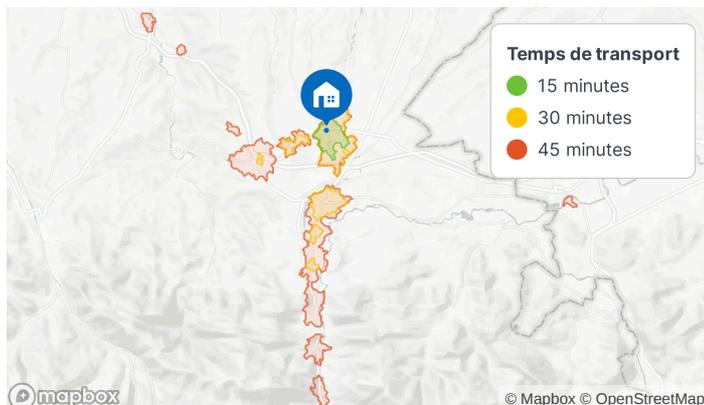
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 4 Commerces
- 2 Restauration
- 10 Loisirs
- 5 Éducation
- 4 Santé

Transport public BETA



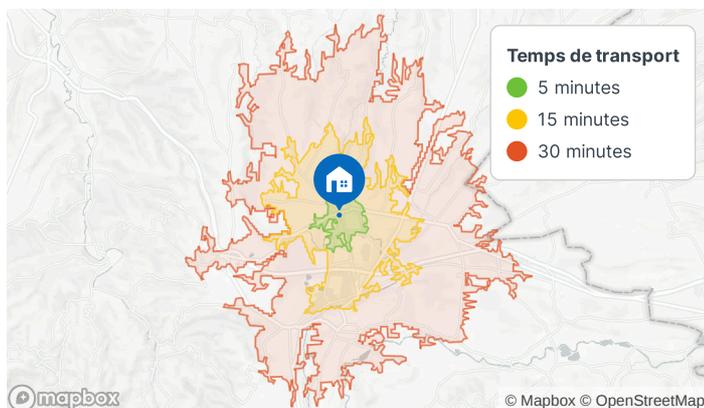
Gare Lannemezan 748 m

Bus Hèches 11.6 km

Services à moins de 15 minutes

- 3 Commerces
- 2 Restauration
- 9 Loisirs
- 5 Éducation
- 4 Santé

Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 8 Commerces
- 3 Restauration
- 30 Loisirs
- 9 Éducation
- 5 Santé

Les isochrones sur la carte indiquent la distance que vous pouvez parcourir en voiture sur différents intervalles de temps. Le trafic routier est supposé fluide.

En transports en commun, l'algorithme suppose un départ à 9 heures du matin.

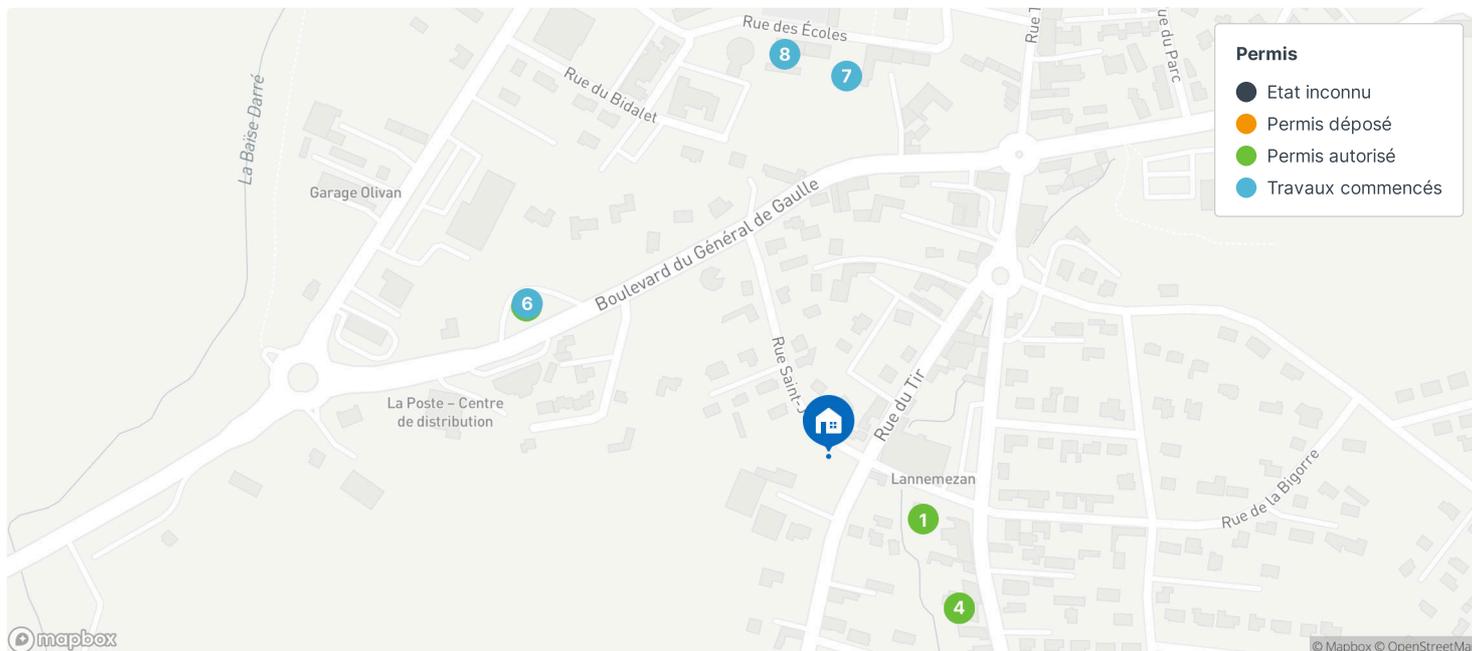
A pied, l'algorithme suppose une vitesse de marche standard.

En vélo, le relief du terrain n'est pas encore pris en compte.



Permis

5 km de rayon



1	Construction - Locaux commerciaux Distance : 102 m	Permis autorisé	Non-résidentiel
2	Construction - Logements Distance : 173 m	Permis autorisé	Résidentiel 5 Étages
3	Modification - Locaux commerciaux Distance : 173 m	Permis autorisé	Non-résidentiel
4	Construction - Locaux commerciaux Distance : 173 m	Permis autorisé	Non-résidentiel 5 Étages
5	Autres - Locaux commerciaux Distance : 252 m	Permis autorisé	Non-résidentiel
6	Construction - Locaux commerciaux Distance : 252 m	Travaux terminés Date de fin 30.04.2021	Non-résidentiel
7	Construction - Logements L'adresse exacte est inconnue	Travaux commencés	Résidentiel 1 Étage
8	Autres - Logements Distance : 291 m	Travaux terminés Date de fin 20.10.2020	Résidentiel



Informations cadastrales

Parcelle 130

Le cadastre de votre propriété

Section

BP

Commune

Lannemezan - 65258

Capacité cadastrale

1037 m²





Avis de valeur

+ Forces

Le quartier résidentiel, à proximité des commerces, d'accès autoroute A64, deux niveaux d'habitation

- Faiblesses

Les travaux de remise aux normes de la maison A rénover il faut prévoir une isolation complète de la maison le Dpe Classé G imposera de lourds travaux d'isolation, les menuiseries, l'installation du chauffage, l'électricité.

les niveaux de la maison ne communiquent pas.

★ Recommandation

Le prix de ce bien est estimé à 130 000 € sur la base de l'analyse de biens comparables. La fourchette de prix estimée est entre 100 000 € et 140 000 €.

130 000 € (963 / m²)



Fourchette basse : **100 000 €** (741 / m²)

Fourchette haute : **140 000 €** (1 037 / m²)



IMG_3680





IMG_3628





IMG_3621





IMG_3618





IMG_3669





IMG_3647





Projet Division Foncière

Parcelle 130 - Feuille 000 BP 01 - Commune : LANNEMEZAN (65)

> Coordonnées en projection : RGF93CC43 X=1486915.51 ; Y=2216627.67
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (43° 7' 11" N - 0° 22' 51" E) - Latitude = 43.119783 N - Longitude = 0.381046 E

▶ Veuillez cliquer pour commencer votre mesure de surface (3 points à définir).

Mesurer > Surfaces

Résultat de la mesure : **420.12** mètres carrés (donnée indicative)

Cet outil vous permet de mesurer une surface.
Veuillez sélectionner avec votre souris tous les sommets de la surface à mesurer et terminer par la touche Entrée ou par un double-clic. > Annuler le dernier sommet (touche Retour)
> Annuler l'opération (touche Echap)
Les mesures obtenues n'ont qu'une valeur indicative et ne sont pas opposables.



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